



Thuis in Wonen HUURDERSRAAD HARDINXVELD - GIESSENDAM NIEUWSBRIEF

14

Jaargang
2

INHOUD

- Hier weer een Nieuwsbrief voor U
- Terugblik Algemene Huurdersvergadering 23 september 2021
- Hoe denken huurders over huurverhoging
- Welke servicekosten moet ik betalen?
- Hoe praat ik mee over beslissingen van de verhuurder van mijn woning?
- Demissionaire coalitie laat huurders en woningzoekers in de kou staan
- Vergaderen bestuur Huurdersraad - Agenda
- Privacy informatie (AVG)
- Vraag het de Huurdersraad
- Blijf op de hoogte door onze *Nieuwsbrief*
- Volgende Nieuwsbrief december 2021

Beste {{voornaam}} {{achternaam}}

Wat fijn dat je je nog steeds interesseert voor onze nieuwsbrief, die deze keer best veel informatie bevat, veel nieuws en feiten. We hopen dat je er wat mee kunt, of er juist door wordt geïnformeerd met de inhoud van deze nieuwsbrief.

Met genoeg mailen wil je de Nieuwsbrief van Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

14 oktober 2021 Nummer 14 jaargang 2

Mocht u geïnteresseerde huurders binnen uw familie- of kennissenkring weten, maak deze dan attent op onze Nieuwsbrief.

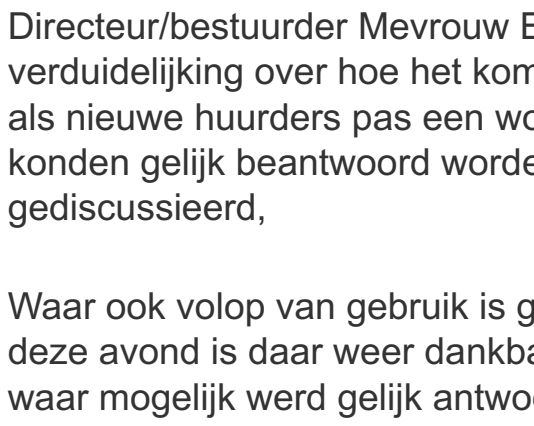


Foto presentatie Huurbeleid

Terugblik Algemene Huurdersvergadering

De opkomst was redelijk ook al omdat de Covid-19 maatregelen pas 2 dagen later voor een groot deel zou worden losgelaten. De vaste bezoekers van de AHV waren weer content met het doorgaan van de AHV. Deze moest vorig jaar op het laatste moment worden afgelast. Het bestuur had een leuke agenda samengesteld, het nieuwe huurbeleid zou worden uiteengezet.

Directeur/bestuurder Mevrouw Elisabeth ter Borg gaf een zeer interessante presentatie en verduidelijking over hoe het komt dat de ene huurder meer betaalt dan de andere huurder, ook als nieuwe huurders pas een woning hebben betrokken. Veel vragen van aanwezige huurders konden gelijk beantwoord worden. Ook de Huurdersraad (zie stuk hieronder) heeft er over gediscussieerd.

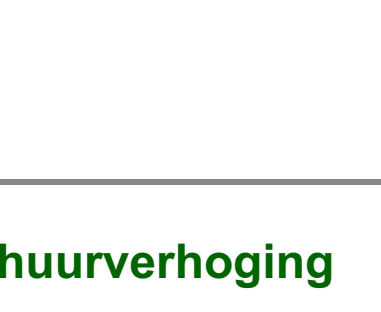
Waar ook volop van gebruik is gemaakt, is de rondvraag. Ook deze avond is daar weer dankbaar gebruik van gemaakt en waar mogelijk werd gelijk antwoord gegeven en voor persoonlijke vragen is Sjane van Meeteren (woonconsulent)

"ingevlogen" (waarvoor hartelijk dank) en zal een ieder persoonlijk benaderen om de vragen te beantwoorden.

Vershillende huurders gaven complimenten aan Fien Wonen over hoe gereageerd wordt als er via e-mail op de site van Fien Wonen een reparatieverzoek wordt ingevuld.

klik [hier](#) voor de presentatie Huurbeleid

klik [hier](#) voor het verslag van de Algemene Huurdersvergadering



Hoe huurders denken over huurverhoging

Als bestuur hebben we het weleens over hoe zouden huurders denken over de jaarlijkse huurverhoging. Natuurlijk willen huurders geen huurverhoging, maar kan dat ook.

We krijgen eind januari

begin februari 2022 weer van Fien Wonen een voorstel om de huur aan te passen. De discussie hierover blijft altijd een moeilijke zaak. Hoeveel dat is, is nu nog niet bekend en zal

mede afhankelijk zijn van de richtlijnen van het ministerie van Binnenlandse Zaken.

Dan gaat het weer zoals het eigenlijk altijd gaat,

hier een procentje meer, daar een procentje eraf. Het is niet gemakkelijk de discussie hierover. Zoveel zielen, zoveel gedachten. Je hebt scheefwoners, je hebt AOW'ers, je hebt de

alleenstaande moeder met kinderen, je hebt huurders die misschien net hun baan zijn kwijtgeraakt maar je hebt ook huurders die gewoon goed in hun vel zitten en zich nergens druk over maken.

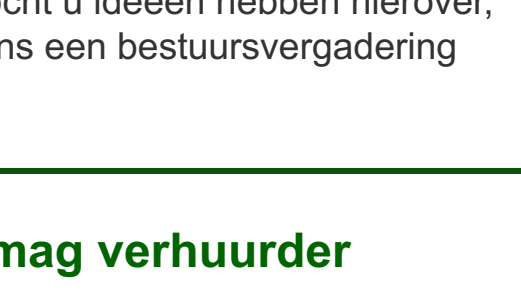
Zo zijn er huurders,

die € 350 huur betalen en weer andere € 715 elke maand moeten ophoesten, alles wat daar tussen zit daarvan weten we niet of dat voor die huurder het matje is, of dat dit voor die

huurder goed is op te brengen.

En als je dat allemaal op een rijtje zet,

dan is het best lastig als Fien Wonen met een voorstel komt. Mocht u ideeën hebben hierover, dan horen wij het graag, u kunt het via e-mail inbrengen, of tijdens een bestuursvergadering uitleggen wat uw ideeën zijn.



Welke servicekosten mag verhuurder in rekening brengen?

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 welk 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.

De verhuurder mag alleen servicekosten in rekening brengen voor leveringen en diensten die hij zelf eerst betaalt en daarna verrekent met de huurder(s). Verhuurder moet kunnen aantonen hij die kosten werkelijk heeft betaald. Ook dient de specificatie van de servicekosten in de

huurovereenkomst te zijn opgenomen.

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, (indien aanwezig)
- btw over service waarvoor de verhuurder ook btw heeft moeten betalen;
- administratiekosten.



Onderdeel van 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 eigenarenendeel 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 huurder.

Informatie uit deze informatie kan verouderen of niet van toepassing zijn op uw persoonlijke situatie, ofwel achterhaald door wettelijke bepalingen. Aanpassingen kunnen slechts na overleg met huurder worden aangepast en mogen niet eenzijdig door verhuurder worden aangepast..

Hoe praat ik mee over beslissingen van de verhuurder van mijn woning?

U huurt een woning in een complex van meerdere woningen. Bijvoorbeeld in een flat. U kunt meepraten over de beslissingen van uw verhuurder. Dat kan in een bewonerscommissie. Of in een

huurdersorganisatie.

Als individuele huurder kun je bezwaar maken als je de huurverhoging te hoog vindt voor de woning waarin je woont bij de Huradviscommissie.

Organisatie van huurders

In de volgende gevallen kan praat u mee over beslissingen van de verhuurder:

- U huurt een woning in een groep van woningen. Bijvoorbeeld een rijtjeshuis of een blok. De woning is van een woningcorporatie.
- U huurt een woning van een commerciële verhuurder. Deze verhuurder verhuurt 25 of meer woningen.

U praat mee in een bewonerscommissie. Of in een huurdersorganisatie.

De regels staan in de **Wet op het overleg huurders verhuurder**, de zgn "Overlegwet".

Huurders praten mee over praktische zaken

Een **bewonerscommissie** praat namens de huurders over praktische en complex gebonden zaken. Bijvoorbeeld:

- (groot) onderhoud;
- schoonmaak.

Overleg tussen huurder en verhuurder

Een huurdersorganisatie heeft iets meer te zeggen. En praat namens alle huurders van 1 of meer verhuurders. Huurdersorganisaties overleggen over beleidszaken met de

verhuurder(s). Bijvoorbeeld over:

- huurverhoging;
- aanwijzing van woningen;
- (groot) onderhoud;
- verkoopplannen;
- kostencomponenten bij meergezinscomplexen tbv de servicekosten.

Huurdersorganisaties praten ook mee in het overleg tussen verhuurder(s) en gemeenten.

Rechten van huurders bij beslissingen verhuurder

Als verhuurder heeft u in een bewonerscommissie en huurdersorganisatie de volgende rechten:

• Informatierecht

Uw verhuurder moet u informeren over zijn plannen en beslissingen. Bijvoorbeeld over het onderhoud of huurverhoging.

• Overlegrecht

U overlegt minimaal 1 keer in het jaar met uw verhuurder. En vaker als het nodig is. Bijvoorbeeld bij belangrijke beslissingen met verhuurder(s).

• Adviesrecht

U heeft recht om uw **verhuurder advies te geven over een beslissing**.

• Agenderingsrecht

Voor elk overleg mag u onderwerpen op de agenda zetten.

Een **huurdersorganisatie heeft ook recht op een kostenvergoeding**. Bijvoorbeeld om een ruimte te huren voor het overleg.



Demissionaire coalitie laat huurders en woningzoekers in de kou staan

Het in stand houden van de verhuurderheffing is het ontkenen van de wooncrisis. Zo reageert de Woonbond op de deal bij de Algemene Politieke Beschouwingen waarin de

verhuurderheffing slechts met 500 miljoen wordt gekort in plaats van afgeschaft.

Daarmee wordt er met de heffing komend jaar opnieuw voor een miljard uit de sociale huursector opgehaald. Huurders blijven te hoge huren betalen, en woningzoekenden blijven lang wachten op een beschikbare huurwoning. Het is teleurstellend dat de huidige demissionaire coalitie ervoor kiest om de sociale huursector voor het zoveelste jaar op rij uit te persen.

De urgentie om te zorgen voor betaalbare huren, goede woningen en het aanpakken van het tekort aan betaalbare huurwoningen is er duidelijk niet. De verhuurderheffing heeft huurders sinds de

invoering al meer dan 11 miljard euro gekost. Zonder die heffing waren de huren minder hard gestegen én hadden corporaties meer kunnen bouwen.

Woonbonddirecteur Zeno Winkels:

'De jaren na de invoering van de heffing stegen de huren jaarlijks met zo'n vijf procent terwijl de nieuwbouw door corporaties halveerde. Het is onbegrijpelijk dat de demissionaire coalitie nog een jaar door wil op deze doodlopende weg. Met desastreuze gevolgen voor huurders en woningzoekenden. Het is belachelijk dat terwijl bijna alle partijen van de heffing af willen, huurders opnieuw de rekening krijgen gepresenteerd.'

De Woonbond roept huurders en woningzoekers op naar de landelijke demonstratie tegen de wooncrisis te komen, de **woonopstand** ([externe link](#)) in Rotterdam op 17 oktober. Dat is de tweede landelijke demonstratie voor het recht op betaalbaar wonen. Op het woonprotest in Amsterdam kwamen eerder al 15.000 mensen af.

VERGADERING BESTUUR HUURDERSRAAD

Er zijn dit jaar nog twee reguliere bestuursvergaderingen.

26 oktober 2021 en **30 november 2021**

De vergaderingen worden gehouden in de recreatiezaal van de Vijverhof, Van Leijdenstraat, Hardinxveld-Giessendam.

U kunt deze vergaderingen bezoeken. U meldt zich aan via e-mail. info.huurdersraad@gmail.com

6 november 2021

Praten we weer met de Woonbond. Wat is volgens jou het belangrijkste als het over wonen/huren gaat.

Wij horen graag wat uw ideeën zijn.

Heeft u daar ideeën over een bepaald onderwerp, of wat u belangrijk vindt. Laat het ons weten via de bekende e-mailadressen.

AGENDA

Privacy Informatie (AVG)

Wij delen geen gegevens met anderen. Het enige wat Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam van de individuele huurder van Fien Wonen te zien krijgt is uw e-mailadres, naam en of u huurder bent van Fien Wonen.

Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam krijgt geregeld van Huurders van Fien Wonen vragen over zeer uiteenlopende zaken, en ook deze worden niet gedeeld maar wel besproken. Lees meer op onze [website](#).

Website

Huurdersraad

Heeft u vragen, en wilt u op de hoogte worden gehouden, stuur dan uw vraag via een email naar info.huurdersraad@gmail.com

Voor meer informatie kunt ook onze website bezoeken.

Blijf op de hoogte door onze Nieuwsbrief

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

Nieuws van en voor de huurder Heeft u zelf iets wat in de nieuwsbrief kan, stuur dan kunt kopij via email. Stuur uw bijdrage naar huurdersraad.post@gmail.com

Aanmelden voor de nieuwsbrief kan op, nieuwsbrief@huurdersraad.com maar ook via onze website www.huurdersraad.com



Samenkomen is een begin - Samen blijven is vooruitgang - Samenwerken is succes.



Facebook Twitter Website

Deze e-mail is verzonden aan {{email}}. • Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich [hier afmelden](#). • U kunt ook uw [gegevens inzien en wijzigen](#). • Voor een goede ontvangst voegt u nieuwsbrief@huurdersraad.com toe aan uw adresboek.

