



**HUURDERSVERENIGING  
HOEKSCHÉ WAARD-OOST**

---

*LEDENNIEUWS*

---

## **Huurdersvereniging Hoeksche Waard-Oost**

Opgericht 19 december 2001 te Puttershoek  
gevestigd gemeente Binnenmaas

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost  
Kastanjelaan 2, 3297 BB Puttershoek  
Tel: 078-6762991

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost  
Antwoordnummer 2208, 3297 ZZ Strijen

E-mailadres: [huurdersvereniging@hoekschewaard.nl](mailto:huurdersvereniging@hoekschewaard.nl)  
Website: [www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl](http://www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl)

Heeft u klachten?

Neem dan contact met ons op:

dhr. N. van Horssen, bereikbaar van maandag tot vrijdag  
tussen 10.00 en 17.00 uur op telefoon: 078-6761561

## **Van het bestuur,**

We zijn weer aan een nieuw jaar begonnen na enkele weken van rust en de feestdagen in december. Nu gaan wij als bestuur ons richten op de zaken die op onze weg komen.

Uw vereniging gaat zich nog meer inzetten op het werven van leden voor onze vereniging, want met velen staan we sterk.

De ontwikkelingen in de sociale woonwereld volgen elkaar snel op en uw bestuur doet er van alles aan om tenminste bij te blijven met de nieuwe wetgevingen. Ook op lokaal terrein staat er veel te gebeuren zoals grote renovatieprojecten waar de huurdersvereniging en bewoners nauw betrokken moeten zijn. Wij raden u dringend aan om, als er een renovatie bij u komt, met andere bewoners een bewonerscomité op te richten waarin de huurdersvereniging kan deelnemen ter ondersteuning. Het bestuur is actief in het huurdersplatform waarin zoveel mogelijk samengewerkt wordt met de overige huurdersvereniging en in de overleggen met de corporatie.

Bij de drie huurdersverenigingen gebeuren veel zaken op dezelfde manier. Dit kost heel veel tijd welke elders beter ingevuld kan worden. Samen met de andere huurdersverenigingen zoeken we naar oplossingen om effectiever te kunnen werken, waarbij zoveel als mogelijk de eigen identiteit behouden zal worden. Door de uitbreiding van onze taken, denk aan overleggen in prestatieafspraken met gemeenten en corporatie, de woonvisie enz. Deze overleggen zijn van belang voor de gehele Hoeksche waard, dus ook hier trekken we gezamenlijk op.

Vanwege de nieuwe woningwet (medio 2015) hebben wij er dus veel taken bijgekregen welke in het belang van de huurders zijn. Daarbij is het van groot belang dat u als lid van onze vereniging met uw inhoudelijke- of algemene kennis ons wil ondersteunen en u aan te melden bij het bestuur. Het is erg belangrijk dat een huurdersvereniging blijft bestaan om daarmee de verworven rechten in de afgelopen jaren te borgen. Immers, als er geen huurdersvereniging meer is, kan een corporatie gewoon beslissen wat ze gaan doen zoals de maximale huurverhoging toepassen, alle verworven rechten bij Zelf Aangebrachte Voorzieningen, de zgn. kruisjeslijst, servicekosten enz. enz. afschaffen en zelf nieuwe, voor de huurder, veel duurdere regels bepalen.

**LAAT ONS WERK IN DE AFGELOPEN JAREN NIET VOOR NIETS TE ZIJN GEWEEST, MAAR STEUN UW HUURDERSVERENING MET NIEUWE LEDEN EN UW ACTIEVE INZET.**

## **Regeling huurverlaging bureaucratisch en ontoereikend**

3 februari 2017

Huurders die een extra, inkomensafhankelijke huurverhoging kregen en daarna te maken krijgen met inkomensdaling kunnen huurverlaging krijgen. De regeling die daarvoor moet zorgen is volgens de Woonbond bureaucratisch en ontoereikend.

De regeling houdt in dat de huurder eerst een schriftelijk voorstel tot huurverlaging moet doen bij zijn verhuurder. Hij moet verzoeken de meest recente extra huurverhoging ongedaan te maken, ingaande twee maanden na dagtekening verzoek. De huurder moet ook bewijzen dat het inkomen is gedaald. Met loonstroken of uitkeringsspecificaties. En met een uittreksel uit de Basisregistratie Personen.

### **Bureaucratische ellende**

De bureaucratische ellende begint als de verhuurder niet bereid blijkt de bewijsstukken te accepteren. Volgens wettelijke regels zijn verhuurders dit niet verplicht. De huurder moet dan naar de Huurcommissie. De procedure daar vereist dat de inkomensdaling wordt bewezen met inkomensverklaringen die nog niet beschikbaar zijn. Het kan tot anderhalf jaar duren voordat de

Belastingdienst die verklaringen kan leveren. Tot die tijd kan de huurverlaging nog niet ingaan. In de tussentijd kan de verhuurder weer een nieuwe inkomensafhankelijke huurverhoging vragen. Daartegen moet de huurder dan opnieuw in bezwaar.

## **Blok: regeling huurverlaging afdoende**

Minister Blok schreef onlangs een brief aan de Tweede Kamer([externe link](#)) waarin hij de regeling voor huurverlaging evalueert. Hij noemt de regeling “afdoende om een redelijke prijscorrectie na inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) te waarborgen”. In de brief gaat hij in op een enquête onder woningcorporaties, waaruit zou blijken dat die de regeling soepeler toepassen dan wettelijk vereist. Daarmee bedoelt hij dat verhuurders niet altijd verlangen dat de inkomensdaling wordt bewezen met stukken die nog niet leverbaar zijn. De ‘waarborg’ waar Blok het over heeft is dus niet te danken aan wettelijke regels, maar aan goedwillende corporatiemedewerkers.

## **Woonbond: regeling is ontoereikend**

Volgens de Woonbond zorgt de regeling er ook niet voor dat huurders na inkomensdaling weer betaalbaar kunnen wonen. Wie vier jaar op rij extra huurverhoging kreeg, heeft een huur die fors is opgelopen. Dat de meest recente extra huurverhoging wordt teruggedraaid maakt dat maar ten dele goed, want iedere nieuwe huurverhoging tikt bij deze huurders harder aan. Een huurverhoging is altijd een percentage van de huidige huurprijs. 2 % van een huur die al tot € 600 is gestegen tikt harder aan dan 2 % van een huur die nog steeds € 540 bedraagt. Zo blijven huurders die met een inkomensdaling te maken krijgen nog jaren bloeden voor een wat hoger inkomen in het verleden. Zelfs als zij met succes een beroep op de regeling huurverlaging hebben gedaan.

## **Huurders kunnen inkomensverklaring online verkrijgen**

10 januari 2017

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning bij een woningcorporatie, hebben huurders een inkomensverklaring nodig van de Belastingdienst. Voor sociale huur geldt namelijk een inkomensgrens. Vanaf begin dit jaar is deze verklaring voor aspirant-huurders te downloaden via Mijn Belastingdienst([externe link](#)). Voorheen moest deze verklaring opgevraagd worden bij de Belastingdienst. Nu kunnen huurders er ook voor kiezen de verklaring direct te downloaden waardoor ze hier sneller over beschikken. Digitale verklaring als waarborg Corporaties kunnen deze digitale inkomensverklaring accepteren als waarborg van het inkomen van de huurder; dat is afgesproken met het ministerie van Binnenlandse Zaken.

## **Huurcommissie op de schop**

19 januari 2017

Deze week heeft minister Blok een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd om de Huurcommissie te moderniseren. Deze modernisering bestaat uit drie delen. De Huurcommissie krijgt meer taken, gaat naast het beslechten van geschillen ook bemiddelen tussen huurders en verhuurders en de kosten van de Huurcommissie worden voor een groot deel doorgeschoven naar de verhuurders.

Voor minister Blok lijkt dat laatste het belangrijkste te zijn, want dit plan kwam uit zijn eigen koker. De aanpassing van de taak en werkwijze zijn zaken waar de Woonbond en de verhuurders het eerder al over eens waren geworden.

## **Meer geschillen**

Een nieuwe wet vereist dat consumenten altijd een geschil over een product of dienst kunnen laten toetsen. Deze wet geldt ook voor huurders. In overleg met de Woonbond is bepaald dat de Huurcommissie daar de meest geschikte organisatie voor is. Tot dusverre deed de Huurcommissie alleen geschillen over de huurprijswetgeving. Vanaf 2018 zou de Huurcommissie ook overige geschillen kunnen doen. Dat kan bijvoorbeeld gaan over de wijze van opleveren van een woning of het nakomen van afspraken met huurders. Voor de Woonbond is het belangrijk dat alle huurders hiervoor bij de Huurcommissie terecht kunnen. Huurders in de vrije sector met dit soort geschillen zijn in het huidige voorstel niet welkom bij de Huurcommissie. De Woonbond vindt dit onbegrijpelijk.

## **Bemiddelen als werkwijze**

De Huurcommissie krijgt de vrijheid om geschillen niet alleen op te lossen door er een uitspraak over te doen, maar ook door te bemiddelen tussen huurder en verhuurder.

## **Bezuiniging**

De minister maakt van de gelegenheid gebruik om gelijk een bezuiniging op de Huurcommissie door te voeren. Tot dusverre betaalde het Rijk de kosten van de geschillen over de huurprijswetgeving waar de Huurcommissie over ging. Met de vergroting van de taak en werkwijze poogt minister Blok gelijk een deel van die kosten naar de verhuurders door te schuiven. De vrees is dat dit de onafhankelijkheid van de Huurcommissie kan aantasten. De Woonbond steunt daarom de verhuurders in hun verzet tegen deze verschuiving van kosten en roept de Tweede Kamer op hier niet mee in te stemmen.

## **Zelfstandig wonen vaak lastig voor mensen met beperking**

21 december 2016

Veel mensen met een beperking of aandoening ondervinden problemen bij het zelfstandig wonen. Dit blijkt uit een gezamenlijke meldactie van patiënten- en cliëntenorganisaties. Er zijn te weinig geschikte woningen, eenzaamheid komt veel voor en de brandveiligheid is sterk onvoldoende.

Niet alleen ouderen, maar ook mensen met een beperking, chronische ziekte of psychische aandoening moeten vanwege het huidige overheidsbeleid zoveel mogelijk zelfstandig (blijven) wonen. Ieder(in), het Landelijk Platform G.G.Z. en de Patiënten federatie NPCF hielden gezamenlijk een meldactie om ervaringen te verzamelen van mensen met een beperking of aandoening. Uit de meldactie, waaraan 4600 mensen van allerlei leeftijden en met verschillende soorten beperkingen deelnamen, blijkt dat zelfstandig wonen lang niet altijd vanzelf gaat.

## **Te weinig geschikte woningen**

Bijna de helft van de deelnemers liet weten dat hun woning eigenlijk niet geschikt is. Maar verhuizen is moeilijk omdat er te weinig keuze is in geschikte woningen. Een deelnemer meldt: “Voor een aangepaste woning kan ik hier alleen terecht in een instelling voor ouderen of verstandelijk gehandicapten. Terwijl ik 41 ben en uitsluitend een lichamelijke beperking heb.” Veel mensen zijn dus aangewezen op woningaanpassingen. Ruim een derde geeft aan dat het ondanks aanpassingen behelpen blijft en dat er betere aanpassingen nodig zijn.

## **Gebrek aan ondersteuning**

Ook het gebrek aan ondersteuning blijkt regelmatig een probleem. Ruim dertig procent van de melders vindt dat er onvoldoende hulp geboden wordt bij het schoonmaken van het huis. Bijna

veertig procent van de mensen met een verstandelijk beperking ervaart gebrek aan hulp bij het structuur aanbrengen in de dag.

### **Veel eenzaamheid**

Uit de meldactie blijkt verder dat eenzaamheid veel voorkomt: 14% voelt zich vaak of altijd eenzaam. Voor mensen met een verstandelijke beperking of psychische aandoening ligt dat percentage nog een stuk hoger: 29% respectievelijk 40%. Deze beide groepen hebben vaak ook weinig contacten in de buurt en voelen zich vaak niet echt thuis in hun buurt.

### **Brandveiligheid onvoldoende**

De meldactie maakt duidelijk dat brandveiligheid extra aandacht behoeft nu steeds meer mensen met een beperking of aandoening - waaronder veel ouderen - zelfstandig wonen. Slechts 53% weet hoe je de woning bij brand moet verlaten. Kenmerkend citaat: "Bij brand mag je de lift niet gebruiken, maar ik kan niet trappenlopen..." Bijna een kwart van de mensen heeft geen enkele voorziening; dus geen rookmelder, brandblusser of vluchtplan.

### **Aanbevelingen voor beleid**

In het rapport 'Wonen voor Iedereen' (externe link), met de resultaten van de meldactie, staan ook aanbevelingen om de geconstateerde problemen te verhelpen. Er moeten veel meer woningen worden gebouwd die makkelijk aanpasbaar zijn en 'levensloopbestendig'. En woningcorporaties moeten renovaties aangrijpen om woningen geschikt te maken. Verder is er gerichte ondersteuning nodig voor mensen die last hebben van eenzaamheid, zoals hulp bij het leggen van contacten. Om de brandveiligheid te verbeteren moeten er speciaal voor deze kwetsbare groepen nieuwe vormen van voorlichting worden ontwikkeld. Bijvoorbeeld voorlichting op maat door een wijkbrandweerman. Tot slot pleiten de organisaties ervoor dat 'wonen' ook ter sprake komt in het 'keukentafelgesprek' als mensen ondersteuning aanvragen bij hun gemeente. Het verhelpen van knelpunten in het wonen, heeft een groot effect op het welzijn van mensen en vermindert hun afhankelijkheid van voorzieningen.

## **25-01-2017 AEDES :**

Woningcorporaties kunnen een huishoudverklaring opvragen als zij van plan zijn de extra inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren. In 2017 is een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging toegestaan als het gezamenlijke inkomen (in 2015) van alle bewoners in een huishouden hoger is dan 40.349 euro. Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging is de minimale huurstijging 2,9 procent en de maximale huurstijging 4,3 procent. Op de huishoudverklaring die de corporatie ontvangt staat of de huurder wel of niet meer verdient dan 40.349 euro (het exacte bedrag wordt niet vermeld).

### **Uitzonderingen extra huurverhoging;**

**De extra inkomensafhankelijke huurverhoging is niet toegestaan als een huishouden uit vier of meer personen bestaat en/of als iemand in het huishouden de AOW-leeftijd heeft bereikt. Die huishoudens kunnen een huurverhoging krijgen van maximaal 2,8 procent. In de huishoudverklaring staat of hier sprake van is.**

### **Vernietiging inkomensverklaringen;**

De huishoudverklaringen mogen alleen gebruikt worden voor het voorstellen van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De corporatie moet de huishoudverklaringen vernietigen zodra de huurverhoging definitief is (meestal na 1 juli).

# Brief over WOZ-waarde belangrijk voor huurders

20 januari 2017

Huurders krijgen binnenkort een nieuwe ‘WOZ-beschikking’ opgestuurd van de gemeente. In die brief staat hoeveel hun huurwoning waard is. Voor huurders van een sociale huurwoning is dat belangrijk. De ‘maximaal toegestane huurprijs’ van hun woning hangt voor een deel af van de WOZ-waarde.

Gemeenten stellen de WOZ-waarde van woningen ieder jaar opnieuw vast. In januari of februari 2017 ontvangt u een beschikking met de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2016. Tegen die waarde kunt u bezwaar maken tot zes weken na ontvangst van de beschikking.

## **Bezwaar maken kan lonen**

Voor huurders van sociale huurwoningen kan het lonen om bezwaar te maken tegen een hoge WOZ-waarde. Als uw bezwaar succesvol is gaat de ‘maximaal toegestane huurprijs’ van uw woning omlaag. Met de huurprijscheck van de Huurcommissie([externe link](#)) kunt u berekenen hoeveel punten uw woning heeft en wat de maximaal toegestane huurprijs is die daarbij hoort. Hoe lager de WOZ-waarde van uw woning, hoe minder punten uw woning heeft. En hoe lager de maximaal toegestane huurprijs.

## **Lagere WOZ-waarde kan leiden tot huurverlaging**

Sommige huurders betalen op dit moment een huurprijs die dicht in de buurt komt van wat maximaal is toegestaan. Voor die huurders is het extra belangrijk om bezwaar te maken. Een lagere WOZ-waarde kan in hun geval leiden tot een maximaal toegestane huurprijs die hoger ligt dan de feitelijke huur. De verhuurder moet dan huurverlaging geven. Als de verhuurder dit weigert kan de huurverlaging via de Huurcommissie worden afgedwongen. Om huurverlaging te krijgen is het dus niet genoeg om bezwaar maken tegen de WOZ-waarde. Maar het is wel de eerste stap.

## **Lagere WOZ-waarde kan plafond voor huurstijging beperken**

Veel huurders betalen minder dan de huurprijs die maximaal is toegestaan. Een lagere WOZ-waarde en een lagere maximaal toegestane huurprijs levert hen geen huurverlaging op. Maar door opeenvolgende jaarlijkse huurverhogingen kan hun huur uiteindelijk wel stijgen tot de maximaal toegestane huurprijs. Dat gebeurt vooral bij huurders die jaar op jaar extra, inkomensafhankelijke huurverhogingen krijgen. Met bezwaar maken tegen de WOZ-waarde kunnen deze huurders ervoor zorgen dat toekomstige huurstijgingen binnen de perken blijven.

## **Hoe bezwaar maken?**

De Woonbond heeft op een rijtje gezet waar u als huurder op moet letten om te kijken of u succesvol bezwaar kunt maken tegen een hoge WOZ-waarde. Ook hebben wij een gratis modelbrief voor het maken van bezwaar. Huurders die lid zijn van de Woonbond kunnen met vragen ook terecht bij de Huurderslijn.

## **Energieprijzen blijven vrijwel gelijk in 2017**

De tarieven voor gas en elektriciteit in 2017 zijn bekend. Net als voorgaande jaren stijgt ook dit jaar weer de energiebelasting. Maar ondanks de hogere belasting stijgen de totale energieprijzen niet veel.

## **Ontwikkeling van de gasprijs;**

De energiebelasting op gas stijgt in 2017 met 5 cent per m<sup>3</sup>, op elektriciteit 2 cent per kWh. De toename van het aandeel van de energiebelasting in de energieprijzen sinds 2008 is opvallend.

Hoewel de prijzen zelf vanaf 2008 ongeveer gelijk bleven, is de belasting juist sterk gestegen. De prijs voor gas bij een contract voor 1 jaar vast is nu ongeveer 62 cent. Daarvan is 30 cent belasting. Elektriciteit kost nu ongeveer 19 cent per kWh. Daarvan is 12 cent belasting. Dat de totale prijs voor energie toch weinig gestegen is de laatste jaren, komt doordat de leveringskosten gedaald zijn. De energiebelasting betaal je over het verbruik en daar komt dan nog eens 21% BTW bij. Het omlaag brengen van je verbruik betekent dus ook minder belasting betalen.

### **Gemiddeld verbruik;**

Een huishouden verbruikt per jaar gemiddeld 1500 m3 gas. Dat kost ongeveer €80,- per maand. Daar bovenop komt dan nog zo'n €20,- aan kosten voor vastrecht en capaciteitstarief. Het gasverbruik is erg afhankelijk van het type huis en hoe goed geïsoleerd de woning is. Het elektriciteitsverbruik is vooral afhankelijk van het aantal personen in een huis. Gemiddeld komt het op 3500 kWh per jaar. De kosten daarvan zijn ongeveer €55,- per maand. Ook daar komen nog extra kosten bij voor vastrecht en capaciteitstarief.

De overheid geeft overigens ook €373,- (2017) terug op de energiebelasting. Dat zorgt weer voor een vermindering van €7,- per maand op de energierekening.

Een manier om te besparen op de energierekening, is het plaatsen van zonnepanelen. Milieu Centraal heeft op basis van gegevens van onder andere het KNMI berekend dat de opbrengst van zonnepanelen in vorig jaar 9% hoger was dan gemiddeld. Daarvoor zijn twee oorzaken: meer zonuren en meer zonkracht. Er zijn 1880 zonuren gemeten; dat is 240 uur meer dan gemiddeld. Daarmee kan tot 215 kWh uur meer stroom per jaar opgewekt worden. Daarnaast is ook de kracht van de zonnestraling van invloed op de opbrengst. Uit metingen blijkt, dat die 'zoninstraling' in 2016 7% hoger was. En dat komt niet doordat de zon krachtiger is gaan schijnen, maar doordat er minder fijnstof in de atmosfeer is. Daardoor kunnen zonnestralen de aarde beter bereiken.

## **Huurders positief over eigen corporatie, negatief over sector**

3 januari 2017

Bijna twee derde van de huurders heeft een (zeer) positief beeld van hun eigen woningcorporatie. Het beeld van de corporatiesector als geheel is aanzienlijk negatiever. Slechts 15% denkt positief over de sector.

Dit is de opvallende uitkomst van het imago-onderzoek dat KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) uitvoerde onder bijna 5000 huurders. Van de huurders heeft 63% een (zeer) positief beeld van hun eigen corporatie. Slechts 3% zegt geen beeld te hebben.

### **Negatief sectorbeeld**

De huurders is in het imago-onderzoek ook gevraagd naar hun beeld van alle corporaties in Nederland, de sector dus. Daar komt een heel ander beeld naar voren. Ruim een derde (36%) zegt geen beeld te hebben en slechts 15% heeft een (zeer) positief beeld. Een bijna even groot deel is (zeer) negatief en de rest heeft een neutraal beeld.

### **Hoge huren en salarissen**

Volgens KWH kan de reden voor het sombere beeld van de sector de negatieve berichtgeving in de media en publieke opinie zijn. Dit blijkt ook uit de gegeven antwoorden: wanneer men negatief is over de eigen corporatie heeft dat vaak te maken achterstallig onderhoud, niet behulpzaam, klantvriendelijk gedrag en afspraken niet nakomen. Het negatieve oordeel over de sector hangt samen met hoge salarissen van bestuurders, verkeerde investeringen en te hoge huren.

### **Huurder vraagt aandacht**

Wat verder uit het onderzoek naar voren komt, is dat corporaties vooral herkend worden op



klantvriendelijkheid (55%), het nakomen van afspraken (35%) en toegankelijkheid (32%). Opvallend is dat corporaties nog nauwelijks herkend worden op transparantie (5%) en vernieuwend zijn (3%). Verder werd onderzoek gedaan naar de vijf kernwaarden die voor de meeste corporaties van belang zijn: betrouwbaarheid, transparantie, dicht bij de huurder, financiële doelmatigheid en lokale betrokkenheid. De hoogste score krijgt de sector voor betrouwbaarheid (3,8 op een vijfpuntsschaal). De minst hoge score krijgen de corporaties voor lokale betrokkenheid en dicht bij de huurder staan (3,4).

## **Opnieuw meer huurders aangesloten bij de Woonbond**

9 januari 2017

Eind 2016 zijn er 53.467 hurende huishoudens meer aangesloten bij de Woonbond dan eind 2015 het geval was. De huurdersvereniging organiseert hiermee inmiddels 1.638.479 hurende huishoudens. Bij de Woonbond zijn huurdersorganisaties en individuele huurders aangesloten.

### **Nieuwe Woningwet**

De grote groei in lidorganisaties is deels te verklaren doordat huurdersorganisaties onder de nieuwe Woningwet die inging in 2015 een veel grotere rol hebben in het lokale overleg met verhuurders en gemeenten over het lokale woonbeleid. 'Doordat huurdersorganisaties een gelijkwaardige rol hebben in de lokale afspraken, is er ook meer behoefte aan ondersteuning,' stelt Woonbonddirecteur Ronald Paping. 'Het is goed om te zien dat huurdersorganisaties de Woonbond hiervoor weten te vinden.'

### **Persoonlijke leden**

Ook het aantal persoonlijke leden is met ruim 10% toegenomen. Huurders worden vooral lid om de belangenbehartiging van de Woonbond te steunen en om gebruik te kunnen maken van de Huurderslijn (de juridische ledenservice van de Woonbond). Ook zijn er veel huurders lid geworden om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid via de Woonbond onterecht betaalde bemiddelingskosten bij huurmakelaars terug te vorderen. Paping: 'Ik zie de ledengroei als een blijk van waardering voor ons werk als belangenbehartiger en onze ondersteuning van huurders.'

## **Reactie bestuur huurdersvereniging**

Landelijk gezien worden dus steeds meer huurders lid van de lokale huurdersvereniging. Hiermee kunnen we constateren dat de huurdersverenigingen hun werk goed doen en er meer en meer tevreden huurders zijn. Een kans voor u om ons werk te steunen en mensen in uw omgeving om het lidmaatschap aan te bevelen.

## **PBL wil dat corporaties middeninkomens huisvesten**

23 januari 2017

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) waarschuwt vandaag voor middeninkomens die in de knel zitten op de huurmarkt. Corporaties moeten een rol gaan spelen in het huisvesten van deze huishoudens.

Volgens het Planbureau biedt nieuwbouw en privatiseren van sociale huurwoningen alleen geen oplossing voor deze groep. Nieuwbouw laat te lang op zich wachten, en woningen in de vrije sector zijn voor middeninkomens vaak te duur. Veel huishoudens met een lager middeninkomen kunnen zich de huurprijs van meer dan € 710,- (de grens tussen sociale en vrije sector) niet veroorloven.

## **Streep door inkomensafhankelijk huurbeleid**

De Woonbond ziet dit als een dikke streep door het inkomensafhankelijke huurbeleid van minister Blok. ‘De afgelopen jaren is met enorme huurverhogingen geprobeerd de middeninkomens de corporatiesector uit te jagen. De vrije sector biedt voor deze groep echter geen betaalbaar alternatief. Nu komen de corporaties dus weer in beeld.’

## **Verhoog de inkomensgrens**

Het PBL suggereert dat corporaties middeninkomens kunnen huisvesten door woningen van de DAEB (Diensten Algemeen belang) naar de niet DAEB-tak te verschuiven, en voor betaalbare sociale prijzen aan te bieden aan middeninkomens. Volgens de Woonbond is het veel logischer de inkomensgrens voor sociale huur te verhogen zodat middeninkomens ook terecht kunnen in de sociale sector. Dat moet wel gepaard gaan met extra investeringen, ook voor lage inkomens is er een tekort aan betaalbaar aanbod en zijn er lange wachttijden voor huurwoningen. Er moet dus wel worden bijgebouwd om het woningtekort voor lagere én middeninkomens op te lossen.

## **Schaf de verhuurderheffing af**

De verhuurderheffing, die ervoor zorgt dat corporaties tientallen miljarden minder kunnen investeren, moet worden afgeschaft, zodat corporaties veel meer betaalbare huurwoningen kunnen bouwen.

## **Veel onderhoudsklachten huurwoningen**

5 januari 2017

Veel huurders hebben moeite hun woning warm te stoken of kampen met schimmel in de woning, blijkt uit een onderzoek van de NOS en de regionale omroepen.

Van de huurders die reageerden op de enquête, vindt een op de vijf dat zijn woning slecht onderhouden is. Bijna de helft zegt last te hebben van vocht of lekkage en het huis niet altijd warm te krijgen. Aan het onderzoek([externe link](#)) deden ruim 8.500 huurders mee.

## **Herkenbare klachten**

In verband met de verhuurderheffing zijn huurders fors meer huur gaan betalen, terwijl er minder geïnvesteerd is in onderhoud en woningverbetering. De Woonbond herkent de klachten die naar voren komen uit het onderzoek. De Huurderslijn, de juridische ledendienst van de Woonbond, wordt jaarlijks veel gebeld met vragen over gebreken aan de huurwoning.

## **Huurcommissie**

Als de verhuurder de gebreken niet oplost kunnen sociale huurders naar de Huurcommissie([externe link](#)) stappen. ‘Die kan besluiten tot tijdelijke huurverlaging oplopend tot 40 procent. Dat is een goede stok achter de deur om achterstallig onderhoud aan te pakken,’ aldus Marcel Trip van de Woonbond. In 2015 behandelde de Huurcommissie zo’n 2.000 onderhoudszaken en werden de huurprijzen gemiddeld met 243 euro per maand verlaagd.

## **Maximale huurverhogingen sociale huur bekend**

4 januari 2017

De maximale percentages voor de huurverhoging in 2017 zijn eind december door het ministerie van Binnenlandse Zaken bekend gemaakt.

De maximale huurverhogingen voor zelfstandige sociale huurwoningen bestaan uit inflatie, plus een inkomensafhankelijk percentage. De inflatie is vastgesteld op 0,3%. De toegestane maximale percentages zijn:

- 2,8% (inflatie + 2,5%) voor huishoudens met een inkomen tot en met €40.349,-
- 4,3% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen boven €40.349,-

### **Huurverhoging corporaties aan banden**

De Woonbond heeft samen met corporatiekoepel Aedes afspraken gemaakt over het matigen van de huurstijgingen. Voor corporaties geldt dat de huur gemiddeld niet meer mag stijgen dan 1% boven inflatie. Dat betekent een maximale stijging van de huursom (het totaal van alle huren van een corporatie) van 1,3%. Hierdoor zullen de huren minder hard stijgen bij corporaties. De maximale huursomstijging van 1,3% is inclusief de huurverhoging bij het opnieuw verhuren van een woning (huurharmonisatie). Zo staat er voor het eerst een rem op het optrekken van de huur na een verhuizing, waardoor starters en doorstromers minder snel tegen torenhoge huurprijzen aanlopen.

### **Particuliere aanbieders van sociale huurwoningen**

De Woonbond heeft ervoor gepleit dat deze huursombepערking ook voor particuliere aanbieders van sociale huurwoningen ging gelden. Minister Blok heeft dit helaas niet overgenomen. Sterker nog, de huurverhoging bij het opnieuw verhuren van een woning valt hier niet onder de maximale percentages.

Hierdoor kunnen particuliere verhuurders én een hogere jaarlijkse huurverhoging vragen, én de huren fors optrekken bij nieuwe huurders. Sociale huurders bij particuliere aanbieders betalen nu vaak al meer huur voor minder kwaliteit, dat gat wordt nu alleen maar groter.

### **Uitzonderingen inkomensafhankelijke huurverhoging**

Wie in 2017 de AOW-leeftijd al bereikt heeft of in een huishouden van minimaal 4 personen woont, wordt uitgezonderd van de extra, inkomensafhankelijke huurverhoging. Chronisch zieken, gehandicapten en mantelzorgers waren daar al eerder van uitgezonderd. Voor hen geldt een maximale huurverhoging van 2,8%.

### **Huurverhoging vrije sector**

Huurt u een huurwoning in de vrije sector? Dan gelden deze maximale percentages niet. Lees onze huurdersvraag over huurverhogingen in de vrije sector voor informatie. Weet u niet zeker of u in de sociale (gereguleerde) of de vrije (geliberaliseerde) sector huurt? Doe de check ‘huur ik geliberaliseerd?’.

### **Wat is er voor huurders veranderd?**

Op 1 januari 2017 zijn er verschillende wetten en regels aangepast die huurders en woningzoekenden kunnen raken. Lees voor een overzicht ons bericht ‘Wat verandert er voor huurders in 2017?’.

### **Van het bestuur:**

Wij vragen de leden die de contributie van 2016 nog niet voldaan hebben dit als nog te doen en dan ook gelijk 2017 te betalen. Verder vragen wij de leden die ons niet gemachtigd hebben de contributie van 2017 te betalen voor 1-5-2017. Van de gemachtigde leden hebben de meeste de contributie van 2017 betaald dus niet alle maal. De contributie á 5 euro kan U overmaken naar Huurdersvereniging Hoeksche Waard Oost op rekeningnummer NL65INGB0000510719. Bij de betaling wil U dan bij de mededelingen UW adres vermelden. Wij vragen ook aan onze leden als er veranderingen zijn dit door te geven zoals adres veranderingen en als U van Bank veranderd.

Dhr. D. Groeneweg  
Kooimansland 9 3274 CJ Heinoord  
Tel: 0186-601832

Penningmeester: Dhr. C.J. Bomgaars  
Stoop van Strijenstraat 34 3291 GL Strijen  
Tel: 06-12835434

Secretaris: P. van Prooijen-Brand  
Boendersweg 28a 3295 LB 's-Gravendeel

2° Peningmeester: Dhr. J.A. Berkman  
W.N. Voorzitter  
Griendstraat 16 3293 AA Mookhoek  
Tel: 078-6733629

Algemeen Adjunct: Mw. L. de Jong  
Hekelstraat 17 3295 TD 's-Gravendeel  
Tel: 078-6731998

Bestuurslid: Dhr. N. van Horssen  
Arie van Drielstraat 11 3297 EC Puttershoek  
Tel: 078-6761561

Bestuurslid en Contactpersoon:  
Mw. N. v.d. Hoven  
Wouter v.d. Walestraat 70 3274 CS Heinoord

Dhr. A.B. Versteeg  
Stienemonde 111 3291 HL Strijen  
Tel: 078-6744793

Contactpersonen:  
Dhr. C.H. Hummel  
Kalesland 5 3274 CH Heinoord  
Tel: 0186-602691

Dhr. A. Kruihof  
W. de Zwijgerstraat 12 3274 AL Heinoord  
Tel: 0186-601672

Mw. A. Hommes  
Schouteneinde 16 3297 AT Puttershoek  
Tel: 078-6763105

Dhr. J. Nouwen  
Wickenkruis 8A 3297 TZ Puttershoek  
Tel: 078-6764704

Mw. M.A. Kleinjan – Zilverschoon  
Polaris 12 3297 VG Puttershoek  
Tel: 078-6763570

Mw. Mary Pit  
Penningkruis 33 3297 TZ Puttershoek  
Tel: 078-6742833

Dhr. A.W. Kool  
De Heul 95 3299 WC Maasdam  
Tel: 078-6765340

Dhr. J. van Ommen  
Binnensingel 66 3291 TC Strijen  
Tel: 078-6747887

Dhr. A. Vollaard  
Sportlaan 101 3291 TN Strijen  
Tel: 078-6743902

Mw. A. Verrijp – den Hartog  
Plevierstraat 14 3291 XP Strijen

Mw. M. van Es  
Oranjestraat 5 3295 AR 's-Gravendeel  
Tel: 078-6733481

### **Huurdersvereniging Hoeksche Waard - Oost**

Opgericht 19 december 2001 te Puttershoek  
Gevestigd gemeente Binnenmaas

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost  
Kastanjelaan 2  
3297 BB Puttershoek Tel: 078-6762991

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost  
Antwoordnummer 2208 3297 ZZ Strijen

#### **e-mailadres:**

[huurdersvereniging@hoekschewaard.nl](mailto:huurdersvereniging@hoekschewaard.nl)  
**Website:** <http://www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl/>

### **Secretariaat Huurdersvereniging Hoeksche Waard Oost**

[secretariaathvho@gmail.com](mailto:secretariaathvho@gmail.com)