



**HUURDERSVERENIGING
HOESCHE 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
Website: www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl

Gratis zonnepanelen voor huurders

20 juni 2018

Woningcorporatie Kennemer Wonen biedt huurders in Bergen zonnepanelen aan. Daar staat geen huurverhoging tegenover. En ook geen regeling van de corporatie om de investering terug te verdienen. Het levert huurders zelfs een mooi bedrag per maand op. De Woonbond vindt dat veel meer corporaties dit voorbeeld zouden moeten volgen.

Kennemer Wonen biedt huurders al jaren gratis zonnepanelen aan. Op hun website zeggen ze daarover: “Wij willen de woonlasten van de huurders in de sociale huursector beperken. Eén van de manieren is het plaatsen van zonnepanelen zonder huurverhoging. Daarmee heeft de huurder lagere energielasten bij een gelijkblijvende huur.”

Huurverhoging of meer servicekosten

Ook andere corporaties bieden gratis zonnepanelen aan, zoals Woningcorporatie Woonborg in Drenthe en Woonpalet in Zeewolde. Maar wat veel vaker voorkomt is dat verhuurders een huurverhoging vragen in ruil voor de investering in de zonnepanelen. Daarnaast kiezen steeds meer corporaties ervoor om de investeringskosten te verrekenen in de servicekosten.

Standpunt Woonbond

De Woonbond vindt het een heel goed idee als corporaties zonnepanelen juist gratis aanbieden. “Zonnepanelen dragen bij aan de verduurzaming van woningen en zorgen direct voor een verlaging van de energierekening van een huurder”, zegt Bastiaan van Perlo, beleidsmedewerker energie bij de Woonbond. “Zonnepanelen zijn niet heel duur en hebben een hoge opbrengst. Hiermee zijn de woonlasten van huurders goed te verlagen.” De Woonbond zet zich al langer in om de uit de hand gelopen woonlasten voor huurders naar beneden te krijgen. Van Perlo: “Met de reserves die in de commerciële tak van de woningcorporaties zitten kun je al meer dan een miljoen huurwoningen van gratis zonnepanelen voorzien.”

Nieuwe huurders kregen in 2018 gemiddeld 270 euro huurverlaging

25 januari 2019

Huurders die in het eerste halfjaar van hun huurcontract de huurprijs lieten controleren kregen in 2018 gemiddeld €270,42 huurverlaging, blijkt uit een onderzoek van de Woonbond. Huurders die een ‘vrije sector’ huurprijs betaalden (In 2018 boven de €710,68) terwijl dit gezien de kwaliteit van de woning niet geoorloofd is, kregen gemiddeld €355,31 huurverlaging. Het hoogste bedrag aan huurverlaging liep zelfs op tot €1376,52 per maand.

Er is een puntentelling waarmee de maximale huurprijs van een woning kan worden berekend. Ligt de huurprijs daar boven? Dan kan je als huurder via de Huurcommissie huurverlaging voor elkaar krijgen. Huurders die ten onrechte een huurprijs boven de liberalisatiegrens betalen kunnen dat alleen in het eerste half jaar van hun huurperiode. De Woonbond roept nieuwe huurders op altijd te controleren of ze niet meer betalen dan is toegestaan. Dat kan op de website van de Huurcommissie.

Vergeleken met 2017 kregen huurders minder vaak gelijk. In 2017 kregen huurders nog in 74% van de gevallen gelijk. In 2018 was dit slechts in 58% van de uitspraken het geval. Ook kelderde het aantal uitspraken. Dat past in de neergaande trend sinds 2015. Dat komt volgens de Woonbond deels doordat steeds minder huurwoningen beschermd worden door het puntenstelsel en doordat de maximale huurprijs op veel plekken enorm gestegen is.

Sinds 2015 telt de WOZ-waarde mee in het bepalen van de maximale huurprijs. Juist in woningmarktregio's met veel schaarste, liggen die maximale huurprijzen daardoor erg hoog. Huurders zullen daardoor minder vaak succesvol de huur kunnen verlagen.

Doordat steeds meer woningen in de vrije sector kunnen worden verhuurd kunnen steeds minder huurders een beroep te doen op de huurprijsbescherming van het puntenstelsel. Huurders die volgens het puntenstelsel een vrije sector huurprijs mogen betalen, hebben namelijk helemaal geen huurprijsbescherming. Zo komt het in de uitspraken voor dat uit de puntentelling blijkt dat een vrije sector huurprijs €978,71 boven de maximale huurprijs ligt, maar gaat de huurprijs niet omlaag. Woonbonddirecteur Paulus Jansen: ‘Huurders in de vrije sector zijn vogelvrij verklaard. Zij hebben geen enkele bescherming tegen woekerprijzen.’

De Woonbond pleit ervoor de WOZ-waarde weer uit de berekening van de maximale huurprijs te halen. Daarnaast moeten vrije sector huurders ook huurprijsbescherming krijgen. Bijvoorbeeld door de bescherming van het puntenstelsel door te laten lopen.

Betreft : Klachten bemiddeling en afhandeling door de Huurdersvereniging

Zie ook "thuis magazine" uitgegeven door HW-Wonen.

Reparatieverzoek indienen.

Als u een reparatie verzoek hebt ingediend bij HW-Wonen volgens het "thuis magazine"

en de klacht is volgens u niet goed opgelost dan ontstaat er een geschil tussen u en HW-Wonen.

Als er z'n geschil is tussen u en HW-Wonen en komt u niet tot een oplossing, dan zijn wij als huurdersvereniging er om u te helpen het geschil op te lossen.

U kunt uw klacht schriftelijk of per e-mail toezenden
huurdersvereniging@hoekschewaard.nl

Ook kunt u bellen met dhr. N. van Horsen. 078-6761561 (zie ledennieuws voor tijden dhr. N. van Horsen, of adres kantoor Hv HW-Oost als u uw klacht schriftelijk wilt melden)

Wij, als huurdersvereniging gaan met uw klacht "aan de slag". In zeer veel gevallen zal de klacht van u opgelost worden.

Nu komt ons verzoek aan u: Als de klacht is opgelost, kan u dit dan aan ons melden? Door uw melding houden we overzicht, en kunnen deze klacht noteren als afgehandeld.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Notulen Algemene ledenvergadering 24 april 2018

Aanwezig:

Totaal 22 leden van onze vereniging w.o. bestuur Hv. Hoeksche Waard Oost Jan Berkman, Nico van Horssen, Cor Bomgaars, Leny de Jong en Jos Verwey. Tevens aanwezig de contactpersonen van de vereniging, bestuursleden Hv. West Jo v.d. Vos, Iny den Boer en Bas v.d. Schans. Aanwezigen van HW Wonen de Heren Pluymer en de Bruijn en de commissaris mw. Van Heijningen.

Afwezig met kennisgeving:

B. Steenhorst, G. v.d. Linde, Mw. Kooyman v.d. Berg, Dhr. en mw. Felius, P. van Prooijen, Commissaris van Rijsbergen, A. Vollaard. B.A. Rietveld van Gelderen, R. Hoekman, Mw. v.d. Hoek-Hollemaans, N. van de Hoven , G. de Pee en M. Mulder (HW Wonen) A.B. Versteeg.

Notulist:

Leny de Jong

Opening en mededelingen:

Dhr. Jan Berkman (tijdelijk voorzitter) opent om 19.30 uur de vergadering en heet allen van harte welkom speciaal de mensen van Hv. HW. West en van HW Wonen en de commissaris Mw. Van Heijningen.

Vaststellen agenda:

Agenda wordt akkoord bevonden

Ingekomen stukken:

Voor deze algemene ledenvergadering zijn geen ingekomen stukken.

Voorlichting Brand Veilig Wonen door mevrouw Maljers van de brandweer.

Op deze Algemene Ledenvergadering hebben wij voorlichting gekregen van mevr. Maljers van de brandweer.

Het was een interessante voorlichting, waar vooral aandacht werd geschonken en besproken over een brandveilige huurwoning. Hoe kunnen we zorgen dat we een veilige woning hebben.

Er werd aandacht gevraagd over de entree als je je huis binnenkomt.

Het ging er vooral over dat er weinig obstakels zijn bij de entree. Is ook de meterkast vrij van brandbare materialen, heel belangrijk. Ook de ruimte bij de

cv moet vrij zijn van brandbare materialen. In de keuken werd ook aandacht gevraagd voor voldoende afstand van kooktoestel en brandbare dingen. Staat het gasfornuis of kookplaat uit als u weggaat. In de huiskamer werd ook aandacht besteed om veilig te wonen. Zoals mobiele apparaten opladen als u erbij bent, en niet in de nacht. Bij onweer en langdurige afwezigheid de stekkers uithalen uit de stopcontacten. Hou de deurgesloten in de slaapkamer waar u verblijft. Er was ook een verloting, men kon de koolmonoxide melder winnen, er waren enkele leden die deze gewonnen hebben.

Notulen van de Algemene Ledenvergadering van 18 april 2017.

Er zijn geen op of aanmerkingen de notulen wordt goedgekeurd en ondertekend.

Jaarverslag Secretariaat 2017.

Het jaarverslag wordt goedgekeurd.

Financieel verslag penningmeester 2017.

De heer Bomgaars leest het financieel verslag voor en onderbouwd diverse posten. Er zijn verder geen op of aanmerkingen op het financieel verslag en derhalve goedgekeurd.

Wij zijn een gezonde organisatie.

Verslag kascontrolecommissie/benoeming nieuwe kascontrole lid.

De heer Bomgaars leest het verslag voor van de kascontrolecommissie voor omdat de heer Vollaard afwezig was i.v.m. huwelijksfeest van zijn zus. Geen punten van kritiek door de kascontrole-commissie, ziet er keurig verzorgd uit. Verleend dan ook decharge aan het bestuur.

Benoeming nieuw lid kascontrole.

Mevrouw Tineke Verweij.

Bestuursverkiezing.

Geen nieuwe kandidaten.

Vaststellen contributie 2019.

De vergadering gaat akkoord met het voorstel van het bestuur om de contributie ongewijzigd op vijf euro per jaar te houden. Deze zal worden geïncasseerd in de maand januari 2019. Het bestuur krijgt toestemming van de algemene ledenvergadering om niet betaalde leden te royeren.

Mondeling beantwoorden schriftelijke vragen.

De heer de Bruin heeft een opmerking dat de deuren niet vrijgehouden worden voor als er eventueel brand uitbreekt.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit de vergadering om 21.00 uur.

Wat is een verhuurdersverklaring?

Mijn nieuwe verhuurder wil van mij eerst een verhuurdersverklaring van mijn vorige verhuurder, voordat ik de woning kan gaan huren. Wat is zo'n verklaring en mag dat?

Antwoord: Een verhuurdersverklaring is een schriftelijke mededeling van uw vorige verhuurder aan uw nieuwe verhuurder waarin staat of u in uw huurperiode bij uw vorige verhuurder bijvoorbeeld huurachterstand heeft gehad of dat u andere vormen van 'wanprestatie' heeft gepleegd, zoals onbevoegde onderverhuur, het veroorzaken van overlast of het gebruiken van de woning voor doeleinden waarvoor de woning niet bestemd is. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten als het kweken van hennep. Een verhuurdersverklaring afgeven of vragen mag. Uitvinding verhuurder: De verhuurdersverklaring is een soort bewijs van goed gedrag als huurder. Wettelijk bestaat voor zo'n verklaring geen enkele basis en het verstrekken ervan door uw vorige verhuurder aan u of door u aan uw nieuwe verhuurder is dus niet verplicht. De verklaring is een uitvinding van de verhuurderswereld, kennelijk bedoeld om elkaar vooraf te waarschuwen voor (mogelijk) lastige nieuwe klanten. U kunt het vergelijken met een BKR-vermelding als wanbetaler. En ook verhuurdersverklaringen worden, net als een BKR-vermelding, soms vele jaren later nog tegen de huurder gebruikt, vaak onterecht. Subjectief: De Woonbond is uiteraard fel tegenstander van de 'verhuurdersverklaring'. De weergave van de feiten daarin is zelden correct, aangezien de verhuurder de inhoud bepaalt en dat dus vanuit zijn – subjectieve - perspectief kan doen. Een verhuurder kan bijvoorbeeld menen dat sprake is (geweest) van huurachterstand, terwijl de huurder feitelijk een huurverhoging niet heeft betaald omdat hij het daarmee niet eens was. Dat recht heeft de huurder en in dat geval is geen sprake van huurachterstand, ook al ervaart de verhuurder dat zo.

Geen verklaring, wat dan? Als de verhuurder weigert u de woning te verhuren vanwege een 'slechte' verhuurdersverklaring of omdat u de verklaring niet krijgt van uw vorige verhuurder, kan het gebeuren dat de woning aan uw neus voorbijgaat. Afdwingen dat u de woning toch kunt gaan huren – zo nodig via de

rechter - is in principe mogelijk als u met de verhuurder al een overeenkomst bent aangegaan, bijvoorbeeld door het tekenen van het huurcontract of een (intentie) verklaring daartoe. De verhuurder dient die overeenkomst dan na te komen. Maar wellicht voelt u er dan al niets meer voor om met zo'n wantrouwige verhuurder in zee te gaan.

Voorlichting over De gevaren van CO

Een echte sluipmoordenaar.

Wat is koolmonoxide?

Koolmonoxide (CO) is een zeer gevaarlijke gas dat ontstaat bij onvolledige verbranding van bijvoorbeeld gas of hout. Het is een echte sluipmoordenaar: men proeft of ruikt het niet, maar je kan wel bewusteloos raken of zelfs te komen overlijden.

Koolmonoxidevergiftiging hebben de volgende symptomen.

Hoofdpijn, misselijkheid, overgeven, vermoeidheid, verwarring, slaperigheid, versnelde hartslag. Als men koolmonoxidevergiftiging vermoedt, wat kan men hier dan aan doen.

Zet alle ramen en deuren zo ver mogelijk open, waarschuw uw huisgenoten, ga zo snel naar buiten toe, bel alarmnummer 112, raadpleeg een huisarts.

Als uw geiser, cv installatie of gaskachel als die nog aanwezig is en niet goed werkt kan dat gevaarlijk zijn. Kan zijn dat deze verkeerd is afgesteld, onvoldoende ventilatie of vervuiling dit kan koolmonoxide veroorzaken.

Daarom adviseert de brandweer de installaties jaarlijks te controleren door een erkende installateur.

Een Koolmonoxidemelder kan uw leven redden. Bij een te grote hoeveelheid koolmonoxide geeft de melder een luid alarm. Plaatsing advies voor de CO melder vindt men op www.brandweer.nl/koolmonoxide

Van de Penningmeester: De leden die geen machtiging hebben afgegeven kunnen de contributie betalen Bankrekeningnummer NL65INGB0000510719 Graag bij het overmaken het adres vermelden. Als er vragen zijn kunt u contact opnemen per telefoonnummer 0612835434.

Aedes: Woningcorporaties: nieuwbouw huurwoningen in gevaar

14 februari 2019

Door stijgende bouwkosten en gebrek aan locaties kunnen woningcorporaties minder nieuwe woningen bouwen, blijkt uit een enquête onder woningcorporaties. Deze belemmeringen in combinatie met de steeds hogere belastingen voor corporaties brengen hun ambitie om de nieuwbouwproductie op te schroeven naar 34.000 sociale huurwoningen per jaar in gevaar. In 2018 werden zo'n 17.000 nieuwe huizen gebouwd.

Corporaties ervaren steeds meer knelpunten die de nieuwbouw van sociale huurwoningen onder druk zetten. De grootste belemmeringen bij nieuwbouw zijn de stijgende bouwkosten en het gebrek aan bouwlocaties. Ook geven gemeenten onvoldoende prioriteit aan sociale woningbouw. Deze en andere belemmeringen noemen 171 deelnemende corporaties in een enquête van branchevereniging Aedes.

Aedes-voorzitter Marnix Norder dringt aan op maatregelen van de overheid, omdat nieuwbouwplannen nu noodgedwongen op de plank blijven liggen: 'Veel mensen zijn naarstig op zoek naar een betaalbare huurwoning; jaren wachten op een huis is geen uitzondering meer. Dus gemeenten, pak de woningnood aan en zorg voor bouwlocaties. En kabinet, neem de regie en maak harde afspraken met gemeenten over het aantal huizen dat er moet komen. Neem de belemmeringen bij nieuwbouw weg, dan kunnen wij aan de slag. En al die woningzoekenden op de wachtlijst zicht op een woning geven.'

Terugval door verhuurderheffing

De bouw van nieuwe huizen heeft ook te lijden onder de verhuurderheffing. Corporaties bouwden aan het eind van de economische crisis zo'n 30.000 woningen, maar dat aantal is sinds 2013 gehalveerd door de invoering van deze belasting voor corporaties én huurders. Naast de verhuurderheffing leiden extra belastingen voor corporaties (vennootschapsbelasting en ATAD) tot minder ruimte om te investeren. Het geld dat corporaties zouden kunnen gebruiken voor het opschroeven van de nieuwbouwproductie, gaat nu rechtstreeks naar de Belastingdienst.

Vertraging

Ook liepen geplande nieuwbouwprojecten van corporaties in 2018 vertraging op. Reden daarvoor is met name de langdurige gemeentelijke procedures, zoals het verlenen van bouwvergunningen en het aanpassen van bestemmingsplannen.

Prognoses en realisatie nieuwbouw

Corporaties maken jaarlijks prognoses hoeveel woningen ze mogelijkere wijs kunnen realiseren in de daaropvolgende vijf jaar. De realisatiecijfers laten de laatste jaren inderdaad zien dat er beduidend minder woningen gerealiseerd worden dan een aantal jaar daarvoor in planning of voorbereiding waren.

Even voorstellen:

Mijn naam is Anka van der Stel-van der Linden en ik ben sinds begin dit jaar aspirant bestuurslid van de huurdersvereniging HW-Oost. Ik ben 59 jaar, getrouwd met Jaap en wij zijn woonachtig in 's-Gravendeel. Na ruim 40 jaar gewerkt te hebben voor Amerikaanse bedrijven werd het tijd voor iets anders. Ik ben dan ook een jaartje geleden gestopt met werken. Mijn hobby is muziek maken en ik probeer mijn partijtje mee te blazen op hoorn bij muziekvereniging T.A.V.E.N.U. waar ik ook lid ben van het bestuur. Momenteel bekleed ik de functie van penningmeester en voorzitter van de activiteitencommissie en vervul daarnaast nog diverse andere taken. Voor de rest lees en fiets ik graag maar dat laatste alleen als het mooi weer is. Als de algemene ledenvergadering HW-Oost instemt met mijn kandidatuur dan hoop ik iets voor de vereniging en haar leden te kunnen betekenen. Even afwachten wat het bestuur voor mij in petto heeft.

De informatie in ons ledennieuws komt bij de Ned. Woonbond en bij Aedes vandaan.

Nog een oproep aan onze leden die geïnteresseerd zijn om mee te denken over huurders zaken kunnen zich aanmelden bij de heer J. Berkman tel. 078-6733629 of C.J. Bomgaars tel. 078-8431250.

Het Bestuur Tot ziens op de Algemene Ledenvergadering 16 april 2019.

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° Penningmeester: 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: Dhr. J.L. Visser
Winterplein 60 3297 SB Puttershoek
Tel: 078 - 6451881

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

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

Mw. C. Luijendijk-Vermeer
Kooimansland 3 3274 CT Heine Noord

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

Dhr. J. Nouwen
Biezenvlechter 10 3297 GJ Puttershoek
Tel: 078-6764704

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

Mw. Mary Pit
Penningkruid 33 3297 WE 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
Website: <http://www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl/>

Secretariaat Huurdersvereniging Hoeksche Waard Oost

secretariaathvho@gmail.com

*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 telefoonnummer: 078-6761561*