

Ledennieuws Jaargang 14 nummer 2 december 2020

Onderwerp :

Algemene Leden vergadering 2020 (ALV) Huurdersvereniging Hoeksche Waard-Oost.

Beste leden,

Op 20 april 2020 is de geplande ALV niet door gegaan i.v.m. uitbraak van het corona virus en de daarbij toen geldende maatregelen van de overheid, dat is u allen bekend. We hadden toen nog de verwachting dat we in de loop van 2020 deze ALV alsnog konden organiseren maar zo het er nu voorstaat gaat dit niet meer lukken in 2020. Formeel moeten we jaarlijks een ALV houden maar door deze uitzonderlijke situatie maken we gebruik van de SLOTBEPALING Artikel 22 van onze statuten.

“In alle gevallen waarin deze statuten niet voorziet, beslist het bestuur”

Zaken die van belang zijn en met de ALV te maken hebben :

Met u zal ik de agenda van 20 april 2020 door nemen.

- 1) Opening en mededelingen : (Hierbij geen aanvulling)
- 2) Ingekomen stukken : Als Hv. krijgen we veel informatie van de Woonbond en HW-Wonen.
- 3) Presentatie door dhr. Schotman (n.v.t.)
- 4) Notulen van de ALV 16 april 2019 : Vragen/ opm. kunnen worden doorgegeven*
- 5) Jaarverslag 2019 (was bij de uitnodiging van april) *
- 6) Financieel verslag : zie bijlage van de penning meester*
- 7) Verslag kascontrolecommissie : zie bijlage van de penning meester*
- 7a) Benoeming reserve lid kascontrolecommissie (u kunt zich aanmelden)*
- 8) Aftredend 4 bestuursleden we stellen voor om deze bestuursleden her te benoemen. **Mocht u zich kandidaat willen stellen laat het weten***
- 9) Vaststellen contributie : Het bestuur van de huurdersvereniging stel voor om de contributie ongewijzigd vast te stellen* (5 euro per jaar graag automatische betaling)
- 10) Mocht u vragen hebben, opmerkingen of het niet eens bent met bovengenoemde werkwijze laat het ons schriftelijk weten. U kunt reageren tot 2 weken na ontvangst van het Ledennieuws.

*Dit kan per e-mail oldrebel@upcmail.nl of

huurdersvereniging@hoekschewaard.nl

*U kan ook per post

reageren: Huurdersvereniging Hoeksche Waard-Oost

Kastanjelaan 2

3297 BB Putterhoek.

Als bestuur rekenen er wel op dat 2021 weer “normaal” wordt, maar niets is op dit moment zeker, regelmatig komen er nieuwe noodzakelijke maatregelen van de overheid waar we ons aan zullen houden.

Met vriendelijke groet, Het bestuur van de huurdersvereniging.

Huurdersvereniging Hoeksche Waard

Oost

	Financieel verslag 2019			2020
	Begroting	Werkelijk	Verschil	Begroting
Resultaat				
Baten				
Contributie	5.600,00	5.885,00	285,00	5.600,00
Bijdrage HW Wonen	16.500,00	16.922,00	422,00	16.500,00
Ontvangen vergoeding HPF	100,00	218,56	118,56	100,00
Rente	22,00	6,18	-15,82	5,00
Overige	100,00	639,00	539,00	100,00
Totaal baten	22.322,00	23.670,74	1.348,74	22.305,00
Lasten				
Kantoorhuur	-	600,00	-600,00	600,00
Juridischfonds uitgaven	-	3.045,00	-3.045,00	0
Contributie Woonbond	5.800,00	5.671,48	128,52	5.800,00
Presentie gelden	5.200,00	4.367,32	832,68	4.000,00
Porti , website .tel. internet	1.200,00	1.002,76	197,24	1.200,00
Ledenwerfactie	400,00	647,79	-247,79	500,00
Kantoor en drukkerij	2.600,00	1.878,59	721,41	2.000,00
Representatie	2.000,00	1.952,11	47,89	2.000,00
Vergaderkosten	1.200,00	962,66	237,34	1.000,00
Vergaderkosten HPF	400,00	426,00	-26,00	500,00
Aanschaffingen	1.000,00	239,58	760,42	410,00
Bankkosten	600,00	450,98	149,02	500,00
Cursussen	500,00	1.000,98	-500,98	800,00
Overig	1.000,00	1.078,03	-78,03	1.000,00
Totaal lasten	21.900,00	23.323,28	-1.423,28	20.310,00
Resultaat	422,00	347,46	74,54	1.995,00

Vermogen 1-1-2019	39.492,35
Resultaat 2019	347,46
Vermogen 31-12-2019	39.839,81

Samengesteld a.v.

Kas	125,96
RABO Betaalrekening	1.074,30
ING Betaalrekening	1.064,97
RABO Spaarrekening	19.005,09
ING Spaarrekening	18.569,49
Totaal	39.839,81

Strijen 2 oktober 2020

C.J. Bomgaars Penningmeester

Mw. Anja Verrijp - den Hartog

Mw. T. Verweij - Sikkema

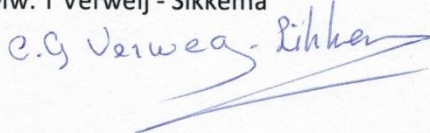
Strijen, 10 oktober 2020

De kascontrolecommissie bestaande uit de dames Mw. A. Verrijp – den Hartog en Mw. T. Verweij – Sikkema hebben de kas gecontroleerd bij de penningmeester thuis de overzichten zagen er goed uit en in orde bevonden.

Mw. A. Verrijp – den Hartog



Mw. T. Verweij - Sikkema



Strijen 31 -12-2019

Toelichting op het financieel verslag:

1. Vergaderkosten is gesplitst in Kantoor huur en vergaderkosten.
2. Betalingen voor het juridisch fonds worden gedaan van de Rabo Spaarrekening waar een bedrag van € 3045,00 is gedaan als uitgaven voor een onderzoek naar de stookkosten in de Wijk van je leven te Puttershoek . De verhuurder HW Wonen heeft aan gegeven dat alles in orde is maar de stookkosten zijn per etage heel verschillend en de Ned. Woonbond heeft een onderzoek gedaan wat eventueel de oorzaak is van deze verschillen.
3. Aanschaffingen is Software voor beveiliging van de computer op het kantoor en Software van IBAC wat nodig is voor het incasseren van de contributie van de leden die de H-V gemachtigd hebben.
- 4 Ledenwerfactie is wat hoger dan andere jaren dit is gekomen dat er in een groot wijk ledenwerving is gehouden en de aanschaf van Nieuwe Statuten en Huishoudelijk reglement nodig was.

Verschillens stukjes zijn over genomen van de Woonbond:

In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat huurders met een laag inkomen en relatief hoge huur huurverlaging of bevrozing kunnen krijgen. Eind 2019 zijn de regels voor huurverlaging en huurbevrozing in 2020 bekend gemaakt. Hoe zit het daar precies mee? Wanneer kun je het krijgen? Hoe vraag je het aan? Veel gestelde vragen op een rijtje.

Hoe vraag ik huurverlaging of huurbevrozing?

Met een brief aan uw woningcorporatie. Wilt u een voorbeeldbrief? [Doe de online check](#). Als blijkt dat het zin heeft om huurverlaging of huurbevrozing te vragen geeft de check u een voorbeeldbrief die u direct kunt opsturen aan uw verhuurder.

Wie kan huurbevriezing vragen?

In 2020 gaat het om twee groepen corporatiehuurders van sociale huurwoningen:

Groep 1 Huishoudens met een kale huur boven de 'aftoppingsgrens' en een laag inkomen. De aftoppingsgrens in 2020 is:

- € 619,01 voor een- en tweepersoonshuishoudens
- € 663,40 voor huishoudens van drie of meer personen.

Met 'laag inkomen' wordt bedoeld:

€15.500 of lager als je alleen woont

€26.500 of lager als je met 2 personen woont

€33.500 of lager als je met 3 of meer personen woont

Groep 2 Huishoudens met een kale huur boven de € 737,14 en een iets hoger inkomen. Met 'iets hoger inkomen' wordt bedoeld:

Tussen €15.500 en € 27.000 als je alleen woont

Tussen €26.500 en € 37.000 als je met 2 personen woont

Tussen €33.500 en €43.500 als je met 3 of meer personen woont.

Wie kan huurverlaging vragen?

Huishoudens met een rekenhuur boven de € 737,14 en een laag inkomen.

Met 'laag inkomen' wordt bedoeld:

€15.500 of lager als je alleen woont

€26.500 of lager als je met 2 personen woont

€33.500 of lager als je met 3 of meer personen woont

De huur wordt dan verlaagd tot onder de 'rekenhuur' van € 737,14 waardoor de huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag.

Wat is rekenhuur?

De kale huur plus maximaal €48 aan servicekosten waarvoor huurtoeslag mogelijk is.

Dat zijn servicekosten voor:

schoonmaak gemeenschappelijke ruimten

verlichting en verwarming gemeenschappelijke ruimten

diensten van een huismeester, flatwacht of buurtconciërge

reparaties en onderhoud aan dienst- en recreatieruimten

Waar zijn de inkomensgrenzen op gebaseerd?

Aedes en Woonbond hebben het NIBUD gevraagd om met inkomensgrenzen te komen, waarbij NIBUD gekeken heeft naar de koopkracht van verschillende type huishoudens. Daarom zijn de inkomensgrenzen bij grotere gezinnen ook hoger dan bij alleenstaanden, omdat zij hogere uitgaven hebben om te voorzien in levensonderhoud.

Is de €15.500,- grens niet te laag?

De grenzen zijn gebaseerd op berekeningen van het NIBUD. Die hebben daarbij gekeken naar de koopkracht van verschillende type huishoudens. Toch is grens van €15.500,- (die geldt voor huurbevriezing voor alleenstaanden met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens of huurverlaging bij een huur boven de liberalisatiegrens) inderdaad laag. Zelfs met een bijstandsuitkering kom je nu niet in

aanmerking. Alleen huurders met een laag inkomen en fiscale aftrekposten vallen nu in deze groep. De signalen die we hierover binnen hebben gekregen nemen we mee in de evaluatie voor aanpassingen aan de regeling voor volgend jaar. We evalueren de grenzen samen met Aedes en het NIBUD. Wat ons betreft moet deze grens voor het komende jaar omhoog. Overigens kunnen huurders die net boven deze grens zitten, wel contact opnemen met hun corporaties. Sommige corporaties gaan coulant met deze grens om.

Vanaf wanneer kan ik aanvragen?

De nieuwe afspraken gelden vanaf 1 januari 2020. Huurverlaging kan gedurende het gehele jaar worden aangevraagd. Bij toekenning wordt de huurprijs verlaagd op de 1e van de maand waarop de corporatie het verzoek van de huurder heeft ontvangen. Huurbevrozing betekent dat de huurverhoging niet doorgaat. Dat moet je aanvragen vóórdat de jaarlijkse huurverhoging ingaat. Bij de meeste verhuurders is dat per 1 juli. Woont u al minstens zes maanden relatief duur? Dan kunt u huurbevrozing of huurverlaging vragen. Komt u er door pensionering voor in aanmerking? Dan hoeft u geen 6 maanden te wachten. U kunt dan direct een aanvraag doen. Veel corporaties hebben aangegeven in verband met de coronacrisis coulant te zijn voor huurders met een inkomensdaling. Het kan dus heel goed dat uw corporatie bereid is om huurverlaging of bevrozing toe te passen terwijl uw korter dan zes maanden relatief te duur woont. Neem daarvoor contact op met uw corporatie.

Bij wie moet ik aanvragen?

Bij uw woningcorporatie. Voordat uw woningcorporatie uw aanvraag goedkeurt zal deze documenten willen zien waaruit blijkt:
wie er op uw adres zijn ingeschreven (bijvoorbeeld via uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP));
wat het inkomen is van alle volwassenen die op uw adres zijn ingeschreven (Formulier inkomensverklaring via de Belastingdienst, recente salarisstroken of uitkeringsspecificaties).

U kunt deze documenten direct met uw aanvraag meesturen, maar u kunt er ook voor kiezen te wachten tot uw verhuurder u vraagt om deze documenten op te sturen.

Heeft de Woonbond voorbeeldbrieven?

De Woonbond heeft modelbrieven gemaakt die huurders kunnen gebruiken om huurverlaging of bevrozing aan te vragen. Welke modelbrief u moet gebruiken, hangt af van uw specifieke situatie. Als u de [online check huurverlaging huurbevrozing](#) doet, levert die check -als u in aanmerking komt voor één van deze maatregelen- gelijk een voorbeeldbrief op die past bij uw situatie.

Waarom alleen voor corporatiehuurders?

In 2018 sloten de Woonbond en corporatiekoepel Aedes een Sociaal Huurakkoord. Daarin maakten we afspraken over een gematigde jaarlijkse huurstijging en over huurbevrozing/huurverlaging. Helaas wilden de koepels van particuliere verhuurders en institutionele beleggers niet meedoen met die afspraken. De Woonbond pleit voor politiek ingrijpen om te zorgen voor betaalbare huurprijzen bij particuliere verhuurders en beleggers. Met de woningcorporaties kwamen we gelukkig wel tot afspraken.

Kan het dat mijn corporatie andere afspraken heeft?

Dat kan. Woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) kunnen lokaal of regionaal eigen afspraken maken over specifiek maatwerk. Die afspraken kunnen op onderdelen afwijken van de hierboven genoemde landelijke afspraken.

Wat als mijn corporatie zich niet aan de afspraken houdt?

Dat horen we dan graag. Daar gaan we dan met corporaties over in gesprek. U kunt een melding doen via dit [meldformulier](#) op onze website.

29 september 2020

Is je huurtoeslag in het verleden gestopt omdat je *inkomen* te hoog was? Daalde je inkomen daarna, maar kon je toen geen huurtoeslag meer krijgen omdat je *huur* te hoog was? En woon je nog steeds in hetzelfde huis? Mogelijk heb je ‘verworven recht’ en moet de Belastingdienst je aanvraag opnieuw bekijken. Als je huur te hoog is kun je geen huurtoeslag krijgen. Behalve als je die toeslag al kreeg toen je huurprijs nog niet te hoog was. Dan heb je ‘verworven recht’. Zolang je niet verhuist blijf je recht houden op toeslag, zelfs als je huur door een huurverhoging boven de toeslaggrens raakt.

Verworven recht én wisselend inkomen

Maar wat nou als je ‘verworven recht’ hebt maar daarna -door een tijdelijk hoger inkomen- je toeslag kwijtraakt? Dan zit je in een lastig parket. Hoge woonlasten, opnieuw een laag inkomen, maar geen hulp meer van de overheid om je huur te betalen. Terwijl je vroeger nog huurtoeslag kreeg voor precies dezelfde woning.

Belastingdienst te streng:

Uit een [uitspraak van de Raad van State bleek vorig jaar](#) dat de Belastingdienst in die situatie de regels voor ‘verworven recht’ te streng toepaste. Een nog onbekend aantal huurders kreeg niet opnieuw toeslag toen hun inkomen weer daalde, terwijl dat wel had gemoeten. De Belastingdienst gaat dit nu goedmaken. Maar alleen bij huurders die daar zelf om vragen.

Bel de Belastingtelefoon:

Ben jij zo’n huurder? [Bel vóór eind 2020 met de Belastingtelefoon](#)(externe link). Dat heeft zin als het volgende voor jou geldt:

Toen je huurprijs voor het eerst boven de toeslaggrens uitkwam kreeg je nog huurtoeslag.

Die toeslag is daarna gestopt, omdat je inkomen te hoog was.

Je inkomen werd daarna weer laag genoeg voor toeslag. Maar je nieuwe aanvraag voor toeslag werd afgewezen.

Toen je opnieuw toeslag aanvroeg woonde je nog in dezelfde woning, of je woont daar nu nog steeds.

Bel ook de Huurderslijn:

Bel als je lid bent van de Woonbond ook met de [Huurderslijn, onze servicelijn voor Woonbondleden](#). We kunnen je dan ondersteunen in je contact met de Belastingdienst. Ook als je nog geen lid bent maar dat wel wilt worden kunnen we je helpen.

Wat deed de Woonbond?

De Woonbond vroeg de minister om dossiers van huurders met ‘verworven recht’ opnieuw te beoordelen. Ook Kamerleden drongen daarop aan. Dat heeft geholpen. De minister gaf de Belastingdienst opdracht om opnieuw naar deze dossiers te kijken. Dat gebeurt als huurders daar zelf om vragen.

Strijen, 10 december 2020.

Voor de leden die geen machtiging hebben af gegeven:

Dit is een schrijven wat hoort bij de brief om de H-V te machtigen voor het innen van de contributie.

Elk jaar is het een groot probleem om de contributie van € 5,00 te innen.

In totaal zijn er 180 leden die de H-V niet gemachtigd hebben voor het innen van de contributie.

Deze leden moeten er elk jaar weer aan herinnerd worden dat de contributie betaald moet worden.

Dit kost heel veel tijd en papier en enveloppen om de contributie te innen.

Als de leden niet betalen na de herinnering moet de penningmeester en andere bestuursleden op pad om als nog het geld binnen te krijgen.

Nu met het corona gebeuren is het onverantwoord om 's-avonds en even wel is het ook niet verantwoord om langs de deur nog geld op te halen.

Wij denken als bestuur, dat de leden geen enkel idee hebben wat voor werk het elk jaar is om te contributie te innen. Nogmaals vragen wij U als bestuur om de machtiging in te vullen en op te sturen naar:

C.J. Bomgaars

Stoop van Strijenstraat 34

3291 GL Strijen

Tel 06-12835434 voor informatie.

Hitte in je woning aanpakken

Een tip voor het jaar 2021

Er zijn verschillende berichten bij de Woonbond binnengekomen van mensen die last hebben van ondragelijke hitte in hun woning. Wat kan je nu doen om je woning te koelen? En hoe kun je je huis hittebestendiger maken, zodat je bij komende hittegolven minder last hebt van een oververhit huis?

Je denkt wellicht dat je in een goed geïsoleerde woning weinig last hebt van hitte, maar dat is niet per se waar. Een goed geïsoleerde woning warmt langzamer op, maar als deze eenmaal warm is, koelt hij ook langzamer weer af. Ook een zeer goed geïsoleerde woning, zoals een nul-op-de-meter-woning, kan enorm opwarmen. Als het dan niet mogelijk is om goed door te luchten in de nacht, dan duurt het tot ver na de hittegolf voordat de woning weer is afgekoeld.

Nu zelf hitte verdrijven: zomernachtventilatie

Het is lastig om de warmte die nu in je woning zit, te verdrijven. Na zoveel dagen met temperaturen van ver boven de 30 graden Celsius is alles in en om ons heen opgewarmd. Toch zakt de temperatuur in de nacht richting de 20 graden. Vlak voor zonsopgang is het koelst. Zet daarom 's avonds en 's nachts ramen (en deuren) zo wijd mogelijk en tegen elkaar open, als dat kan. Dat heet zomernachtventilatie. Sluit alle deuren en ramen vroeg in de ochtend. Sluit ook de bovenlichtjes en ventilatieroosters, en zet het ventilatiesysteem uit als dat kan.

Nu zelf hitte in de woning tegengaan

Om te zorgen dat je woning niet (steeds weer) opwarmt, is het belangrijk om te voorkomen dat zonnestraling op het glas valt en naar binnenkomt. Voorwerpen waar de zon op valt, zoals het glas zelf, maar ook gordijnen, meubels en de vloer, warmen door zonnestraling op en gaan de warmte weer afgeven aan de binnen lucht. Daarom is

zonwering aan de buitenkant beter dan aan de binnenkant. Zorg dat er geen zon op het glas komt. Als je geen buitenzonwering hebt, hang dan aan de buitenkant een laken voor de ramen of span een schaduwdoek, zet een parasol voor het raam, of maak geïmproviseerde luiken van hout of karton. Sluit ook de gordijnen, luxaflex e.d. aan de binnenkant.

Hoe steniger de omgeving: Hoe moeilijker het is om hitte tegen te gaan. Want stenen houden heel goed warmte vast en stralen die uit als de temperatuur in de avond zakt. Heb je een begane-grondwoning en veel tegels in de tuin, begin dan met tegels verwijderen. Veel gemeenten halen de tegels gratis op, als je ervan af wilt. Maar je kunt er ook een [leuke tuinrichting\(externe link\)](#) mee maken. Bomen, planten en gras helpen om de omgeving nog koeler te maken. Ook een geveltuin helpt om de woning koel te houden.

Bereid je voor op de volgende hittegolf:

Zoals gezegd, buitenzonwering werkt het beste. Maar voor bevestiging van uitvalschermen, markiezen en luiken heb je toestemming van de verhuurder nodig. Woon je op de begane grond of heb je een (Frans) balkon, dan kun je ook bladverliezende klimplanten laten groeien langs een pergola of hoge horizontaal gespannen draden, zodat je een bladerendak creëert in de zomer en zon hebt in de winter.

Ga in gesprek over hittestress:

Hittestress is slecht voor je gezondheid en mensen kunnen er zelfs aan overlijden. Ga in gesprek met je burens, je verhuurder en de gemeente over de mogelijkheden om je huis, complex en omgeving hittebestendiger te maken. Denk aan ramen die wijd open kunnen, buitenzonwering, planten en (lei)bomen in je (gevel)tuin, in de gemeenschappelijke tuin én in de plantsoenen. Kijk ook of het mogelijk is om de omgeving minder stenig te maken: stenen eruit, planten erin. Wordt er binnenkort gerenoveerd, kijk dan wat naast isolatie de mogelijkheden zijn, zoals dakoverstek, een groen dak en zonwerend glas.

Aanpassing van woningen en buurten aan het veranderende klimaat is voor huurdersorganisaties een onderwerp om mee te nemen in prestatieafspraken. Wil je weten wat er allemaal mogelijk is of inspiratie opdoen? Bekijk dan eens de [Groene bouwstenen corporaties en klimaatadaptatie\(externe link\)](#) op de website van de Groene Huisvesters.

Meer informatie en tips:

Meer informatie over verduurzaming van je woning en hitte en droogte, lees je in onze [brochure Aardgasvrije wijken](#) (ook in [pdf](#) beschikbaar). Ook MilieuCentraal heeft meer informatie over het [koel houden van je woning\(externe link\)](#)

Stichting Platform

Het platform is opgericht op 30 augustus 2012 en bestaat uit 10 bestuursleden
De volgende verenigingen hebben bestuursleden afgevaardigd naar het Platform toe.

Huurdersbelangenvereniging Hoeksche Waard West heeft 4 leden in het Platform.
Huurdersvereniging Hoeksche Waard Oost 4 leden in het Platform.
En Huurdersvereniging Cromstrijen heeft 2 leden in het Platform.

Huurdersvereniging Hoeksche Waard West beslaat het westen van de Hoeksche Waard behalve Heinenoord.

Huurdersvereniging Hoeksche Waard Oost heeft alle kernen uit het oosten van de Hoeksche Waard en Heinenoord.

Huurdersvereniging Cromstrijen heeft de kernen Klaaswaal en Numansdorp als woongebied.

Waarom een Platform.

Anders zou de directie van HW Wonen met drie verenigingen moeten gaan bespreken, over de onderwerpen die nu door het Platform gedaan worden.

Het Platform bestaat uit een dagelijks bestuur, voorzitter, secretaris en penningmeester.

Tevens komt het Platform minstens zes keer bijeen om de stukken te bespreken die in het overleg met de directie van HW Wonen worden besproken.

Daar wordt een verslag van gemaakt.

Bij het overleg met de directie van HW Wonen zijn de voorzitters van de verenigingen aanwezig behalve bij Oost daar zit de voorzitter van het Platform erbij.

Er zijn ook in het Platform projectgroepen, waar leden van het Platform en van de huurdersverenigingen in zitten.

In de projectgroepen worden de volgende onderwerpen besproken waar de huurders mee te maken krijgen.

Zoals de Huurverhoging, Huur en Financiën, Huurdersonderhoud, Duurzaamheid, Service kosten, Leefbaarheid en Prestatieafspraken.

De prestatieafspraken worden ieder jaar samen met de Gemeente en HW Wonen en een afvaardiging van het Platform besproken. En daar moeten de partijen zich aan houden.

Ook heeft het Platform invloed gehad over verschillende brochures, zoals Sociaal Statuut, Huur opzeggen, Hoe laat ik mijn woning achter, Brochure Onderhoud en Reparaties.

Heeft u interesse om zitting te nemen voor een van de projectgroepen.

Meld u dan aan , het email adres is

Platform.hv.hw@gmail.com

Jos Verweij

Voorzitter Platform

Servicekosten en nutsvoorzieningen

Als huurders en verhuurders het oneens zijn over het voorschotbedrag voor de nutsvoorzieningen of de jaarafrekening van de servicekosten of nutsvoorzieningen, dan kunnen zij mogelijk de Huurcommissie inschakelen.

- [Wat zijn servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen?](#)
- [Wat zijn geen servicekosten of nutsvoorzieningen?](#)

Wat zijn servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen?

Servicekosten zijn de kosten van de woning die de verhuurder bovenop de kale huurprijs berekent voor leveringen en diensten. Het kan bijvoorbeeld gaan om kosten voor schoonmaak, tuinonderhoud, stoffering en meubilering en huismeester. Kosten voor nutsvoorzieningen zijn in dit verband kosten voor gas, elektriciteit en water waarvoor de huurder een eigen meter heeft.

Over het algemeen staat in het huurcontract of in de brief over de jaarlijkse huurverhoging omschreven om welke servicekosten en nutsvoorzieningen het gaat. Meer informatie over [servicekosten en nutsvoorzieningen](#) is te vinden op de website van Rijksoverheid.nl.

Op de pagina [Publicaties](#) staat het Beleidsboek servicekosten en nutsvoorzieningen van de Huurcommissie, met daarin een omschrijving van de servicekosten op grond van het Besluit kleine herstellingen en het Besluit servicekosten.

Wat zijn geen servicekosten of nutsvoorzieningen?

De volgende kosten vallen niet onder servicekosten of nutsvoorzieningen:

- zorgservicekosten, zoals kosten voor maaltijdverstrekking, verpleging en alarmservice;
- belastingen en heffingen, zoals rioolrechten. De verhuurder kan bepaalde kosten en heffingen wel aan u doorberekenen, maar niet via de servicekosten. Eigenaren krijgen de rekening voor eigenaarsheffingen (zoals de onroerendezaakbelasting) en gebruikers (huurders) voor gebruikersheffingen (zoals de afvalstoffenheffing). De aanslag voor de afvalstoffenheffing komt op naam van de gebruiker van het pand. Bij meervoudig gebruik van een pand (zoals particuliere kamerverhuur) gaat deze aanslag naar de eigenaar/verhuurder.

Let op: Bij een geschil tussen huurder en verhuurder over de kosten voor warmte, bekijkt de Huurcommissie per verzoek of dit in behandeling wordt genomen.

De Huurcommissie betreft hierbij de Warmtewet, die sinds 1 januari 2014 geldt. De uitleg van deze wet is nog in ontwikkeling, maar de Huurcommissie volgt de ontwikkelingen op de voet.

Aedes

Wat is Huurtoeslag? 1 oktober 2020

Wie krijgt huurtoeslag?

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet de maandhuur van de woning lager zijn dan 737,14 euro. Dat is de liberalisatiegrens die in 2020 geldt en komt overeen met de huurtoeslaggrens. Voor jongeren onder de 23 is de huurtoeslaggrens 432,51 euro. Daarnaast wordt gekeken naar het vermogen (spaargeld en beleggingen).

Tot en met 2019 bepaalden inkomensgrenzen of iemand in aanmerking kwam voor huurtoeslag. Sinds 1 januari 2020 zijn deze harde inkomensgrenzen vervallen, en loopt de huurtoeslag geleidelijker af. De inkomensgrenzen worden nog wel gebruikt bij passend toewijzen.

Mensen moeten huurtoeslag aanvragen bij de Belastingdienst. In 2018 kregen 1,4 miljoen huishoudens huurtoeslag (in totaal 3,6 miljard euro).

Hoeveel huurtoeslag?

Hoeveel huurtoeslag iemand krijgt, is afhankelijk van de hoogte van het inkomen in relatie tot de hoogte van de huurprijs. Op basis daarvan wordt een basishuur vastgesteld: het bedrag dat een huurtoeslagontvanger ten minste zelf kan betalen. De huurtoeslag compenseert geheel of gedeeltelijk het verschil tussen deze basishuur en de feitelijke huurprijs.

Kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens

In hoeverre de huurtoeslag dit verschil compenseert, wordt bepaald door een aantal door de overheid vastgestelde grenzen. Hoe hoger de huur, hoe meer de toeslagontvanger naar verhouding zelf moet betalen.

- De basishuur (de huur die huurtoeslagontvangers zelf moeten betalen) bedraagt in 2020 minimaal 232,65 euro voor huishoudens jonger dan de AOW-leeftijd, 230,83 euro voor oudere alleenstaanden en 229,02 euro voor oudere meerpersoonshuishoudens. De basishuur stijgt mee met het inkomen.

Hoe hoger het inkomen, hoe hoger de basishuur en hoe groter het deel van de huur dat iemand zelf moet betalen.

- In 2020 is de kwaliteitskortingsgrens 432,51 euro. Het deel tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt volledig vergoed door de huurtoeslag.
- Is de feitelijke huur hoger dan de kwaliteitskortingsgrens, dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een toeslagontvanger wat hij van de huur boven de kwaliteitskortingsgrens nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde *aftoppingsgrenzen*.

Voorbeeld 1: Zo krijgt een eenpersoonshuishouden van het deel tussen 432,51 en 619,01 euro (de aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens) nog 65 procent vergoed, en van het deel boven 619,01 euro (dus tot aan de huurtoeslaggrens van 737,14 euro) nog 40 procent.

Voorbeeld 2: Een meerpersoonshuishouden krijgt van het deel tussen 432,51 en 663,40 euro (de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens) nog 65 procent vergoed, en van het deel daarboven 0 procent (tenzij tenminste een persoon ouder dan 65 of gehandicapt is, dan 40 procent).

Het Bestuur van de Huurdersvereniging Hoeksche Waard Oost wenst u een Voorspoedig en gezond 2021.

PS. Het bestuur heeft besloten de leden die de contributie niet betaald hebben voor 24 december 2020 te royeren.