

Nieuwsbrief



Huurdersvereniging In De Goede Woning

In dit nummer:

Colofon	2
Redactioneel	2
Van de voorzitter	3
Volkshuisvesting	4
Kopen of huren	5
Voordelen van het lidmaatschap	7
Huurtoeslag	8
Werf een lid	10



Nr. 54

december 2011

Colofon

Huurdersvereniging "In de Goede Woning"

Postbus 7075,

2701 AB Zoetermeer

Postbanknr. 774 5509

Antwoordnummer 18026

2700 VJ Zoetermeer

E-mail: hvidgw@xs4all.nl

www.indegoedewoning.nl

Vormgeving en redactie

Jan Mallée / Menno Breijman

E-mail adres redactie

mallj@ziggo.nl

Illustraties:Hans Luiten

Bestuur

A.M. Breijman, voorzitter

R.J.M. Baart, secretaris

J. Mallée, penningmeester

E.J. Bezuijen, bestuurslid.

P.A. Egberts, bestuurslid

Mw.C. Marbus, bestuurslid

Belangrijke adressen

De Goede Woning

Bezoekadres:Storkstraat 6

Postbus 11

2700 AA Zoetermeer

079.343 80 00

e-mail: woonservice@dgw.nl

Woonkoepel Zoetermeer

Fonteinbos 1c

2715 XB Zoetermeer

e-mail: info@woonkoepel-zoetermeer.nl

Redactioneel

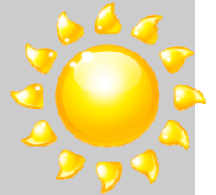
Inderdaad is de weersvoorspelling die ik in de vorige nieuwsbrief deed niet uitgekomen.

Geen storm en regen, maar schitterend najaarsweer.

Wat de komende maanden gaan brengen ligt voor ons nog verborgen.

De verwachting is een strenge winter.

Nu maar hopen dat De Goede Woning de verwarming in de hoogbouw daaraan aanpast.



Voor wat de invulling van de vacatures betreft, de profielschets is gemaakt en een advertentie in het NREC is geplaatst.

De sollicitatieprocedure wordt begeleid door Tirions Consultancy B.V.



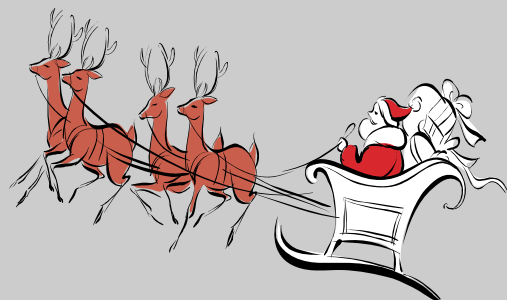
De aangekondigde ledenwervingscampagne met studenten van de Haagse Hogeschool is inganggezet. Vier 3e jaarstudenten hebben zich hiervoor aangemeld en een plan van aanpak is inmiddels met hen besproken.

In december staat een overleg vergadering met de directie van DGW gepland. Hier zullen wij onder andere de eventuele gevolgen van de per 1 januari gewijzigde Huurwet, voor huurdersbelangenverenigingen aan de orde stellen.

Er is dus weer veel werk aan de winkel.

Tot slot wens ik u prettige feestdagen, een goede jaarwisseling en een voorspoedig 2012 toe.

J. Mallée.



Van de voorzitter



Als ik dit schrijf, zijn we in het laatste weekend van oktober en als u dit leest, zijn we al in december aangeland en zijn we hard op weg naar het nieuwe jaar 2012.

Er is hard gewerkt

We kijken terug op een druk jaar, waarin er naast positieve zaken ook tegenvallers zijn geweest. Het bestuur heeft dit jaar heel hard gewerkt om de zaken te regelen die we vorig jaar hebben afgesproken. De communicatie met Bewonerscommissies en met De Goede Woning is sterk verbeterd. Er is een Samenwerkingsovereenkomst getekend tussen IDGW en DGW en tussen BC's en DGW op basis van de nieuwe Overlegwet Huurders & Verhuurders. Dit is in Zoetermeer nog niet eerder vertoond.



Goede contacten

De contacten met zusterorganisaties zijn sterk verstevigd en de Haagsche Hogeschool is ingeschakeld om IDGW te helpen met de ledenwerving, want het huidige aantal leden vinden wij nog steeds aan de lage kant.

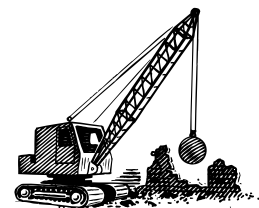


Om de accountantskosten te verlagen is dit jaar een andere accountant aangezocht om de

financiële administratie van IDGW goed te keuren en een Jaarrapport samen te stellen.

Palenstein blijft een probleem

De grote onrust onder de DGW-huurders in Palenstein omdat er nog steeds geen zekerheid is voor de sloopplannen van de woningen van DGW, baart het bestuur van IDGW grote zorgen. De besluitvorming bij de Gemeente verloopt zeer traag en dit wordt mede veroorzaakt door de bezuinigingsplannen die in 2012 aan de orde zullen komen. Daarentegen loopt het Oosterheemproject van DGW heel soepel; volgend jaar zal dit kunnen worden afgerond en zullen tal van mooie woningen en het winkelcentrum gereed zijn.



Slechte vooruitzichten

De toename van het aantal huurders die in de schuldsanering terechtkomen, baart het bestuur ook grote zorgen. Dit aantal zal alleen maar toenemen als de plannen van de regering in 2012 worden geëffectueerd.

Ten slotte wens ik alle leden, vrijwilligers en allen die de huurdersvereniging IDGW een warm hart toedragen en ons hebben gesteund in 2011, een prettige jaarwisseling toe en alle goeds voor hen en hun dierbaren in 2012.

Menno



Breijman

Volkshuisvesting (vervolg)

We komen even terug op het financiële huurbeleid.

De 25 WWS-punten, (€ 123,00 per maand) die voor nieuwe huurders zal gaan gelden, wordt ingevoerd voor de 10 schaarste gebieden in Nederland. Dus niet zoals dit kabinet wilde, heel Nederland. Ten aanzien van de 5%-regeling wordt steeds meer druk uitgeoefend op minister Donner om naar Brussel te gaan en de € 43.000,00 aan de orde stellen, het is namelijk een veel te lage grens.

Veel te weinig om een passende woning te kopen en eigenlijk net voldoende om een sociale huurwoning te huren zonder huurtoeslag.



Financiële toekomst niet rooskleurig

Financieel gaan we met z'n allen volgend jaar minder verdienen of krijgen, gemiddeld 1%, je zou zeggen dat is niet veel, echter normaal gaan we een nieuwjaar in met 1,5% of meer inkomen. Het gemiddeld verschil is circa 2,5%. Tel uit je winst.

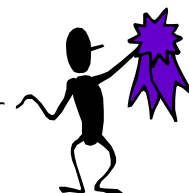
Daarnaast moeten veel gepensioneerden mogelijk rekening gaan houden met het feit dat hun pensioenen in 2013 gekort zouden kunnen worden, het zogenoemde afstempelen.



Maar ook de kosten van de gezondheidszorg gaan volgend jaar flink omhoog, de kosten van de verzekering en het eigen risico komt boven de € 200,00 per persoon.

Banken de oorzaak

En dat allemaal door een financiële crisis die "veroorzaakt" is in Amerika waar door de banken malafide producten, zoals hypotheke waarvan men wist dat wooneigenaar de lasten niet konden of niet meer konden opbrengen op de markt. Deze hypotheke werden in hele pakketten aan andere banken verkocht. Het gevolg is bekend. In ieder geval twee Amerikaanse banken zijn bankroet gegaan.



Met name bonussen staan bijna overal ter discussie, vooral ook omdat ze niet meer in verhouding staan. De grens is weg. In het verleden had men het systeem van de tantième, een beloning voor goed functioneren. Meestal was dat niet meer dan een extra jaarsalaris.

Deze keer dus weinig over echte volkshuisvesting. Maar volgend jaar gaan we weer gewoon verder.

Vanaf deze plaats wens ik u prettige feestdagen en een gezegend en gezond 2012.



Nu kan ik mij voorstellen dat U over deze onderwerpen misschien nog vragen heeft. Stuur U dan die vragen aan mij middels het e-mailadres:

r.j.m.baart@hccnet.nl, Dan ga ik dat voor U uitzoeken of als ik het antwoord

paraat heb mail ik U heel snel het antwoord terug.

(Wordt vervolgd)



Kopen of huren?



Een eigen huis is een manier om vermogen op te bouwen. Maar kopen heeft ook nadelen. Al lijkt het misschien of iedereen tegenwoordig een huis wil kopen, het is raadzaam om goed te overdenken of dit ook in uw situatie de beste keus is. In Zoetermeer zijn thans prachtige projecten in Oosterheem die in 2012 zijn gerealiseerd en die een grote verleiding zijn voor aspirant kopers.

Een eigen huis

Voordelen

- U bouwt vermogen op. De betaalde hypotheekrente kunt u aftrekken voor de belasting. Bij een normale groei van de economie wordt uw woning steeds meer waard.
- U kunt uw woning aanpassen aan uw eigen wensen.
- Zolang de rente niet verandert, zijn de hypotheeklasten meestal stabiel.
- Huishoudens met een laag inkomen kunnen in aanmerking komen voor een koopsubsidie.
- Bij een aflossingsvrije hypotheek wordt alleen de rente betaald en zijn de woonlasten t.o.v. huurwoningen veel lager



Nadelen

- U bent minder mobiel als u wilt verhuizen.
- De woonlasten kunnen wijzigen wanneer de rente omhoog of omlaag gaat. Die veranderingen zijn van tevoren niet met zekerheid vast te stellen.
- Door nieuwe wetgeving t.a.v. verplichte aflossingen zijn de woonlasten soms te hoog

geworden voor de desbetreffende eigenaar en kan er sprake van zijn van gedwongen verkoop van de woning

- U bent zelf aansprakelijk voor het onderhoud van uw woning.
- U heeft te maken met extra verzekeringen en belastingen: de opstalverzekering en gemeentelijke heffingen.
- Bij een dalende groei van de economie wordt uw woning minder waard en kan er bij verkoop een restschuld overblijven



Een huurwoning

Voordelen

- Als huurder heeft u wettelijke huurbescherming: de verhuurder kan niet zomaar het huurcontract opzeggen.
- Huurders kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- U kunt een huurcontract binnen korte tijd opzeggen en u bent niet afhankelijk van de situatie op de huizenmarkt.
- U bent niet aansprakelijk voor (groot) onderhoud aan de woning. Dit behoort tot de verantwoordelijkheden van de eigenaar/verhuurder.



Nadelen

- U heeft minder vrijheid om wijzigingen in de woning aan te brengen; deze moeten soms door de corporatie worden goedgekeurd.
- U kunt in een huurwoning geen vermogen opbouwen.
- U heeft vrijwel zeker te maken met een jaarlijkse huurverhoging.

Bij een te hoog inkomen voor een sociale woning kunt u alleen verhuizen naar een woning in de vrije sector.

Bezint eer je begint!

Weeg dus de voor- en nadelen zorgvuldig tegen elkaar af voordat u besluit op zoek te gaan naar een koopwoning.

Naast persoonlijke wensen en mogelijkheden kan uw beslissing ook afhangen van de Markt, zoals de rentestand, de ontwikkeling van de huizenprijzen en het aanbod van koopwoningen.

Uw inkomen kan bij de huidige strenge eisen van banken ook een struikelblok vormen.

Ga zorgvuldig na of de woning die u wilt kopen voor u betaalbaar is en blijft.

Als u een woning koopt, zijn er de éénmalige aankoop- en financieringskosten. Als u binnen een paar jaar weer verhuist, kan het zijn dat u deze kosten er niet uithaalt

Gemeente heffingen en kosten van onderhoud behoren tot de terugkerende uitgaven: de zogenaamde vaste lasten. Ook bij een huurwoning zijn er eenmalige kosten, denk bijvoorbeeld aan borg, notaris- en administratiekosten.



Er zijn ook andere uitgavenposten die worden beïnvloed door de gewijzigde woonsituatie, denk daarbij aan de kosten van woon-werkverkeer en verzekeringen.

Huurtoeslag is een tegemoetkoming van de overheid in de kosten voor het huren van een woning. Om in aanmerking

Kent u de voordelen van het lidmaatschap van onze vereniging?

- 10% KORTING OP AANKOPEN BIJ DE BOUWHOF
- 10% KORTING BIJ INSTALLATIEBUREAU VAN EMMERIK
- ONTVANGST VAN ONZE NIEUWSBRIEF
- ADVIES EN ONDERSTEUNING BIJ GESCHILLEN MET DGW

DIT ALLES VOOR SLECHTS € 7,00 PER JAAR

VOOR MEER INFORMATIE OVER ONZE VERENIGING
VERWIJZEN WIJ U NAAR ONZE WEBSITE:

www.indegoedewoning.nl

Huurtoeslag



Huurtoeslag is een tegemoetkoming van de overheid in de kosten voor het huren van een woning. Om in aanmerking te komen moet de huur binnen bepaalde voorwaarden vallen. Bovendien mogen inkomen en vermogen niet boven een bepaalde grens uitkomen.

Huurders kregen dit jaar nog 75% van de huur tussen de kwaliteitskortingsgrens van € 361,66 en de aftoppingsgrens nog vergoed. Dit percentage wordt in 2012 verlaagd naar 65%.

Ouderen, gehandicapten en alleenstaanden kregen dit jaar nog huursubsidie voor 50% van de huur boven de aftoppingsgrens, volgend jaar is het percentage verlaagd naar 40%. Alleen huurders in de woningen tot € 361,66 zijn uitgesloten van de bezuinigingen.

Voorwaarden huurtoeslag

- o Er moet sprake zijn van zelfstandige woonruimte
- o Ergeldt een inkomensgrens
- o Aanvrager moet 18 jaar of ouder zijn
- o Aanvrager moet Nederlander zijn of een verblijfsvergunning hebben
- o De huur mag niet boven een bepaald bedrag uitkomen

Inkomensgrens in 2012

- o Alleenstaanden jonger dan 65 jaar: € 21.450
- o Alleenstaanden ouder dan 65 jaar: € 20.200
- o Eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar: € 29.125
- o Eenpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar: € 27.575

Huurtoeslag flink verlaagd in 2012

In 2012 wordt de huurtoeslag voor huurders van sociale woningen flink verlaagd. Daarnaast wordt de kwaliteitskorting in de huurtoeslag fors verhoogd. Dit leidt tot een verhoging van de maandelijkse lasten. Dit zal met name grote gevolgen hebben voor het merendeel van de huurders met lagere inkomens

Kwaliteitskorting verlaagd van 75% naar 65%

Minder subsidie voor ouderen, gehandicapten en alleenstaanden





Gebouw Tweede Kamer

Kamer meerderheid tegen korting op huurtoeslag

In de Tweede Kamer tekent zich een meerderheid tegen de korting op de huurtoeslag. Daarmee zou gehoor worden gegeven aan een brede protest van een groot aantal van organisaties die tegen deze asociale korting. Maar uiteraard moeten we maar afwachten wat het definitief besluit van de regering zal zijn.

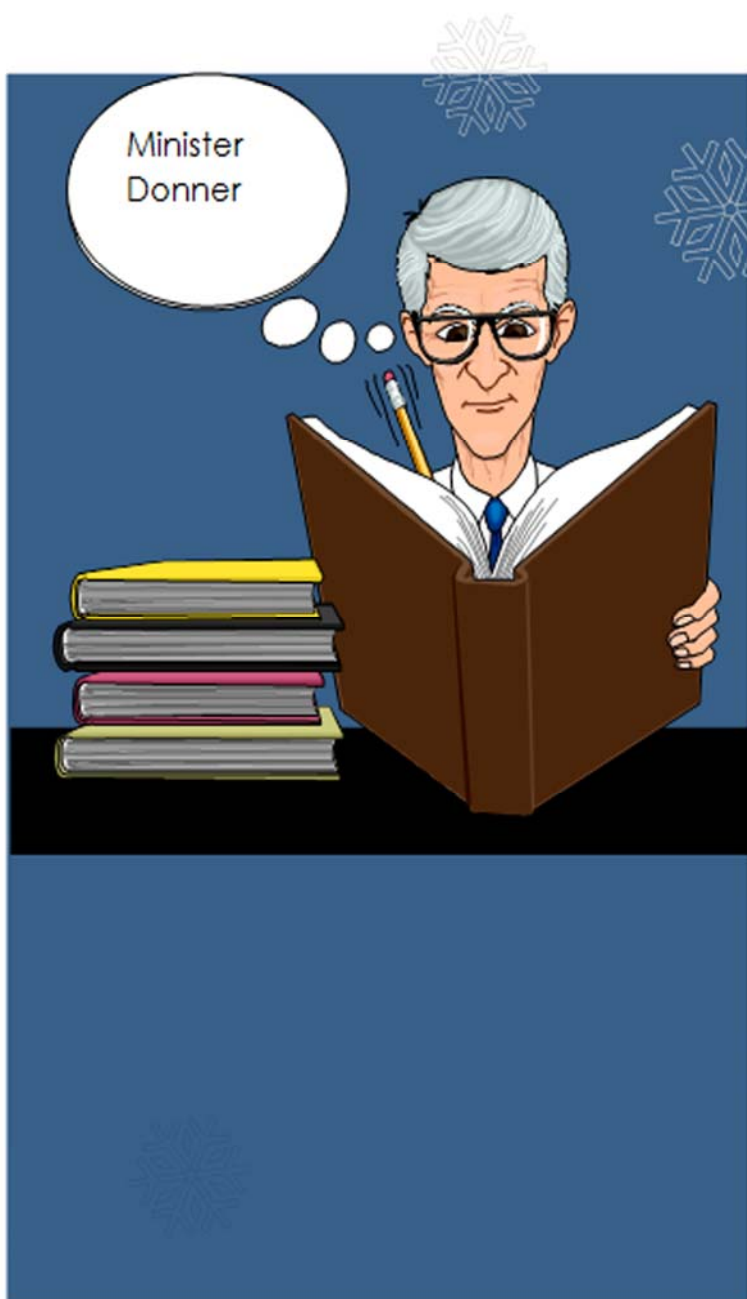
Gevolgen voor ontvangers van de huurtoeslag

Uit de berekeningen van de Woonbond zullen de ontvangers van de huurtoeslag er in 2012 gemiddeld € 111 er op achteruit gaan en in 2013 bijna ¼ 160, een koopkrachtverlies van 1% tot 1,5%.

Dit leidt tot een grotere armoede onder de sociale huurders en tot een toename van personen die in de schuldsanering terechtkomen.

Door Aedes (Koepelorganisatie van corporaties) en de Woonbond zijn alternatieve oplossingen aangeboden bij de regering.

Zij vinden dat de koopsector bij de bezuinigingsplannen niet buiten schot moeten blijven. In een gezamenlijk statement stellen zij het kabinet voor om huiseigenaren mee te laten betalen door een kleine verhoging van het eigenwoningforfait. Dit voorstel zou leiden tot een opbrengst die gelijk is aan het door minister Donner voorgestelde bezuiniging op de huurtoeslag.



DE HUURDERSVERENIGING IS ER VOOR U

Eendracht maakt macht !

Een groot ledenaantal maakt het ons een stuk makkelijker om uw belangen bij De Goede Woning te behartigen.

Een deel van de huurders is zelf in staat om het eigen belang te behartigen bij de Woningbouwstichting, maar vaak is het makkelijker om zaken met andere huurders samen te regelen. Voor een deel gebeurt dit via de bewonerscommissies in bepaalde complexen, maar soms zijn deze niet aanwezig.

In het laatste geval treedt de huurdersvereniging op als gesprekspartner.

Een groot aantal zaken wordt formeel door DGW alleen met de huurdersvereniging besproken, zoals bijvoorbeeld:

- Huurverhogingen
- Meerjaren- en jaaronderhoud
- Investeringsplannen
- Waarborgsommen
- Prestatieafspraken met gemeente
- Leefbaarheid
- Wijkvernieuwingsplannen
- Cursussen
- Lezingen

De huurdersvereniging vormt een onmisbare schakel en krijgt via de Wet Overleg Huurders Verhuurders steeds meer rechten om als gelijkwaardig partner zaken met DGW te kunnen regelen.

Wilt u ons steunen?
Graag!

Aanmelden kan eenvoudig via onderstaande bon (er hoeft geen postzegel op) of via onze website:
www.indegoedewoning.nl, klik op "lid worden"

Het adres is:

Huurdersvereniging "In De Goede Woning",
Antwoordnummer 18026,
2700 VJ Zoetermeer.

_____ ✂ _____

Naam _____ M / V

Adres _____ Postcode _____

Geb.datum _____ bankrekening nr. _____

meldt zich aan als lid van de Huurdersvereniging "In De Goede Woning" en machtigt de vereniging de contributie ad € 7,— per jaar automatisch van zijn/haar rekening af te schrijven.

Als u het niet eens bent met de afschrijving kunt u, binnen 30 dagen, het bedrag laten terugstorten door uw bank.