

Ledennieuws 13 jaargang nummer 2.

De Raad van State heeft de Belastingdienst op de vingers getikt, omdat de fiscus van een nog onbekend aantal mensen ten onrechte de huurtoeslag heeft stopgezet. Volgens de Woonbond gaat het mogelijk om honderden mensen.

De huurtoeslag werd stopgezet, omdat de huurders tijdelijk te veel geld op hun rekening hadden en hun huur te veel was opgelopen.

Mensen met een laag inkomen kunnen tot een maximale huurprijs van 720 euro huurtoeslag krijgen. Door de jaarlijkse huurverhogingen moeten velen na verloop van tijd meer dan die 720 euro in de maand betalen. Zolang de huurder in hetzelfde huis blijft wonen, was dat voor de huurtoeslag geen probleem.

Maar dat veranderde als de huurder tijdelijk te veel vermogen had, bijvoorbeeld door een gestorte ontslagvergoeding. Tegen de tijd dat de huurder weer onder de vermogensgrens zat, kon deze volgens de fiscus niet opnieuw huurtoeslag krijgen omdat de huur intussen boven die 720 euro ligt.

De Raad van State oordeelde afgelopen zomer echter dat huurders in zulke gevallen toch opnieuw recht hebben op huurtoeslag, in een zaak die door een gedupeerde huurder was aangespannen.

Wat zijn in 2019 de grenzen van huurtoeslag?

Maximale huur: 720,42 euro

Maximaal inkomen jonger dan AOW-leeftijd: 22.700 euro (alleenstaand) of 30.825 euro (meer persoons)

Maximaal inkomen ouder dan AOW-leeftijd: 22.675 euro (alleenstaand) of 30.800 euro (meer persoons)

Maximaal vermogen (spaargeld): 30.360 euro per persoon per 1 januari 2019

(Bron: Woonbond.nl)

Hoeveel mensen benadeeld zijn, is niet duidelijk. Volgens Marcel Trip van de Woonbond "is het heel moeilijk om hier een getal aan te hangen." Mogelijk gaat het om honderden en misschien wel duizenden gedupeerde huurders. In het ergste geval moesten mensen verhuizen omdat ze de huur niet zonder toeslag konden opbrengen, zegt Trip.

De CDA-Kamerleden Pieter Omtzigt en Erik Ronnes hebben minister Ollongren (Binnenlandse Zaken) en staatssecretaris Snel (Financiën) gevraagd of de Belastingdienst in dit soort gevallen nog steeds ten onrechte weigert huurtoeslag opnieuw toe te kennen, en hoeveel huurders er zijn gedupeerd.

Ook Belastingdienst weet het niet

Volgens een woordvoerder van het ministerie van Financiën is ook bij de Belastingdienst niet duidelijk om hoeveel huurders het gaat. "Dat hebben we niet

met één of twee uur werk uit de systemen", zegt hij. Wel volgt de Belastingdienst volgens de woordvoerder de geldende wet- en regelgeving.

Dat betekent dat sinds de uitspraak van de Raad van State, afgelopen zomer, huurders weer huurtoeslag krijgen als hun vermogen tijdelijk te hoog is geweest, en hun huur in de tussentijd steeg tot boven de 720 euro.

Hoe er omgesprongen wordt met gedupeerde huurders van vóór de uitspraak deze zomer is nog niet duidelijk. Een woordvoerder van het ministerie van Binnenlandse Zaken zegt dat daarover nog tussen de ministeries overlegd moet worden.

Kinderopvangtoeslag

De Belastingdienst ligt al onder vuur omdat een grote groep ouders de kinderopvangtoeslag ten onrechte kwijtraakte. De fiscus wilde in de zaak lang niet toegeven dat de dienst fout zat, terwijl ouders in grote financiële problemen kwamen.

Afgelopen zomer beloofde staatssecretaris Snel dat ouders in deze zaak een schadevergoeding krijgen.

Draai bezuiniging huurtoeslag terug

4 oktober 2019

Een brede coalitie van maatschappelijke organisaties –waaronder de Woonbond– stuurde de Tweede Kamer deze week een oproep met voorstellen om armoede en schulden aan te pakken. Eén van de voorstellen: draai een bezuiniging op de huurtoeslag terug.

Veel minima moeten iedere cent omdraaien om de huur nog te kunnen betalen. Aanleiding voor de oproep is het Algemeen Overleg dat de Tweede Kamer op 10 oktober voert over de aanpak van armoede en schulden. De organisaties wijzen erop dat het besteedbaar inkomen van minima de afgelopen jaren nauwelijks steeg, terwijl de vaste lasten (huur, energie, verzekering) en voedsel wél veel duurder werden.

Pamflet met 13 voorstellen

In [dit pamflet](#) doen ze 13 voorstellen om daar verandering in te brengen. Dat moet ervoor zorgen dat minima weer genoeg overhouden om van te leven, dat schulden niet onnodig hoog oplopen, en dat de overheid actief meewerkt aan het oplossen van problematische schulden.

Terugdraaien bezuiniging uit 2012

Eén van de voorstellen: draai de bezuiniging op de huurtoeslag terug die in 2012 werd ingevoerd. Die bezuiniging hield in dat huurders in woningen met een huurprijs boven de € 366 gekort werden op hun huurtoeslag. Volgens het kabinet van destijds zou dat voor huurders een 'prikkel' zijn om een goedkopere woning te zoeken.

Geen goedkope woningen meer

De bezuiniging was destijds zeer omstreden, ook omdat goedkope woningen toen al schaars waren. Sindsdien zijn ze nog schaarser geworden. Het kabinet zorgde ervoor dat de huren van minima ieder jaar ver boven de inflatie konden stijgen.

De [kwaliteitskortingsgrens](#) steeg mee, maar niet in hetzelfde tempo. De grens waarboven op huurtoeslag gekort wordt ligt inmiddels op € 425. De korting zelf bestaat nog steeds.

Iedere cent omdraaien

Minima met een hogere huur dan € 425 moeten iedere cent omdraaien om nog rond te kunnen komen. "Het minste dat de overheid kan doen is de eerdere bezuiniging op de huurtoeslag terugdraaien", zegt Frederique Westenberg, beleidsmedewerker van de Woonbond. "Het is wooncrisis. Er zijn veel te weinig betaalbare huurhuizen. Dan is het bijzonder wreed om minima te straffen voor het niet kunnen vinden van een betaalbaar huis."

Ondertekenaars oproep

In de oproep aan de Tweede Kamer staan nog 12 andere voorstellen om armoede en schulden aan te pakken. Het pamflet is ondertekend door 12 organisaties. Naast de Woonbond zijn dat Armoedecoalitie Utrecht, ATD Vierde Wereld, Federatie Opvang/RIBW Alliantie, FNV – minimumlooncampagne Voor 14, Gemeente Utrecht, Ieder(in), Landelijke Cliëntenraad Werk en Inkomen, NVVK, Sociaal Werk Nederland, Sociale Alliantie en SUNN.

Huurders Platform

Het Huurders Platform bestaat uit de 3 huurdersverenigingen uit de Hoeksche waard. Het heeft 4 projectgroepen.

Projectgroep 1 : Financiën + Huur + Huurverhoging

Projectgroep 2: ZAV, Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

Projectgroep 3 Servicekosten en Duurzaamheid.

Projectgroep 4 Leefbaarheid, SVB Strategische Voorraad Beleid, Prestatieafspraken.

Afgelopen jaren heeft het Platform de volgende onderwerpen samen met HW Wonen besproken en goedgekeurd.

Brochure Huur op zeggen : Hoe laat ik mijn woning achter.

Brochure Sociaal Statuut: Reglement Sloop, Renovatie en gemengde Projecten.

SWOK: Samen Werking Overeenkomst.

Startnotitie: Huurdersparticipatie.

Onderzoek Woningbehoefte Onderzoek Hoeksche Waard door Companen.

Huurverhoging 2019.

Het doorlezen van Het Jaarverslag 2018 en Volkshuisvesting verslag.

Tot zover de onderwerpen die het Platform in het afgelopen jaren zijn behandeld.

Welke servicekosten moet ik betalen?

Naast de "kale" huur die mijn verhuurder maandelijks aan mij in rekening brengt zie ik ook een bedrag aan "voorschot servicekosten" opgenomen staan. Wat zijn

servicekosten eigenlijk en welke soort kosten mogen er wel, of juist niet, aan mij worden doorberekend door de verhuurder?

Antwoord

Servicekosten zijn kosten die de verhuurder in rekening mag brengen voor diensten en activiteiten die hij aan de huurders levert. Als de verhuurder de rekeningen betaalt voor gas, water en elektra, de woonruimte heeft gemeubileerd, onderhoud doet dat wettelijk voor rekening van de huurder is of het trappenhuis schoonmaakt, mag hij de kosten van deze 'service' aan de huurder doorberekenen. De kosten behoren werkelijk door de verhuurder te zijn gemaakt en dienen redelijk te zijn om te mogen worden doorberekend.

Meest voorkomende servicekosten

De verhuurder mag alleen servicekosten in rekening brengen voor leveringen en diensten die hij zelf eerst betaalt en daarna verrekent met de huurder(s). De meest voorkomende servicekosten zijn:

- schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten in een flat of appartementencomplex ;
- elektriciteit gemeenschappelijke ruimten;
- verwarming van woningen (als er blokverwarming is in het wooncomplex);
- onderhoud dat eigenlijk voor rekening van de huurder is (de 'kleine herstellingen'), bijvoorbeeld ontstoppen binnen riolering, onderhoud aan geiser of boiler, schoorsteenvegen en dakgoten schoonmaken. De verhuurder mag de kosten hiervan alleen doorberekenen als de huurder deze klusjes ook zelf zou kunnen doen;
- glasverzekering;
- kosten van de huismeester, voor zover die taken verricht die in het belang zijn van de huurder;
- btw over service waarvoor de verhuurder ook btw heeft moeten betalen;
- administratiekosten.

Onderdeel van kale huurprijs

Zaken waarvoor de huurder al huur betaalt, mogen niet ook nog als servicekosten in rekening worden gebracht. Dan zou er namelijk tweemaal voor hetzelfde worden betaald. Het is dus belangrijk om te weten wat onderdeel is van de kale huurprijs. Dat is in ieder geval:

- het verhuurdersonderhoud, waaronder onderhoud aan lift, hydrofoor, storkoker en overige mechanische installaties;
- aanleg van gemeenschappelijke groenvoorzieningen;
- openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en bestratingen;
- schade door vernielingen in gemeenschappelijke ruimten;
- het eigenarendeel van de onroerendezaakbelasting (ozb) en het rioolrecht;
- de premie voor de opstalverzekering;
- beheer en administratiekosten van de woonruimte;

- de kosten van de huismeester, voor zover diens taken in het belang zijn van de verhuurder.

Vragen van het HPF m.b.t. het Jaarverslag 2018 en de reactie van HW Wonen hierop

Blz. 3 Huisvesten van onze doelgroepen. Bescheiden inkomen wat bedoeld men hiermee?

Hiermee wordt bedoeld: alle mensen die op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Online dienstverlening 47% wat gaat men doen met de overige huurders die geen gebruik maken van de online dienstverlening?

We sluiten onze dienstverlening aan op de wens van de huurder. Wel sturen we zoveel mogelijk digitaal, maar we bieden ook persoonlijke dienstverlening als dat nodig is. Dus huurders die geen gebruik maken van onze online dienstverlening helpen wij ook gewoon persoonlijk. En de regie blijft bij de huurder.

Blz. 6 Huurincasso signaleren, waarom na een dag of vier al een bericht versturen over de achterstand?

Wij willen in een zo vroeg mogelijk stadium signaleren (vroeg signalering) of er sprake is van eventuele problematische schulden bij onze huurders met betaalachterstanden. Dit betekent dat wij in een vroeg stadium contact met de huurder proberen op te nemen (per brief, telefoongesprek of e-mail). Mocht er sprake zijn van problematische schulden, dan kunnen wij mogelijk erger voorkomen. Bovendien hebben wij ook een convenant waarin wij samen met overige convenantpartners en de gemeente werken aan het voorkomen van schulden en huisuitzettingen in de Hoeksche Waard. De ambitie rond deze samenwerking is het opsporen, vroegtijdig onderkennen en daarmee voorkomen en oplossen van (dreigende) schuldenproblematiek. Daarnaast is het doel het onderkennen van andere met de (dreigende) schuldenproblematiek samenhangende problemen die optimale participatie en de zelfredzaamheid van de inwoner en de sociale eenheid waar hij deel van uitmaakt belemmeren. De convenantpartners willen dit realiseren door:

- bundeling van krachten en activiteiten en het gericht inzetten van de specifieke activiteiten van de convenantpartners;
- maximale invulling te geven aan het vroegtijdig signaleren van dreigende schulden;
- voorkomen van huisuitzetting;
- het uitvoeren van voorbereidende activiteiten voor een adequaat schulddienstverleningsproces in een zo vroeg mogelijk stadium;
- het bieden van ondersteunende activiteiten die de voortgang en effectiviteit van het schulddienstverleningsproces bevorderen.

Blz. 7 In welke kernen is de buurtbemiddeling?

Buurtbemiddeling is een organisatie die ingeschakeld kan worden bij overlastsituaties in de Hoeksche Waard. Buurtbemiddeling werkt voor zowel particulieren als voor huurders en het werkgebied beslaat in principe de gehele Hoeksche Waard. Initieel is Buurtbemiddeling een initiatief van de gemeente Hoeksche Waard, de politie en HW Wonen.

Blz. 8 Welke wijken doen mee met leefbaarheid in de buurt?

In diverse kernen en wijken worden leefbaarheidsinitiatieven uitgewerkt. Er wordt bijvoorbeeld 'bakkie in de buurt' georganiseerd, is 'buurt bestuurt' opgestart, en zijn er verschillende bewonersinitiatieven. In Zuidwijk Oud-Beijerland is een buurthuis gestart, in Westmaas is bewonerscomité gestart, etc.

Blz. 14 Bij de nieuwe overeenkomst wordt gesproken over KPI's wat betekent dit?

KPI's zijn prestaties die moeten worden gehaald om de doelen van HW Wonen (zoals verwoord in het ondernemingsplan) te realiseren. Deze prestaties zijn duidelijk meetbaar. Er wordt een norm aan de prestatie verbonden. Voorbeelden van KPI's zijn: het percentage first time fix bij dagelijks onderhoud en de afhandelingstijd in dagen van een reparatieverzoek.

Blz. 15 Projecten in uitvoering, Arie van Drielstraat weinig vooruitgang renovatie.

Ook in Strijen veel problemen...

De werkzaamheden bij het LVI-project (ruim 100 woningen rondom de Arie van Drielstraat) zijn vorig jaar op last van de Omgevingsdienst stilgelegd in het kader van de Flora en Faunawet.

Fase 1 (36 woningen) is inmiddels geheel afgerond. Met betrekking tot fase 2 is een nieuwe procedure gestart voor het resterende deel van de Arie van Drielstraat. Het betreft met name schilderwerkzaamheden, gevel- en dak werkzaamheden. Voor de schilderwerkzaamheden is er voor de Oranjelaan Westzijde en Arie van Drielstraat ontheffing verleend voor de schilderwerkzaamheden. Deze worden de komende periode in 2019 geschilderd. De gevel- en dak werkzaamheden voor de woningen aan de Pieterstraten moet nog gewacht worden op de ontheffing. Deze werkzaamheden zullen naar waarschijnlijkheid in 2020 gaan plaatsvinden.

Het project Apollo-, Saturnusstraat en Sportlaan in Strijen verloopt voorspoedig en ligt momenteel iets voor op de planning. De verwachting is dat deze 104 woningen eind 2e kwartaal 2020 allemaal zijn opgeleverd.

Blz. 40 Verbonden partijen

100% belang in Ontwikkeling Maatschappij Hoeksche Waard BV, waarom dit belang, is toch geen kernactiviteit?

De Ontwikkelingsmaatschappij Hoeksche Waard is aangegaan t.b.v. een kernactiviteit van HW Wonen: zijnde het huisvesten van personen. Het betreft een stuk grond van voormalige Thomaskerk, waarop HW Wonen woningbouw wil ontwikkelen. De Ontwikkelmaatschappij werkt daarbij samen met een projectontwikkelaar. Samen hebben zij 50% aandeel in de VOF.

Van de gemaakte winsten en besparingen op voorraden en vorderingen had er wel meer geïnvesteerd mogen worden in nieuwbouw. Van de winst in 2017, 13 miljoen euro, is slechts 500 duizend euro geïnvesteerd in vastgoed, de rest ging voornamelijk van lange en korte schulden af! Van de winst van 2018, exclusief herwaarderingswinst, 23 miljoen euro, is 13 miljoen geïnvesteerd in vastgoed. Van de rest en de besparingen op voorraden en vorderingen is de post leningen verminderd met 22,4 miljoen. Ik weet wel hier gaan aardige besparingen aan rentelasten mee gepaard, maar in het licht van het feit dat er te weinig huisvesting is voor jongeren en ouderen moet daarvoor bouwen echt de voorkeur hebben. Algemene opmerking over het investeren van winst in de nieuwbouw:

- de investering in nieuwbouw over 2017 bedraagt geen € 500.000 maar € 16.357.000 (kasstroomoverzicht pag. 49).
- de investering in vastgoed over 2018 bedraagt geen € 13 miljoen maar € 33.642.000 (kasstroomoverzicht pag. 49).

HW Wonen is het met het HPF eens dat het de opdracht van HW Wonen is om de middelen die beschikbaar komen uit de exploitatie van onze woningen ook weer terug worden geïnvesteerd. Het aflossen van de lening portefeuille is hieraan ondergeschikt. Wij hebben dit ook als zodanig verwoord op pagina 31-32 van het jaarverslag. Daar is zichtbaar gemaakt dat HW Wonen sinds de oprichting in 2010 hier niet alleen een opdracht in ziet, maar hier ook in slaagt. Vanwege fluctuaties in het investeringsprogramma lukt het niet om ieder jaar precies evenveel te investeren als er is binnengekomen. Dat hoeft ook niet, zolang dit evenwicht er op lange termijn wel is, en dat is het geval zoals uit genoemd overzicht blijkt. Ook naar de toekomst blijft dit onze ambitie zoals blijkt uit de meerjarenbegroting.

Vragen van het HPF m.b.t. het Volkshuisvestelijk verslag 2018

Blz. 5 Klantbediening, Taskforce Klantvisie, welke knelpunten bedoelt men?

Het gaat hier om knelpunten zoals bijvoorbeeld:

- reparatieverzoeken: vakmannen hebben voldoende materiaal bij zich om een reparatieverzoek direct uit te kunnen voeren;
- first time fix (het verhelpen van een reparatieverzoek in één keer): wij scoorden onder het landelijk KWH gemiddelde. Door goede afspraken te maken met de aannemers zien wij het percentage positief stijgen. Wij gaan dus de goede kant op;
- passend toewijzen: het passend toewijzen is lastig uit te leggen; een op de website geplaatste duidelijk filmpje helpt hierbij;
- aanbod van vrijkomende woningen: op de website staan te weinig foto's bij het woningaanbod. Ook ontbreekt een goede plattegrond. Hieraan is gewerkt; inmiddels staan er meer foto's bij het woningaanbod en wordt er een actuele plattegrond bij de advertentie geplaatst. Ook wordt gezorgd dat er, naast de informatie over de woning, ook een omschrijving van de omgeving en de voorzieningen is opgenomen;
- meldingen op Facebook: sociaal media wordt vaker ingezet om het woningaanbod vaker/meer onder de aandacht te brengen. Wekelijks verschijnt er een Facebook-bericht;
- klanttevredenheid: om alle medewerkers te betrekken bij het verder verbeteren van onze klanttevredenheid gaat er intern een campagne van start. In de campagne staat het principe "zet de klant centraal en denk vanuit de klant" centraal. Dit alles met het doel om onze klanten nu en in de toekomst nog beter van dienst te zijn.

Blz. 6 Passend toewijzen aan de doelgroep.

Feitelijke zoektijd circa 2 jaar, wat gaan we hier aan doen?

De zoektijd ligt ergens binnen een bandbreedte van 0 tot 2 jaar. Afhankelijk van leeftijd, inkomen en zoekgedrag (hoe actief reageert iemand op het beschikbare aanbod en hoe breed zoek iemand).

Senioren en jongeren komen gemiddeld genomen sneller aan een woning, dan mensen in de leeftijd 23-55 jaar. Een zoektijd van 0-2 jaar is nog steeds relatief beperkt ten opzichte van de regio's om ons heen. Ook Companen spreekt van een

redelijk ontspannen sociale huurmarkt. Gezien het relatief grote verschil in slagingskansen tussen de verschillende leeftijdsgroepen denken we na over het om labelen van woningen, zodat er meer aanbod voor de midden categorie beschikbaar komt.

Blz. 9 Op weg naar huis.

Wat zijn onzichtbare daklozen, en hoe kan je deze dan bereiken?

Dit zijn mensen die door onverwachte gebeurtenis, zoals bijvoorbeeld echtscheiding, ontslag etc. geen vast verblijfplaats hebben. Ze leven niet op straat, maar zwerven van het ene adres naar het andere adres. Bij kennissen, familie etc.

Blz. 10 Het woningbezit van HW Wonen.

Waar staan de 796 wooneenheden. Nieuwbouw afnemen van derden. Wie zijn die derden?

De wooneenheden zijn niet te vinden op de genoemde pagina. Wooneenheden zijn vaak intramurale zorgenheden die wij via zorgpartijen verhuren. Omdat het op de aangegeven pagina niet is terug te vinden, is niet helemaal zeker of dit door het HPF wordt bedoeld.

Derden zijn projectontwikkelaars. Gemeente stuurt er op aan dat projectontwikkelaars in contact komen met HW Wonen, zodat wij sociale huurwoningen uit kunnen nemen binnen deze projecten.

Blz. 13 Interne klachtenprocedure. Is het KAC bekend bij de huurders?

Op deze vraag kan geantwoord worden met 'ja'. HW Wonen brengt de huurders jaarlijks op de hoogte van het bestaan van de KAC middels het HW Wonen Magazine. Daarnaast is de KAC ook eenvoudig te vinden via de website van HW Wonen. Nieuwe huurders worden bij nieuwe verhuringen gewezen op het bestaan van de KAC.

Van de Penningmeester:

Ik wil alle leden, die niet automatisch betalen, bedanken voor het betalen van de contributie, toch wil ik die leden vragen om de Huurdersvereniging te machtigen voor het innen van de contributie voor de volgende jaren.

De leden die er aan herinnerd zijn om de contributie te betalen en niet willen betalen voor 2019 zullen worden geroyeerd.

Als u de huurdersvereniging wilt machtigen kan u contact opnemen met de Penningmeester tel 06-12835434. Of e-mail : huurdersvereniging@hoeksewaard.nl

Het Bestuur