

Nieuwsbrief

Siverder Bewonersvereniging
Doetinchem en Omstreken



**Brouwerskamp 31
7001 EP Doetinchem**
Tel. (0314) 38 31 99
Email: info@siverder.nl
Website: www.siverder.nl

Nr. 6 - dec. 2006

Inhoud:

Spreekuur	1
Projectgroep Huren	1
Huur en servicekosten	2
Oproep ledenwerving	3
Klustips	4
Meer woningen voor ouderen	4

Colofon.

Aan deze Nieuwsbrief werkten mee:

Truus Beltman
Babs Jansen
Frans Rothuizen
Hans Smidstra
Henk Veenekamp
Gery Wekenborg.



Siverder Bewonersvereniging Doetinchem en Omstreken

Spreekuur

Wilt u een bestuurslid van Siverder persoonlijk spreken, dan kunt u telefonisch een afspraak maken middels ons telefoonnummer 0314-383199.

Als deelnemer van de projectgroep "Huren" van Siverder bewonersvereniging Doetinchem en omstreken is mij gevraagd mijn visie te geven op de brief van de heer Depla (lid Tweede Kamer PvdA) aan Siverder. Hierin wordt de behandeling van het nieuwe huurbeleid in de Tweede Kamer weergegeven. Met dit huurbeleid wil het kabinet de huur van de duurdere woningen liberaliseren (op termijn vrijgeven van de huren).

Voor wat betreft de Gemeente Doetinchem zou dit gaan om woningen met een WOZ-waarde van boven de € 175.000,-- (WOZ-waarde 2003).

Mijns inziens behoeven de huurders van woningen van Sité Woondiensten zich hier in eerste instantie geen zorgen over te maken, immers 95% van de huurwoningen van Sité Woondiensten ligt ruim onder deze grenswaarde.

Zorgelijker vind ik het, dat de huren van de bestaande eengezinswoningen en de grotere appartementen van Sité Woondiensten bij nieuwe bewoning onbetaalbaar worden, deze huren doen namelijk niet meer onder voor hetgeen de commerciële verhuurders vragen voor vergelijkbare woningen in Doetinchem.

De vraag is of dit komt omdat Sité Woondiensten deze woningen toch wel verhuurt, bijvoorbeeld aan mensen uit de randstad of elders wonend, immers met het huidige woonbemiddelingsstelsel (loterij) hebben aspirant huurders uit deze omgeving evenveel kans als mensen uit Doetinchem en omgeving.

Hans Smidstra
Lid projectgroep "Huren" Siverder

**Meer in formatie hierover kunt u vinden op
www.woonbond.nl**

Wij wensen u allen
gezellige
Feestdagen



Huur en servicekosten.

Wat is de kale huurprijs?

Dat is de prijs die de huurder moet betalen alleen voor het gebruik van de woonruimte, hierin zitten niet de kosten voor het gas, water en licht.

Wat zijn service kosten?

Dit zijn kosten die de verhuurder in rekening mag brengen voor diensten en activiteiten die hij aan de huurders levert. Als de verhuurder de rekeningen betaalt voor gas, water en licht, onderhoud doet dat wettelijk voor rekening van de huurder is of het trappenhuis schoonmaakt, dan mag hij de kosten van deze service doorberekenen aan de huurder.

Wat is het verschil tussen servicekosten en woonservice kosten?

Bij servicekosten gaat het om het totale pakket aan levering en diensten door de verhuurder, Onder woonservicekosten vallen uitsluitend kosten van service en diensten door de verhuurder die verband houden met de bewoning van de woonruimte. Voorbeeld: kosten van de warmte voorziening, de huismeester het ontstoppingsfonds etc.

Mag de verhuurder een voorschot voor service en diensten in rekening brengen?

Dit mag als het vermeld is in de huurovereenkomst. Het voorschot bedrag moet wel redelijk zijn, Als men het te hoog vind, kun je dit laten toetsen door de huurcommissie.

Welke servicekosten mag de verhuurder in rekening brengen?

De verhuurder mag alleen servicekosten in rekening brengen voor de levering van diensten die hij eerst zelf betaalt en daarna verrekend aan de huurders. De meest voorkomende servicekosten zijn:

1. Gas, water en elektra
2. Onderhoud dat eigenlijk voor rekening is van de huurder

(kleine herstellingen) bijv. ontstoppen van de binnenriolering, onderhoud van geiser of boiler, schoorsteenvegen en dakgoten schoonmaken. De verhuurder mag deze kosten hiervan alleen maar doorberekenen als de huurder deze klusjes ook zou kunnen doen.

3. Glasverzekering
4. Schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimtes
5. Kosten van de huismeester, voor zover die taken verricht die in het belang zijn van de huurder.
6. Btw over service waarover de verhuurder ook Btw heeft moeten betalen
7. Administratiekosten

Kosten die de verhuurder niet als servicekosten in rekening mag brengen:

1. Zaken waarvoor de huurder al huur betaalt, mogen niet ook nog als servicekosten in rekening worden gebracht. Het is dus belangrijk om te weten wat onderdeel is van de kale huurprijs. Dat is in ieder geval:
2. Het verhuurderonderhoud, onderhoud aan de lift, hydrofoor, storkoker en andere mechanische installaties.
3. Aanleg van gemeenschappelijke groenvoorzieningen
4. Openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en bestrating
5. Schade door vernielingen in de gemeenschappelijke ruimtes
6. Premie van de opstalverzekering

Mag de verhuurder altijd servicekosten in rekening brengen?

Welke kosten er in rekening mogen worden gebracht is afhankelijk van de diensten die de verhuurder verricht. Alleen diensten die in de huur-

overeenkomst zijn afgesproken mogen aan de huurder worden doorberekend. De verhuurder kan bijvoorbeeld niet eenzijdig beslissen dat de trappenhuis voortaan door een bedrijf worden schoongemaakt of dat er een huismeester komt.

Mag de verhuurder het servicekostenpakket wijzigen:

Als het gaat om service die alleen aan een aantal huurders gezamenlijk kan worden geleverd en ten miste 70% van de huurders heeft met een wijzigingsvoorstel van de verhuurder heeft ingestemd, dan is een huurder hieraan en aan het bijbehorende gewijzigde voorschotbedrag gebonden. Wel kan de huurder dien niet met het voorstel heeft ingestemd de redelijkheid daarvan laten toetsen door de kantonrechter. Dit moet binnen 8 weken na de schriftelijke mededeling van de verhuurder dat 70 % of meer van de huurders heeft ingestemd met de voorgestelde wijzigingen in het pakket.

Moet de verhuurder een overzicht van de servicekosten verstrekken?

De verhuurder is verplicht om binnen zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar een gespecificeerd overzicht te geven van de in rekening gebrachte kosten over dat kalenderjaar. De afrekening over 2005 moet de huurder dus voor 1 juli 2006 hebben ontvangen.

Wat kan de huurder doen als hij geen afrekening heeft ontvangen?

Zolang de verhuurder aan de huurder geen gespecificeerd overzicht heeft verstrekt, hoeft de huurder een verhoging van het voorschot niet te betalen. In dit geval kan de huurder dus het bestaande voorschotbedrag blijven doorbetalen, ook al heeft de verhuurder een voorstel tot verhoging gedaan.

Bron: VROM (voor meer informatie surf naar <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=7016>)



Bewonersvereniging Siverder Doetinchem en omstreken is een vereniging voor huurders van woningen van Sité-woondiensten.

Huurders hebben net als eigenaars van huizen een mening over hun huis en woonomgeving.

Een bewonersvereniging kan alleen goed functioneren als een groot aantal huurders zich aansluit en hun mening geeft over zaken die hen rond hun woning en woonomgeving bezighouden.

Als een bewonersvereniging goed geïnformeerd wordt door zijn leden, is er een draagvlak waaruit een overlegstructuur ontstaat met Sité Woondiensten en een optimaal resultaat en woongenot gerealiseerd kan worden voor de huurders van woningen van Sité Woondiensten, met andere woorden meer leden betekent een groter draagvlak.

Waaruit bestaat nu die belangenbehartiging en hoe bereik je dit.

Waaruit:

- overleg met de woningbouwcorporatie (tweemaandelijks tussen directie Sité en een delegatie van Siverder)
- bilateraal-overleg directeur Sité Woondiensten en voorzitter Siverder één keer per maand.
- overleg via klankbordgroepen (b.v. commissie volkshuisvesting gemeente Doetinchem)
- contact met twee leden van de Raad van Commissarissen van Sité, die op voordracht van de bewonersvereniging zijn benoemd en een meerwaarde hebben in de vorm van extra aandacht voor de huurdersbelangen.
- contacten en overleg met de Nederlandse Woonbond.
- contacten met Tweede Kamerleden.

Waarover:

- huurprijsbeleid
- vorm van woningtoewijzing (woonbemiddelingsstelsel)
- communicatie met huurders
- serviceverlening
- bouwbeleid
- innovatie



Resultaat:

- gemiddelde huurverhoging in 2006 maximaal 2,4%. Dit is 0,1% minder dan de maximale huurverhoging van 2,5% die Sité wettelijk zou mogen vragen.
- uitbreiding tijd met betrekking tot het reageren op een woning
- verbeterde communicatie tussen huurders en Sité-woondiensten
- uitbreiding bouwcapaciteit nieuwe woningen nu en op termijn

Denkt u na het lezen hiervan, ik word niet alleen lid van Siverder bewonersvereniging Doetinchem en omstreken, contributie €5,50 per jaar maar ik zou ook graag deel uit willen maken van het bestuur en meedelen en meebeslissen, dan stellen wij dit zeer op prijs en nodigen u uit om te reageren. Wij zijn naarstig op zoek naar actieve bestuursleden, die een deel van hun tijd willen vrijmaken voor de belangen van huurders van woningen van Sité-woondiensten.

Uiteraard staat hier een onkostenvergoeding tegenover.

U kunt contact met ons opnemen middels:

e-mail: info@siverder.nl

Enkele klustips

U heeft vast wel eens te maken met moeizaam werkende deursloten of cilinders; de deur moet hard dicht worden getrokken of de sleutel wil erg moeilijk in de cilinder... De oplossing is dan: smeren. Als u dat zelf wilt doen, gebruik dan nooit olie of vet. Olie en vet trekken namelijk stof en vuil aan, waardoor de werking op termijn nog slechter wordt en het slijtageproces alleen maar sneller gaat. Bijkomend nadeel is dat olie en vet bij lage temperatuur dik, stug en stroperig worden en ook de goede werking wordt nadelig beïnvloed. Grafietpoeder werkt goed, maar brengt het risico met zich mee dat wanneer u later een ander smeermiddel gebruikt er een papperige massa ontstaat. Smeermiddelen op teflonbasis zijn beter. Houdt u er rekening mee dat wanneer u een verkeerd smeermiddel gebruikt, de garantie van uw slot kan komen te vervallen. Wilt u dit klusje toch zelf doen, laat u zich dan goed voorlichten door uw beheerder of vakhandel.



Wist u dat verstopping van uw spoelbak, veroorzaakt kan worden door veelvuldig gebruik van vloeibare schuurmiddelen? In vloeibare schuurmiddelen zit zand. Logisch, want schuren deed men vroeger ook al met zand. Zand is zwaarder dan water en blijft op de bodem van de afvoerpijp liggen. Dit koekt vervolgens aan met de vetten, haren en andere zaken die in de afvoer verdwijnen. Gevolg: de afvoer raakt langzaam verstopt.

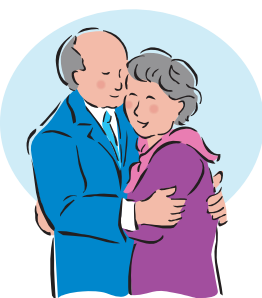
Om verstoppingen te voorkomen, volgt hier een tip.

Zorg voor een zeefje op uw afvoer, om grotere resten vuil op te vangen. Spoel geen zaken door de gootsteen die er niet in thuis horen, zoals frituurvet, potaarde, vogelkooizand etc. Gebruik geen vloeibaar schuurmiddel. Er zijn ook andere goede schoonmaakmiddelen die niet schuren, en dus ook minder uw spullen beschadigen. Spoel uw afvoer minstens 2x per week door met een bak vol heet water met een eetlepel soda erin. Soda lost vetten op, waardoor uw afvoer als nieuw blijft.

Bron: Nieuwsbulletin Woonzorg Nederland

Meer woningen voor ouderen

Frans Rothuizen en Gerri Rutgers hebben, als vertegenwoordigers van ons bestuur, in Driebergen het symposium "Meer woningen voor ouderen" bezocht op 16-10-2006.



Doel van dit symposium: discussieren over de behoefte van 55-plussers, zolang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

Daarvoor zijn woningen nodig die dit mogelijk maken. Dit kan bereikt worden door de nodige aanpassingen aan te brengen in bestaande woningen en nieuwbouw gericht op de oudere bewoner. Deze

woningen dienen zoveel mogelijk gesitueerd te zijn bij winkels en in de buurt van het openbaar vervoer.

Het betreft zowel koop- als huurwoningen. De huidige situatie is dat Nederland 50% huur- en 50% koopwoningen heeft. De prognose voor de komende 10 jaar is dat nieuwbouw voor 70% zal bestaan uit koopwoningen en voor 30% uit huurwoningen. Op het platteland is die verhouding: 80% koop- en 20% huurwoningen.

Om er voor te zorgen dat er in de toekomst voldoende aangepaste woningen op de juiste locaties beschikbaar zullen zijn, is het nodig dat er groepjes mensen

(lobbyisten) gevormd worden, die zowel de gemeenten als de landelijke politiek hierover aanspreken..

De aankomende vergrijzing vraagt om de nodige maatregelen.

Dit symposium werd bezocht door vertegenwoordigers uit het hele land.

De presentatie die verzorgd werd door Sanne Boomsma, was degelijk en ter zake kundig.

Al met al een zeer nuttige bijeenkomst, die het nodige vervolg zal hebben.

