HuurdersWijzer

Nr. 0/20 HuurdersWijzer is een uitgave van HuurdersBelangenVereniging Bollenstreek en verschijnt 3 keer per jaar.

HBV Bollenstreek
HUURDERS BELANGEN VERENIGING
Hart voor Huurders!

IN DIT NUMMER

1. Foto lockdown Italië
2. Voorwoord
3. Klein comité
4. Huurverhoging
7. Servicekosten
8. Nieuws uit Teylingen
9. Holland Rijnland
10. Huurstop
11. Gluurverhoging
12. Huur senioren
13. ALV / AWO
14. Huurmor
15. Bio(g)assa
16. Collage huurverhoging

◀◀◀

Op de voorpagina.

Deze Italiaan laat zich door de lock down niet tegenhouden muziek te maken voor zijn stadsgenoten.

De HBVB bestaat uit:

Ingrid Tijsen, voorzitter.

Bert Mondriaan, facilitaire zaken, spreekuur, bestuurslid

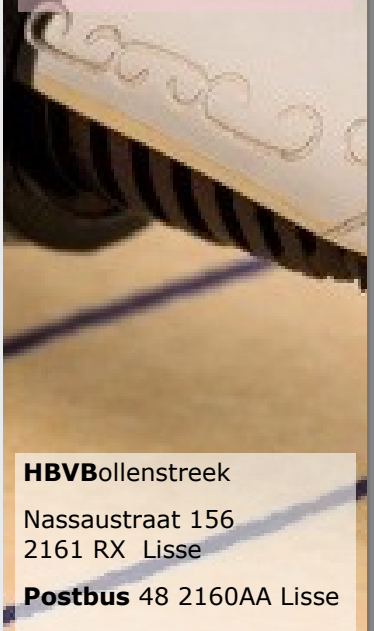
Henk de Jonge, bestuur en spreekuur.

Franco Dieters, vice voorzitter a.i., mediazaken.

Edith Lieste, bestuur, penningmeester.

Cor Vink, contact Sassenheim, bestuur.

Vera Alkemade, secretaris.



HBVBollenstreek

Nassaustraat 156
2161 RX Lisse

Postbus 48 2160AA Lisse

Spreekuur: dinsdag van 10:00-12:00 uur

Tel: 0252-428 426

info@hbv-bollenstreek.nl
www.hbv-bollenstreek.nl

KvK: 280 78 993

Lidmaatschap huurders Stek: € 0,50 p/mnd. Niet-Stekhuurders & donateurs vanaf € 6,00 p/j.

Voorwoord

Beste Leden,

In deze bijzondere zomertijd hebben we ons best gedaan om voor u weer een gevarieerd blad te maken. Ook in Coronatijd, of eigenlijk, juíst in Coronatijd is er genoeg te melden op huurgebied. Verderop leest u welke rol Corona heeft gespeeld bij de jaarlijkse huurverhoging.

Bij het samenstellen van de Huurderswijzer volgen de bestuursleden nieuws en lezen informatie over de zaken die huurders aangaan. Het blad Huurwijzer van de Woonbond (hoe is ontstaan dat de namen van dit blad en ons blad zo op elkaar lijken? Wie het weet, mag het zeggen!) draagt ook bij aan de onderwerpen die wij interessant vinden. Onze leden zijn lang niet allemaal persoonlijk lid van de Woonbond, dus soms gebruiken wij artikelen uit de Huurwijzer (altijd met bronvermelding) om u allemaal op de hoogte te stellen van zaken die spelen. Zo hebben wij in dit nummer een stukje over de servicekosten gezet. Overigens zijn wij als vereniging lid van de Woonbond; dit is immers onze vertegenwoordiger aan tafel met de beleidsmakers in dit land; met Aedes (het overkoepelende orgaan van de verhuurders) en de minister. Zo hebben huurders in Nederland toch een stem. Het heeft geleid tot het Sociaal Huurakkoord – waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over de huren en verduurzaming - maar helaas nog niet tot het schrappen van de verhuurdersheffing. Dat onderwerp blijft voer voor discussie. Helaas is onze huidige minister vooralsnog niet genegen de verhuurders en daarmee ook de huurders tegemoet te komen.

Over verduurzaming gesproken; biomassacentrales staan erg in de publiciteit. Er komen steeds meer negatieve geluiden over deze vorm van verduurzaming die zo werd bejubeld als vervanger van gas voor onze verwarming. Helaas komen er steeds meer negatieve aspecten aan het licht van het verbranden van pellets (kleine geperste houtkorrels). Wij houden deze discussie scherp in de gaten; verderop een artikel hierover. Omdat Stek nog steeds voornemens lijkt te zijn om bij verduurzaming van complexen zulke installaties neer te zetten en wij als Huurdersorganisatie sterk onze vraagtekens hebben of dit wel verstandig is, blijven we deze discussie nauwlettend volgen. Het credo is nog steeds; beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald. ▶▶▶

De fusie van Stek is nu ook organisatorisch een feit; per 1 juli hebben bijna alle medewerkers van voorheen De Noordwijkse Woningstichting een werkplek bij Stek gekregen. Sommigen zijn van functie veranderd en sommigen van werkplek. Nu werken nog veel medewerkers thuis en is nog niet geheel duidelijk of Stek een groter pand nodig heeft om alle medewerkers te huisvesten of niet. Stek doet hier uitvoerig onderzoek naar om tot een weloverwogen besluit te komen.

Helaas heeft de verhuizing ook geleid tot moeilijkheden bij het nieuwe automatiseringssysteem; dit had ook wat communicatieproblemen en achterstanden m.b.t. de contacten met huurders tot gevolg. Stek blijft in gesprek met de HBVB over communicatie. Juist bij renovaties of groot onderhoud bij complexen is communicatie enorm belangrijk. De HBVB zit dicht bij het vuur; vicevoorzitter Franco Dieters is woonachtig in een complex waar veel staat te gebeuren en hopelijk kan Stek veel leren van wat huurders van zo'n complex nodig hebben qua communicatie.

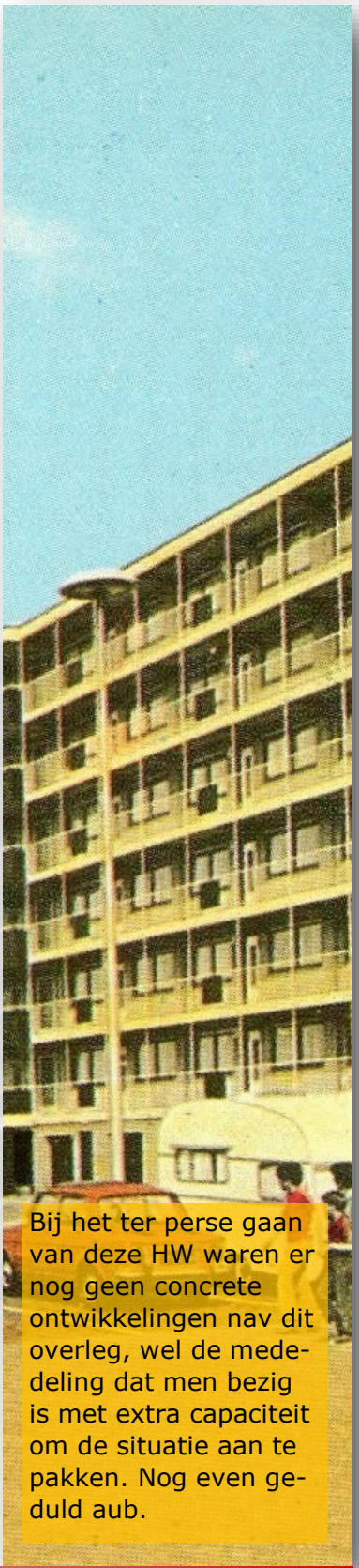
Wij hopen u in grote getalen te mogen ontmoeten bij onze Algemene Ledenvergadering/Algemeen Wijkoverleg die we na afzegging in het voorjaar door Corona hebben verplaatst naar 28 oktober; uiteraard onder voorbehoud. Verderop in ons nummer meer hierover.

Ik wens u een mooie, maar vooral gezonde nazomer toe.

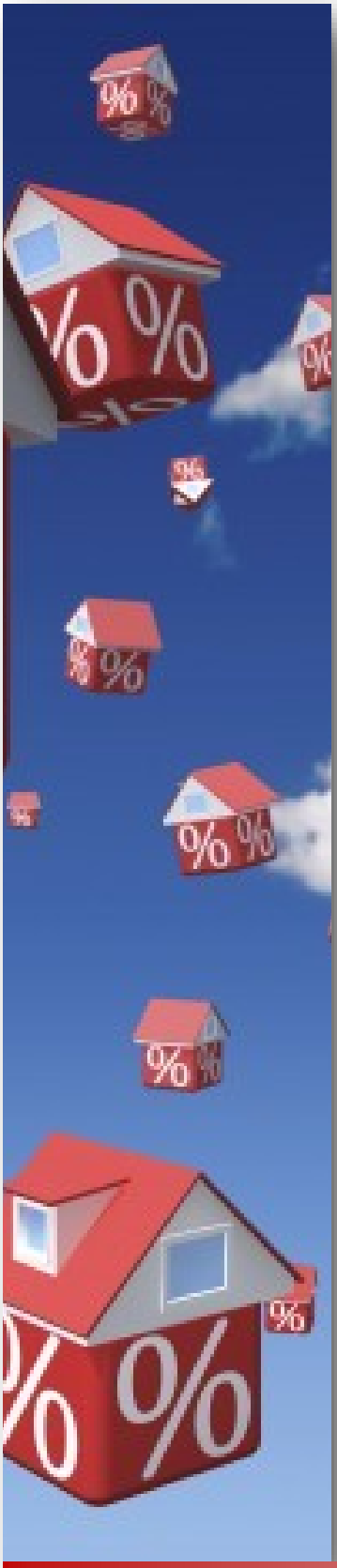
Ingrid Tijsen, voorzitter HBVB

Klein comité

Met een grote renovatie voor de deur en hardnekkige communicatieproblematiek hebben een aantal bewoners begin juli één op één een gesprek gehad met de directeur Hans Al en hoofd wonen Jolanda de Vries.
Stek voor stuk mochten de bewoners hun verhaal vertellen, wat de (lang) lopende klachten zijn, wat men er zelf aan gedaan heeft en wat men van Stek verwacht. De klachten gingen o.a. over overlast, leefbaarheid, en communicatie.
Gezamenlijk is er gezocht naar de rode draad en de bal ligt nu bij Stek. Er is uitgesproken dat daar waar mogelijk er een oplossing komt, maar dat er nu eerst met de betrekkende afdelingen bij Stek wordt overlegd hoe nu verder met deze informatie. Voor de duidelijkheid; het betrof hier nu een kleine delegatie van een grote groep bewoners die zich niet meer thuis voelen bij Stek. Wordt vervolgd. Franco



Bij het ter perse gaan van deze HW waren er nog geen concrete ontwikkelingen nav dit overleg, wel de mededeling dat men bezig is met extra capaciteit om de situatie aan te pakken. Nog even geduld aub.



Huurverhoging 2020, het proces

De jaarlijkse huurverhoging kent een lang voortraject. Bij het eerste deel, het opstellen van het voorstel tot huurverhoging, wat ter advies aan de HBVB wordt voorgelegd, heeft de HBVB geen rol.

Tijdsdruk

Elk jaar opnieuw is het tijdschema krap. Huurdersbelangenverenigingen hebben wettelijk maximaal zes weken de tijd om een advies te formuleren en in te dienen. Corporaties dienen hun huurders ten minste twee maanden voor aanvang van de nieuwe huur te informeren over de huurverhoging. De ingangsdatum van de jaarlijkse huurverhoging is sinds jaar en dag 1 juli, dus voor 1 mei moeten huurders hierover geïnformeerd worden.
Elk jaar opnieuw krijgt de HBVB de vraag om toch vooral zo spoedig mogelijk hun advies op het door Stek opgestelde voorstel tot huurverhoging te geven; dat was dit jaar niet anders.

De HBVB was in de veronderstelling dat het dit jaar niet zo ingewikkeld (lees: tijdrovend) zou worden omdat er immers met de fusie tussen Stek/De Vooruitgang/De Noordwijkse Woningstichting een convenant was opgesteld met afspraken tussen Stek en huurdersbelangenvertegenwoordigers HBVB en SHN (Stichting Huurdersbelang Noordwijk).
Voorafgaand aan het advies werd er een bijeenkomst gehouden waarin Stek een toelichting aan beide huurdersverenigingen gaf over de inhoud van het voorstel; dat vond plaats op 2 maart jl.. Aan social distancing deed nog niemand, maar het handen schudden lieten sommigen toch maar even voor wat het was.

We vernamen tijdens die bijeenkomst dat het inflatiepercentage onverwacht hoog was en wel 2,6%. Omdat Stek voor de meeste huishoudens voornemens was om inflatievolgend te verhogen, was dat percentage dus het voorstel van Stek. Daarnaast gaf Stek aan het Sociaal Huurakkoord van De Woonbond en Aedes als leidraad te zullen gebruiken.

Corona

Spoedig na deze bijeenkomst werd steeds meer bekend over Covid-19 en de mogelijk verstrekkende gevolgen: de term Coronacrisis was geboren. Hoewel het aanvankelijk de bedoeling was dat de HBVB en de SHN gezamenlijk zouden optrekken bij het formuleren van een advies op het Voorstel tot Huurverhoging van Stek, bleek dat toch niet zo eenvoudig als gedacht of gewenst. Overleg tussen beide huurdersorganisaties kon niet meer live en digitaal overleg stond nog in de kinderschoenen. Overleg vond voornamelijk plaats via de mail en telefonisch tussen beide voorzitters. We kwamen niet helemaal tot elkaar en gezien de tijdsdruk en groeiende urgentie om de mogelijk financiële schade voor huurders te beperken besloten de beide HBV's ieder een eigen advies in te dienen.

▶▶▶

De HBVB diende haar advies in op 24 maart, dus al na drie weken na de adviesaanvraag en ruim binnen de zes weken die we daar voor hebben. De SHN volgde op 27 maart jl.

Kort samengevat was – en is – ons standpunt dat 2,6% huurverhoging niet verdedigbaar is in deze tijd met mogelijk grote financiële gevolgen door de coronacrisis. Zelfs op moment van schrijven is nog niet te overzien hoeveel huurders hierdoor in de financiële problemen komen. Hoeveel huurders komen zonder werk te zitten? Hoeveel hurende ZZP'ers krijgen te maken met een inkomensval? Het is niet in te schatten, maar de HBVB vindt niet dat je eerst moet afwachten voor huurders in de problemen komen; een corporatie met een sociaal gezicht wacht niet af, maar is problemen graag voor. Zo bedachten wij.

Maatwerk

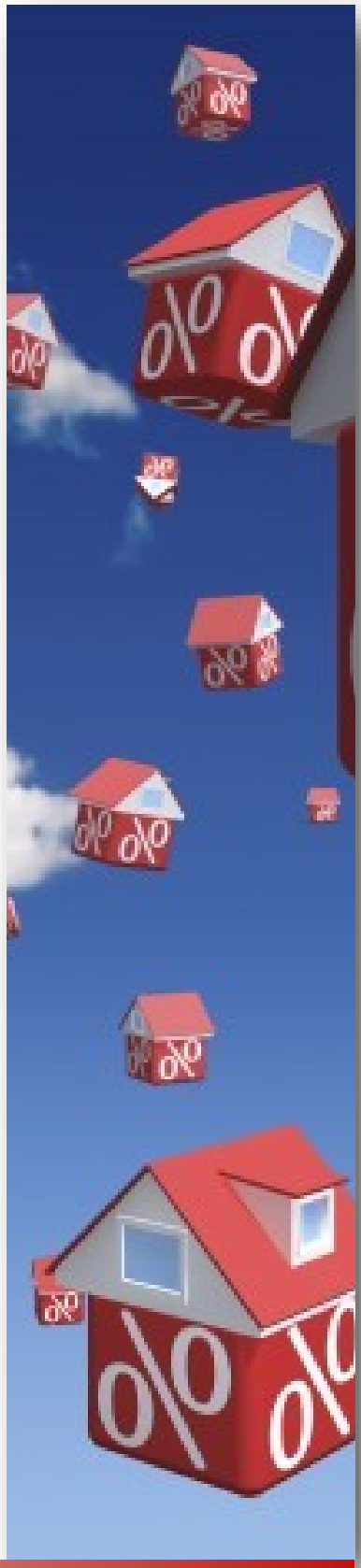
Stek gaat voor maatwerk. De intentie van Stek om huurbevriezing en huurverlaging te willen toepassen bij huurders die hiervoor in aanmerking komen juichen wij toe. Echter, dan moeten de aanvragen wel bij Stek gedaan worden. Onze zorg is dat niet iedereen dat zal doen. Deels omdat zij het niet weten, deels omdat er wellicht schaamte is om plotseling de hele financiën met Stek te moeten bespreken om heel misschien voor huurbevriezing, dan wel -verlaging in aanmerking te komen.

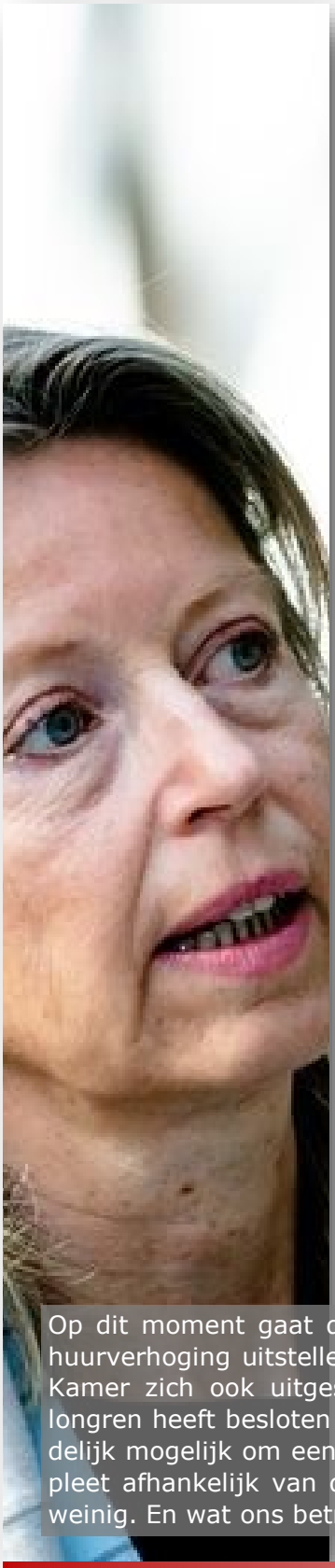
Dit alles hebben wij in ons advies gevat, met het advies om dit jaar géén huurverhoging toe te passen, gezien de uitzonderlijke omstandigheden waarin de wereld verkeert. Omdat wij als huurdersbelangenvereniging onszelf niet direct buiten spel willen zetten hebben we, naast het advies om niet verhogen, ook een voorstel neergelegd om, indien Stek dit advies niet op wenste te volgen, lagere percentages dan de inflatie van 2,6% op te leggen.
De SHN heeft overigens minder hoog ingezet dan de HBVB.

Reactie

Het antwoord van Stek was lang en uitgebreid, maar de uitkomst was uiterst teleurstellend; Stek hield vast aan het voorstel.
En daarmee werd alle tijd die we erin gestoken hebben, t.w. het overleg, het inlezen, het schrijven van het advies met 1 brief van Stek van tafel geveegd.

Het moge duidelijk zijn; de motivatie om ons zo in te blijven zetten voor de huurders was op dat moment wel even zoek.
Het proces kreeg echter nog een staartje. Door schrijven van twee van onze huurders werd een nieuw probleem blootgelegd waar we zeker mee aan de gang moesten. ▶▶▶





Huurders van wie de huur per 1 juli boven de liberalisatiegrens van € 737,14 uitkomt, hebben bij een inkomensval in 2020 geen recht meer op huurtoeslag. Alleen huurders die al huurtoeslag kregen, blijven deze – indien zij aan de inkomenseisen voldoen – ontvangen. Dat valt onder verworven recht.
Ik heb me goed laten informeren door de belastingdienst, de huurcommissie, en gesprekken met de aangevers van dit probleem. Daarna heb ik wederom een brandbrief naar Stek gestuurd om dit probleem voor te leggen.
Stek reageerde in eerste instantie vlot door direct een telefonisch overleg aan te vragen om e.e.a. te bespreken. Ook Stek heeft deze problematiek niet zien aankomen.

Helaas heeft Stek niet adequaat gereageerd door er alsnog voor te kiezen om de huren af te toppen op de liberalisatiegrens van € 737,14, maar is wel genegen om bij huurders, die achteraf toch voor huurtoeslag in aanmerking komen, de huur ook met terugwerkende kracht af te toppen zodat de deur naar mogelijke huurtoeslag niet gesloten wordt.
Daarmee blijft Stek inzetten op maatwerk voor de huurders die dat nodig hebben. Het is iets, al is het wat de HBVB betreft niet genoeg.

Problemen

Daarom wil ik u, huurder van Stek, oproepen om zeker contact met Stek op te nemen als u in financiële problemen dreigt te komen door de huurverhoging of als u meent dat u in aanmerking komt voor huurverlaging. Ook als dat pas later in het jaar naar voren komt. Of misschien pas in 2021.
Daarnaast ben ik de twee huurders dankbaar die de HBVB hebben gemaild met waar zij tegenaan liepen. Juist door hun signalen hebben wij bij Stek aan de bel kunnen trekken met voorbeelden van huurders die – door Stek onvoorzien – in de problemen kunnen komen door het beleid van Stek. Ik heb er veel van geleerd in elk geval.

Dit hele – voor ons zeer onbevredigende – proces heeft er toe geleid dat wij komend jaar eerder in het proces betrokken zullen worden bij het tot stand komen van het voorstel voor de huurverhoging 2021. Want tijd steken in het uitbrengen van een advies wat slechts leidt tot een "bedankt, maar nee, bedankt" van de kant van Stek, daar bedanken wij voor!
Ingrid Tijsen.

Op dit moment gaat de huurverhoging gewoon door. Er zijn corporaties die de jaarlijkse huurverhoging uitstellen. Dat is een goede stap. In een aangenomen motie heeft de Eerste Kamer zich ook uitgesproken voor uitstel van de jaarlijkse huurverhoging. Minister Ollongren heeft besloten die motie naast zich neer te leggen. Wel maakt ze het corporaties tijdelijk mogelijk om een tijdelijke huurverlaging te geven. Maar huurders zijn hierin dus compleet afhankelijk van de goede wil van de verhuurder. Dat is wat de Woonbond betreft te weinig. En wat ons betreft ook.

Check je servicekosten

Als je een woning huurt in een flatgebouw of appartementencomplex betaal je naast huur ook servicekosten. Wat moet je weten over die kosten? En wat kun je doen als de rekening niet klopt?

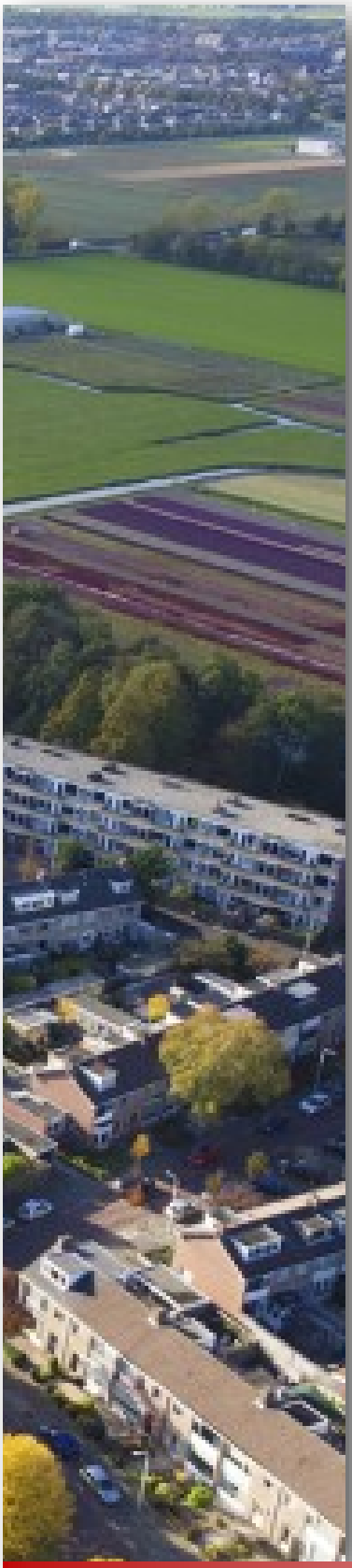
Regelmatig krijgen wij bij de HBVB hier vragen over. Vaak is het een zaak tussen u en de woningbouwvereniging, maar er zijn ook zaken welke u zelf kun doen.

Schoonmaak van het trappenhuis, onderhoud van gemeenschappelijk groen. Kosten voor verlichting en verwarming van de centrale hal. Als flat- of appartement bewoner betaal je voor dit soort zaken een voorschot servicekosten. Je verhuurder mag op servicekosten geen winst maken. De kosten moeten redelijk zijn. En hij hoort de afrekening op tijd te sturen. Vóór 1 juli moet je de afrekening krijgen over de (werkelijk gemaakte) servicekosten van vorig jaar

Hoe check je de servicekosten?

Als je servicekosten hebt, check dan of je de afrekening op tijd kreeg. Volgens de wet moet de afrekening over 2019 uiterlijk 1 juli 2020 binnen zijn.
Controleer of de afrekening klopt en alleen werkelijk gemaakte kosten in rekening brengt. Dat kun je het beste samen met de buren doen. Of je kunt de bewonerscommissie of huurdersvereniging om hulp vragen.
Vraag bij je verhuurder inzage in de facturen, contracten en andere stukken (van de gemeenschappelijke elektra, het schoonmaakbedrijf, e.d) die de basis vormen voor de afrekening. Dat recht heb je; maak er gebruik van.
Vertel het je verhuurder schriftelijk (per brief of e-mail) als de afrekening volgens jou niet klopt. Leg uit wat er volgens jou mis is en vraag een inhoudelijke reactie. Mogelijk kun je het probleem (samen) oplossen en de afrekening laten corrigeren.
Reageert de verhuurder niet naar tevredenheid op je klacht? Als je in de sociale (gereguleerde) sector huurt kun je de Huurcommissie inschakelen. Wat voor verhuurder je hebt (woningcorporatie of commerciële verhuurder) maakt daarbij niet uit.
Huur je in de vrije sector, met een geliberaliseerd huurcontract? Dan kun je een conflict over de servicekosten aan de kantonrechter voorleggen.

Bij de Woonbond kun je het Woonboek Servicekosten aanschaffen voor € 17,50. Het gaat uitvoerig in op wat je over servicekosten moet weten en wat je bij conflicten kunt doen. Persoonlijke leden van de Woonbond kunnen met vragen terecht bij de ledenservice Huurderslijn. Bron: Woonbond



Nieuws van de bewonerscommissies van Stek in Teylingen.

Bewonerscommissie het Gildehof.

De binnenruimte van appartementencomplex het Gildehof is de afgelopen maanden opgeknapt. Dankzij de inzet van de twee bewoonsters die sponsoren wisten te vinden en fondsen wierven heeft de ruimte een ware metamorfose ondergaan.

Onlangs werd op op gepaste wijze een bedankwoord uitgesproken door bewoners van het Gildehof. Op 25 mei bestond dit appartementencomplex 25 jaar en stond een groot feest op de planning. Dat kon helaas niet door gaan, maar dat was voor twee bewoonsters geen reden om stil te zitten. Mevrouw Stijnman en mevrouw Visser hebben de afgelopen maanden veel tijd en energie gestoken in het opknappen van de gezamenlijke binnenruimte.

Jacoba van Beierenfonds

Door het werven van fondsen, onder andere een bijdrage van 1.500 euro van het Jacoba van Beierenfonds, het vinden van sponsoren en de inzet van vrijwilligers heeft de ruimte een ware metamorfose ondergaan. Een opgeknapte keuken met bar, nieuwe tafels en stoelen, nieuwe lik verf en nog veel meer. De buitenplaats is in die tijd ook fantastisch opgeknapt door woningbouwvereniging de Vooruitgang, nu woonstichting Stek.

Bewonerscommissie Kooiflats

De bewonerscommissie Kooiflats is in druk overleg met Woonstichting Stek over de laatste puntjes op de i, nu het groot onderhoud aan de flats ten einde loopt. Een lijstje met aandachtspunten is inmiddels aangereikt en de commissie verwacht dat het wel tot een goed einde gebracht zal worden. Verder loopt er nog de herindeling van het plein van de Kagerpleinflats en de bouw van een buurtkamer aan de oostvleugel.

Cor Vink

Holland Rijnland Wonen

In de plaatselijke krant vonden we dit artikel van Hans Al over de Woningnood in de regio.

De jaarlijkse rapportage Woonruimteverdeling Holland Rijnland laat zien dat de druk op de markt van sociale huurwoningen verder toeneemt. Het aantal woningzoekenden steeg van 101.800 naar 108.600. Hiervan heeft 24 procent gereageerd op een woning.

De gemiddelde inschrijfduur bij verhuringen neemt licht toe van 70 maanden in 2018 naar 72 maanden in 2019. De gemiddelde actieve zoekduur neemt toe van 18 naar 22 maanden. Het aantal verhuringen van sociale huurwoningen neemt af van 3.359 in 2018 naar 2.966 in 2019. Het mutatiepercentage neemt daardoor verder af van 5,5 procent naar 5,0 procent.

Inschrijftijd doorslaggevend
Van de verhuurde woningen ging 71% naar zoekenden op basis van hun inschrijftijd en vooraan in de rij. 5% is verhuurd met bijzondere nieuwbouwregels, als zorgwoning, of via woningruil. 24% van de vrijgekomen woningen is verhuurd aan stadsvernieuwingsurgenten, overige urgenten, doelgroepen die woonbegeleiding nodig hebben of statushouders.

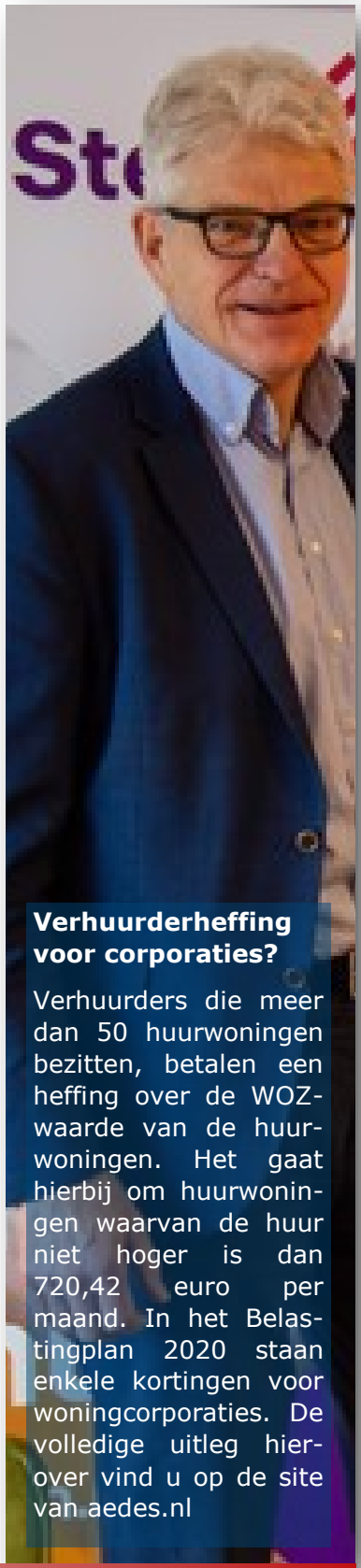
Koopwoningen niet te betalen
Het aantal verhuringen nam verder af van 3.359 in 2018 naar 2.966 afgelopen jaar. Het aantal huishoudens groeit sneller dan het aantal huizen. Voor veel huurders is de stap naar een koopwoningen of een duurdere huurwoning te groot. Tegelijkertijd zien we een grote toestroom van jongeren met een laag en nog onzeker inkomen. Voor deze groep is een koopwoning onbereikbaar en legt een particuliere huurwoning een te groot beslag op het inkomen.

Meer woningen nodig
De woningcorporaties hebben zich nog meer gericht op de woningzoekenden met de laagste inkomens. In 2019 was 83 % bereikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Om meer mensen aan een betaalbare woning te kunnen helpen moeten er woningen bij komen. Een deel van die woningen moet er aan bijdragen dat er meer beweging komt in de bestaande sociale huurwoningen. Een ander deel moet de grote toestroom van jongeren die weinig alternatieven heeft op weg helpen.

Betaalbaarheid blijft voorop staan
Hans Al, voorzitter van het bestuur van Holland Rijnland Wonen: "We hebben afgesproken ten minste 70% van de beschikbare woningen bereikbaar te maken voor woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. We realiseerden in 2018 81% en in 2019 zelfs 83%. Dit sluit aan bij de vraag van de woningzoekenden."

Nieuwbouw nodig
De corporaties in Holland Rijnland zetten in op verduurzaming en uitbreiding van hun woningen. Ook zorgen zij er voor dat er genoeg woningen voor de laagste inkomens zijn. Voor senioren aantrekkelijke nieuwbouwwoningen kunnen gericht grote woningen beschikbaar maken voor verhuur. Compacte woningen zijn weer geschikt voor de grote groep jonge een- en tweepersoonshuishoudens die zich de afgelopen jaren heeft aangemeld bij Holland Rijnland Wonen.
Woningen met een tijdelijk karakter, door ze tijdelijk te verhuren of omdat de locatie maar korte tijd beschikbaar is, kunnen de huishoudens die met spoed een woning nodig hebben voor even helpen. Daarmee kunnen ze voorkomen dat mensen dak- of thuisloos worden.

Tempo
Hans Al: "We zien dat er op de lange termijn voldoende locaties zijn om bij te bouwen. Op de korte termijn is dat helaas niet overal het geval. We willen graag alles op alles zetten om meer tempo te maken. Dat doen we in de wetenschap dat in het weekend van 21 juni de teller van de verhuurdersheffing door de tien miljard euro is gegaan." Hans Al



Verhuurderheffing voor corporaties?

Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan 720,42 euro per maand. In het Belastingplan 2020 staan enkele kortingen voor woningcorporaties. De volledige uitleg hierover vind u op de site van aedes.nl

Mail de minister om huurbevriezing

Veel huurders maken zich zorgen om hun inkomen of hebben hun inkomen door de Coronacrisis al zien dalen. Terwijl de huur wel omhoog gaat. Ook bij de HBVB zijn deze signalen niet ongemerkt gebleven en daarom hebben wij Stek gevraagd om nu passende maatregelen te nemen.

De Woonbond wil samen met De Goede Zaak dat de minister zorgt voor het bevriezen van de huur. U ook? Via een actiesite kunnen huurders zelf een oproep sturen aan de minister.

Eerste Kamer

Tot twee keer toe is nu een motie in de Eerste Kamer aangenomen die minister Ollongren oproept de huurverhogingen te stoppen. In zowel de sociale als de vrije huursector. Tot twee keer toe zegt de minister hier niks mee te gaan doen. Behalve dat hiermee de Eerste Kamer wordt gepasseerd, laat het kabinet hiermee huurders in de kou staan die in juli een hogere rekening op de mat krijgen.

In 2018 sloot de Woonbond een Sociaal Huurakkoord met corporatiekoepel Aedes om de huren minder hard te stijgen. Dat ging moeizaam, vanwege de enorme belastingdruk die het kabinet op corporaties legt. Maar met de economische nasleep van de Coronacrisis is het nodig meer te doen. Daar is politieke wil voor nodig. We roepen de minister op de huurverhoging dit jaar te schrappen en verhuurders hiervoor te compenseren door de verhuurderheffing dit jaar niet te heffen zodat corporaties de huren kunnen bevriezen en blijven investeren in nieuwbouw en renovatie.

Maatwerk

Vooralsnog wil de minister niet verder gaan dan maatwerk (waarbij huurders als ze de huur echt niet meer kunnen betalen kunnen aankloppen bij de verhuurder) en de mogelijkheid op een tijdelijke huurstop. Huurders hebben hier echter geen recht op, maar zijn afhankelijk van de goede wil van de verhuurder. Van Stek hebben wij als HBVB te horen gekregen de koers ook aan te houden. Bovendien gaat de minister er vanuit dat er pas een probleem is als huurders de huur niet meer kunnen betalen, maar huurders bezuinigen ver daarvoor al op het lidmaatschap van de sportclub, het verwarmen van de woning en de dagelijkse boodschappen.

Dus, als u denkt in de problemen te komen, meld dit dan tijdig bij Stek en wacht niet tot het allerlaatste moment. En ga ondertussen naar de actie site en stuur ook een brief naar de minister. Laat uw stem horen en overtuig Den Haag dat het zo niet langer kan!

https://actie.degoedezaak.org/petitions/minister-ollongren-regel-de-huurstop-nu-1

Franco. Bron: actie.degoedezaak.org

Teleurstellende uitspraak over schadevergoeding Gluurverhoging

De Raad van State heeft de uitspraak van de bestuursrechter over schadevergoeding voor de Gluurverhoging vernietigd. De bestuursrechter oordeelde eerder dat de huurder door onrechtmatig handelen van de belastingdienst financieel schade had geleden en de Belastingdienst dit moest compenseren. De Belastingdienst ging in hoger beroep bij de Raad van State.

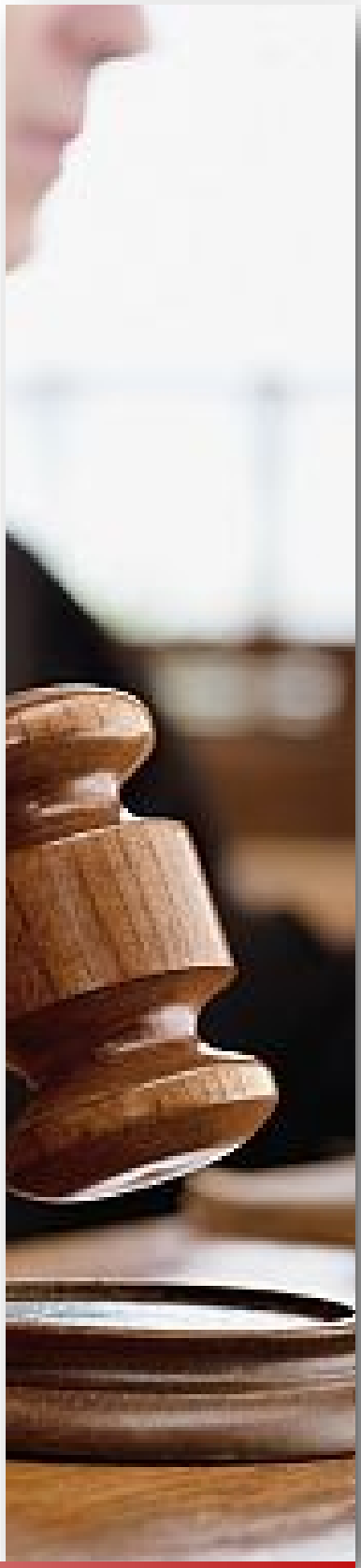
De Belastingdienst had in het tijdvak van 2013 tot en met april 2016 geen inkomensgegevens mogen verstrekken omdat hier geen wettelijke grondslag voor was. De bestuursrechter oordeelde daarom tot een schadevergoeding, maar de Raad van State is van mening dat de de bestuursrechter hier niet over gaat maar dat de civiele rechtbank zich hier over moet buigen. Op deze grond is het besluit vernietigd. De bestuursrechter was in dit geval niet bevoegd om een uitspraak te doen over de schadevergoeding.

Collectieve claim

Bij de civiele rechtbank loopt al een hoger beroep van de Woonbond in een collectieve claim tegen de staat. In een eerdere uitspraak bij de civiele rechtbank werd de Woonbond niet-ontvankelijk verklaard omdat huurders zélf in beroep zouden kunnen gaan via de bestuursrechter. De uitspraak van de raad van State laat juist zien dat dit niet het geval is. Nu het hoogste bestuursrechtelijke orgaan (de Raad van State) weer naar de civiele rechtbank verwijst, zal er in dit hoger beroep nu toch eindelijk een inhoudelijk oordeel moeten volgen

De Woonbond vindt het teleurstellend dat huurders die erg lang op een uitspraak hebben moeten wachten, nu nog geen duidelijkheid hebben. De HBVB is het daar uiteraard roerend mee eens. Het hoger beroep bij de civiele rechtbank moet eindelijk uitsluitsel bieden over een schadevergoeding. Zo gauw als hier een uitspraak over bekend is laten wij dit ook hier weten.

Bron: Woonbond. Foto: Getty Images



Kale kip...

Van een kale kip kun je niet plukken, maar je kunt hem wel een poot uitdraaien.

Daar moest ik aan denken toen ik het laatste Trieste staaltje van het oud Holland's huurdertje pesten las. In het wetsvoorstel "Huur en inkomensgrenzen" staat dat senioren die de AOW hebben bereikt en nu uitgezonderd zijn van extra huurverhoging straks daar niet meer van uitgezonderd zijn. Het wetsvoorstel wordt na de zomer besproken door de Kamer. De uitzondering gold omdat senioren niet meer kunnen werken of in aanmerking komen voor een hypotheek. Maar als het aan dit cabinet ligt gaat ook de senior aan een inhaalslag beginnen. De Woonbond zet het haarfijn op een rij.

Nu één inkomensgrens voor extra huurverhoging

Op dit moment is de jaarlijkse huurverhoging een percentage van de huidige huurprijs. In 2020 ging het om maximaal 5,1%. Daarnaast geldt er één inkomensgrens waarboven hurende huishoudens 1,5% extra huurverhoging kunnen krijgen. In 2020 lag die grens op € 43.574, ongeacht de grootte van het huishouden. Huishoudens waarin iemand de AOW-leeftijd al bereikt had waren uitgezonderd van die extra 1,5%.

Straks vier inkomensgrenzen

In het wetsvoorstel vervalt de uitzondering voor senioren. En gaat de manier waarop de jaarlijkse huurverhoging wordt berekend op de schop. Er gaan vier verschillende inkomensgrenzen gelden. Ligt het inkomen boven een van de grenzen? Dan volgt een jaarlijkse huurverhoging die -in de meeste gevallen- veel hoger uitpakt dan de huurverhoging voor lagere inkomens.

Alleenstaanden met middeninkomen

In het wetsvoorstel staat dat bij een jaarinkomen tussen €45.938 en €55.000 de huur met 50 euro per maand omhoog mag. Bij een jaarinkomen boven de €55.000 is dat zelfs 100 euro per maand.

Stellen en gezinnen met middeninkomen

Voor meerpersoonshuishoudens gelden andere inkomensgrenzen. Bij een gezamenlijk jaarinkomen tussen €53.126 en €74.000 mag de huur straks met 50 euro per maand omhoog. Boven de €74.000 is dat 100 euro per maand.

Uiteraard is het (weer) een omstreden voorstel en vele organisaties hebben er massaal op gereageerd want de stappen zijn te groot. Te groot, maar niet ondenkbaar dus. En dan weet je wat er gaat gebeuren. Nu wat water bij de wijn en dan rustig naar het beoogde resultaat. Een huurder is dan ook geen kip, maar een dikke melkkoe welke je lekker kunt uitmelken en verhandelen. Voorlopig ligt de bal bij de kamer, maar verwacht niet al te veel vuurwerk. Is trouwens ook verboden…

Franco. Bron: woonbond.nl, overheid.nl. Foto: shutterstock

ALV / AWO 2020

Alles is anders dit jaar. Zo ook de ledenvergadering en het wijkoverleg. Toch gaan wij bij de HBVB proberen er het beste van te maken. Dit jaar houden wij de ALV / AWO in de Engel in Lisse.

Alles zal volgens de richtlijnen van het RIVM worden uitgevoerd. Er is dus ruimte genoeg om iedereen te herbergen en rekening houden met de 1,5m afstand. Tenminste, zoals alles er nu uitziet. Uiteraard kunnen ook wij niet in een glazen bol kijken en houden wij u op de hoogte over mogelijke wijzigingen of wanneer de avond onverhoopt niet door kan gaan. Het is dus een ALV onder voorbehoud. Let dus op onze site en onze facebook pagina. Stuur de bon op of stuur ons een email met de aanmelding, en met hoeveel personen u komt. Bent u op het laatste moment toch verhinderd? Laat ons dit dan ook weten ivm de voorbereidingen welke wij moeten treffen voor alle aanwezigen.

Locatie: **Restaurant de Engel**

Heereweg 386 2161 DG Lisse

Datum: **28 oktober**

Aanvang: **20:00u**

Ondergetekende: _____

Adres: _____

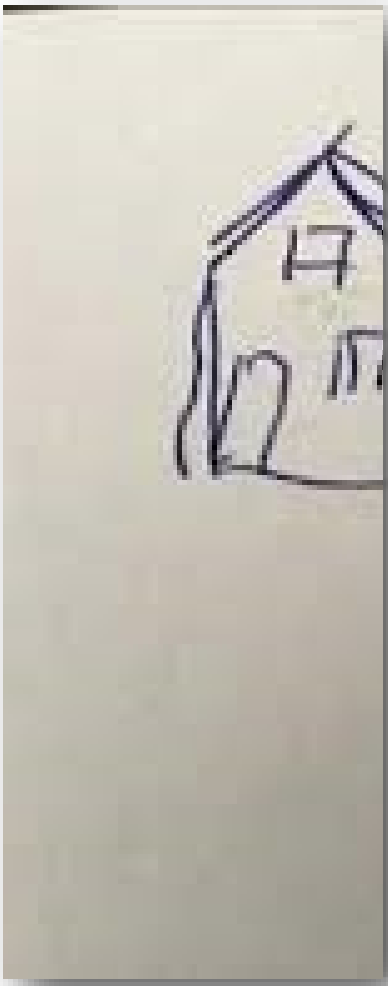
Postcode: _____ Plaats:_____

Zal/zullen aanwezig zijn met ____ personen bij de ALV AWO op ...

Speciale wensen: _____

_____

Handtekening:



Bloemlezing uit de vorige eeuw

We laten u de komende tijd even meegenieten van wat citaten uit brieven van de Dienst Herhuisvesting en het GAK. Deze medewerkers hebben af en toe hun gezicht in de plooi moeten houden… Huurmor deel 2.

Mijn man loopt met brongieters en mijn borsten piepen ook.
Ik moet elke dag bevallen en zodoende wordt mijn woning te klein.
Ik zou graag eens een aanval op uw goedheid willen doen.
Reeds zes jaar ben ik getrouwd met een kind van drie.
Mijn buurman stinkt naar gas, ik denk dat hij een gat heeft.
Ik eis, dat ik net zo opgeschilderd wordt als mijn buurman.
Mijn eerbiedige beschuldigingen richt ik mij tot uw hoogheid.
Mij wc is lek aangezien wij er met zijn dertienen wonen.
De woning wordt veels te klein, aangezien ik elk jaar een kind krijg moet daar toch wat aan te doen zijn.

Postzegel
niet nodig

Huurders Belangen Vereniging Bollenstreek
Antwoordnummer 342
2160 VB Lisse

Bioga$$a

Omdat het zeker voor wooncorporaties een issue is geven wij hierbij een laatste stand van zaken daar waar het gaat om biomassa.

10 juni 2020 De Tweede Kamer maakt zich in toenemende mate zorgen over de biomassacentrales, bleek woensdagmiddag tijdens een debat over het klimaat met minister Eric Wiebes (Klimaat). Deze energieopwekkers zijn cruciaal om de klimaatdoelen te halen, maar zijn ook vervuilend. Een meerderheid in het parlement wil inmiddels af van de miljardensubsidies voor deze sector.
Het komende jaar steekt het kabinet in totaal 11,4 miljard euro aan subsidie in biomassacentrales die belangrijk zijn voor het bereiken van de klimaatdoelen. Maar er bestaan veel vragen over de mate van duurzaamheid en de bijkomende luchtvervuiling.

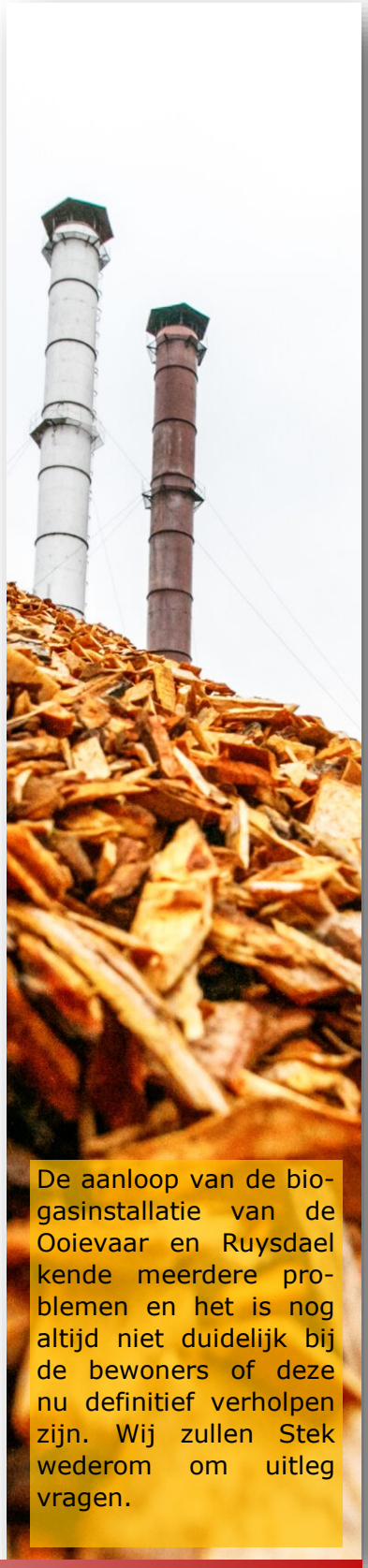
14 juni 2020 Urgenda-voorvrouw Marjan Minnesma wil dat het kabinet stopt met investeren in biomassacentrales en weer inzet op aardgas. "Als ik het cru zeg, dan zeg ik: je kan beter aardgas gebruiken en bomen planten, dan biomassa gebruiken en bomen planten", aldus Minnesma in Dit is de Dag. "Dat klinkt heel raar uit mijn mond, maar aardgas levert de helft van de uitstoot op ten opzichte van biomassa en extra bomen hebben we sowieso nodig".

25 juni 2020 Vattenfall stelt de plannen voor de komst van de grootste biomassacentrale van Nederland voorlopig uit. Aanleiding is de aanhoudende discussie over biomassa. Zowel de lokale politiek als veel omwonenden in Diemen, waar de centrale is gepland, verzetten zich tegen de komst ervan.

25 juni 2020 De spelregels rond biomassa moeten strenger worden. Er mogen geen nieuwe subsidies meer komen voor verbranding van houtachtige biomassacentrales voor de opwekking van uitsluitend stroom. Daar zijn de coalitiepartijen het over eens geworden.

08 juli 2020 Het verbranden van biomassa om stroom op te wekken en warmte te genereren, moet worden afgebouwd. Dat schrijft de Sociaal Economische Raad (SER) woensdag in een advies aan de regering over het gebruik van biomassa. De laatste weken kwam er steeds meer kritiek vanuit de Tweede Kamer over het gebruik van biomassa, omdat biomassacentrales ook vervuilend zijn.

Franco. Bron: Telegraaf, Nu, Npo, Nos



De aanloop van de biogasinstallatie van de Ooievaar en Ruysdael kende meerdere problemen en het is nog altijd niet duidelijk bij de bewoners of deze nu definitief verholpen zijn. Wij zullen Stek wederom om uitleg vragen.

Onacceptabel

JULI
1

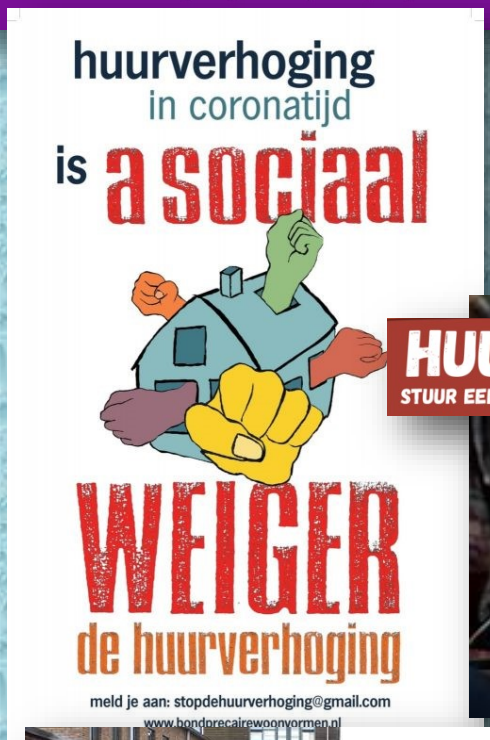
TE HUUR
KOM IN ACTIE!

Lukt het door de coronacrisis niet om (op tijd) te betalen? Bel of mail ons!

0% IS GENOEG
STOP
DE HUURVERHOGING!

Huurkrant 2020
Ons Doel
Het huurverhogingsvoorstel
Huurverhoging 2020
Wat betekent dat voor u?

huurverhogingscheck


huurverhoging
in coronatijd
is a sociaal
WEIGER
de huurverhoging
meld je aan: stopdehuurverhoging@gmail.com
www.bondprecairewoonvormen.nl

HUURSTOP NU!
STUUR EEN BRIEF NAAR MINISTER OLLONGREN

Huurverhoging 2020
voor de sociale huurwoningen
Legenda
Is uw inkomen per jaar
Lager dan € 43.574
Hoger dan € 43.574
Uitzonderingsgroep
Is uw netto huur
Lager dan € 663,40
Ja
Nee
0%
3,5%
Streefhuurcategorie
Samen thuis in de buurt!

HUURWONINGEN
Binnenkort
in prijs verhoogd

Help, De Huurprijs
Wordt Verhoogd!