

# HuurdersWijzer

Dames en heren huurders,

Voor u ligt een nieuwe uitgave van het u bekende blad van uw HBV Bollenstreek.

Zoals u weet werd in de vorige uitgave van genoemd blad een oproep gedaan aan geïnteresseerden om zich te kandideren voor de functie van voorzitter van uw HBVB.



Welnu ik kan u meedelen dat ik na uitvoerige-, uitdagende en vooral ook inspirerende gesprekken met het huidige bestuursteam gevraagd ben en ook daarmee heb ingestemd om de nieuwe voorzitter te worden van uw HBVB.

Ik woon sinds kort in Hillegom maar heb inmiddels veel ervaring opgedaan op het gebied van de volkshuisvesting en ook in mijn vorige woonplaats ben ik reeds een aantal jaren voorzitter van de HBV geweest.

Tevens zat ik als bestuurslid in een landelijk platform. In het wat verdere verleden ben ik ook commissaris geweest van een aantal woningcorporaties.

Momenteel ben ik nog actief met mijn eigen onderneming in de zakelijke dienstverlening en werk ik voornamelijk voor het MKB.

Ik denk dat we met onze HBVB een actieve rol kunnen spelen bij het realiseren van voor u belangrijke zaken waarbij o.m te denken valt aan energiebesparing, huurbeleid e.d Bij de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering hoop ik u velen van u te ontmoeten om zo nader kennis te kunnen maken.

Met vriendelijke groet,

Albert M. Valkenburg



**HBVB**

HURDERS BELANGEN VERENIGING

**Bollenstreek**

*Hart voor Huurders!*

## IN DIT NUMMER

Albert Valkenburg .....	1
Hoe kom ik aan een huurwoning .....	2
Tijdelijke huurverlaging ...	3
Op stap met / Nieuwe huurtoeslag .....	4
Huurprijzen .....	5
Gemeentelijke huisvestingsbeleid op de schop .....	6
Bewoners aan het woord..	7
Van Speykstraat flats .....	8
Idem .....	9
De Pen van Jan.....	10
Idem .....	11
Energievergelijk.....	12
Wet Zelf Aangebrachte Voorzieningen .....	13
Wist u dat.....	14
HBVBoekenkast .....	15
Advertenties.....	16

Als uw inkomen te hoog is voor een sociale huurwoning, zijn er ook andere mogelijkheden om aan een (huur)woning te komen. U komt misschien in aanmerking voor een sociale huurwoning die aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.678 mag worden verstrekt.



Bij het toewijzen van een sociale huurwoning kijkt een woningcorporatie naar het huishoudinkomen van u en uw eventuele partner. Het gaat om het inkomen dat u heeft in het jaar waarin u het huurcontract tekent. Uitgegaan wordt van het 'verzamelinkomen' zoals de Belastingdienst dat hanteert.



## Hoe kom ik aan een huurwoning als ik teveel verdien?

### 10% van sociale huurwoningen voor hogere inkomens

Woningcorporaties mogen 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een hoger jaarinkomen dan € 34.678 (prijsspeil 2014. Prijspeil 2013: € 34.229). Daarbij zijn zij wel verplicht urgentiecriteria te stellen. De overige 90% gaat naar huishoudens met een lager inkomen.

Het kabinet wil de inkomensgrens voor een sociale huurwoning binnen de EU-voorwaarden tijdelijk (5 jaar) verruimen. Tot nu toe mag 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven de € 34.000 worden toegewezen. Daarbovenop komt nog eens 10% extra ruimte voor inkomens tussen € 34.000 en € 38.000. Eerste en Tweede Kamer moeten dit plan nog goedkeuren.

### Urgentie sociale huurwoning

Is uw huishoudinkomen hoger dan € 34.678, maar heeft u een urgentieverklaring, dan krijgt u waarschijnlijk voorrang binnen de 10%-regeling. Urgentiecriteria zijn bijvoorbeeld: medische indicatie; sociale indicatie (bijvoorbeeld gezinsgrootte); leeftijd; sinds wanneer u als woningzoekende ingeschreven staat; woon-werkafstand; het achterlaten van een schaarse woning.

U kunt bij uw gemeente of de woningcorporatie naar de mogelijkheid voor een urgentieverklaring informeren.

### Huishoudens zonder urgentie

Binnen de 10%-regeling gaan huishoudens met een urgentieverklaring voor. Vervolgens beslist een woningcorporatie zelf aan wie zij de resterende woningen verhuurt. Bijvoorbeeld op volgorde van inschrijving. Informeer hiernaar bij de betreffende woningcorporatie.

### Alternatieven voor sociale huurwoning

Alternatieven voor hogere inkomens om toch aan een (huur)woning te komen, zijn:

Een huurwoning van een corporatie kopen. Vaak bieden woningcorporaties huurders de mogelijkheid om hun eigen huurwoning (eventueel met korting) of een andere vrijgekomen woning te kopen;



Een woning bij een woningcorporatie huren die buiten de sociale huursector valt. Het gaat hier om woningen met een maandelijkse huur hoger dan € 699,48 (in 2014);  
Zoeken naar huurwoningen in de vrije sector. Particuliere verhuurders zijn niet gebonden aan inkomensgrenzen. Informeren bij een makelaar voor het kopen van een huis.

Bron: [rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl)

## Hoe krijg ik tijdelijke huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken van mijn woning?

Onderhoudsgebreken moet u eerst melden bij uw verhuurder. U kunt hiervoor de modelbrief "Melding gebreken aan woning" ('Gebrekenbrief') gebruiken. Bewaar altijd een kopie van deze melding. Als uw verhuurder binnen 6 weken de onderhoudsgebreken niet verholpen heeft, kunt u tijdelijke huurverlaging aanvragen bij de Huurcommissie.

### Alleen huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken

De Huurcommissie verlaagt de huurprijs alleen als ze onderhoudsgebreken in de woning constateert en van oordeel is dat de onderhoudsgebreken ernstig genoeg zijn voor een huurverlaging. In het Gebrekenboek Huurcommissie kunt u opzoeken welke onderhoudsklachten als ernstig worden beschouwd.

### Uitspraak Huurcommissie over tijdelijke huurverlaging

De Huurcommissie doet binnen 4 maanden uitspraak over uw verzoek tot tijdelijke huurverlaging. Heeft de Huurcommissie langer nodig om een uitspraak te doen? Dan laat zij u weten wanneer u de uitspraak kunt verwachten. Afhankelijk van de ernst van de onderhoudsgebreken kan de Huurcommissie de huur tijdelijk terugbrengen naar 40%, 30% of 20% van de maximale huurprijs.

### Wanneer gaat de tijdelijke huurverlaging in?

Vindt de Huurcommissie de tijdelijke huurverlaging terecht? Dan gaat de huurverlaging in op de eerste dag van de maand, nadat u het formulier bij de Huurcommissie heeft ingediend. U kunt het teveel betaalde bedrag terugvragen aan de verhuurder, als de uitspraak van de Huurcommissie definitief is geworden. De oude huur (van voor de tijdelijke huurverlaging) geldt weer vanaf de eerste dag van de maand, nadat de gebreken zijn verholpen.

### Onderhoudsgebreken niet voldoende hersteld

Vindt u dat de onderhoudsgebreken niet voldoende zijn hersteld, meld dit dan bij uw verhuurder. Hij kan de Huurcommissie vragen om te bepalen of de herstelwerkzaamheden voldoende zijn of niet. Bron: [rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl)

Als uw huurwoning ernstige onderhoudsgebreken vertoont, moet u dat schriftelijk melden bij de verhuurder. De verhuurder heeft 6 weken de tijd om het gemelde achterstallig onderhoud te verhelpen. Doet hij dat niet, dan kunt u bij de Huurcommissie een verzoek indienen voor tijdelijke huurverlaging.



Vragen?  
Bel Informatie  
Rijksoverheid:  
**1400**





## Op stap met...

**Maandag 11 augustus j.l. heeft onze nieuwe voorzitter Albert Valkenburg samen met nog 3 andere leden van de HBVB een rondleiding gekregen door de regio.**



Eén en ander was op verzoek van directeur Hans Al om zodoende, met name voor onze a.s. voorzitter, inzicht te krijgen in het bestand van STEK.

Van Hillegom naar Voorhout om zodoende weer in Lisse uit te komen kregen wij van Yvonne van der Sluis van STEK over diverse objecten informatie over bouw, nieuwbouw, grootte van wijken en dergelijke.

Een interessante middag waar de HBVB informatie heeft gekregen die voor de meesten nog niet, helemaal, bekend was. Een geslaagde rit waar onze chauffeur Hans Al ons liet genieten van zijn beste stuurmanskunsten.

Bron: Bert Mondriaan.

## Nieuwe bezuiniging huurtoeslag dreigt

**Opnieuw dreigt een bezuiniging op de huurtoeslag.** Dat heeft Minister Blok in een brief aan de Tweede Kamer laten weten. De bezuiniging zal de meeste huurtoeslagontvangers gemiddeld €2,50 per maand gaan kosten. De afgelopen jaren is de huurtoeslag door een reeks van maatregelen al met bijna dertig euro per maand afgenomen.

De nieuwste voorstellen voor bezuiniging op de huurtoeslag betreffen de compensatie van huren boven €389,09 (de kwaliteitskortingsgrens) en €556,82 en €596,75 (de aftoppingsgrenzen). Op dit moment wordt het deel van de huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens voor 65% gecompenseerd door huurtoeslag. De minister wil dit verlagen naar 63%. Voor enkele groepen huurders (65+, gehandicapten en alleenstaanden boven 23 jaar) wordt de huur boven de aftoppingsgrens nu voor 40% gecompenseerd door de huurtoeslag. Minister Blok stelt voor om dit te verlagen naar 38%. 83,5% van de huurtoeslagontvangers zal door deze maatregel worden getroffen. Gemiddeld krijgen zij te maken met een vermindering van de huurtoeslag van €30,- per jaar.



## Oproep Woonbond: stem niet in met bezuiniging

De Woonbond roept de Tweede Kamer op niet in te stemmen met het voorstel van de minister. "Huurtoeslagontvangers hebben de afgelopen jaren al te maken gehad met een forse korting van hun toeslag," zegt directeur Ronald Paping. "Een nieuwe bezuiniging is onaanvaardbaar. We hebben het over de allerlaagste inkomens. Die kunnen zelfs een klein bedrag niet missen." Uit eerder onderzoek van de Woonbond bleek dat in 2013 al 795.000 huurders onder de armoedegrens leefden.

Bron: [woonbond.nl](http://woonbond.nl)

## Huurprijzen stegen gemiddeld 4,3 procent

Huurders worden opnieuw fors in hun koopkracht geraakt. De huren stegen gemiddeld met 4,3 procent ten opzichte van vorig jaar, blijkt uit cijfers die het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) vandaag bekend maakte.

In 2013 stegen de huren met maar liefst 4,7 procent. De Woonbond vreest dat huurders financieel nog meer in de knel komen door het kabinetsbeleid.

De inflatie blijft met 0,9 procent laag, maar het zijn vooral huurders die in hun koopkracht geraakt worden. Door de inkomensafhankelijke huurverhoging konden de huren de afgelopen twee jaar tussen de 4 en 6,5 procent stijgen. 'Het kabinet heeft de huurders keihard de rekening gepresenteerd. Hierdoor worden de woonlasten voor veel hurende huishoudens onbetaalbaar. Dit kan zo niet doorgaan', aldus Jannie Komduur, beleidsmedewerker bij de Nederlandse Woonbond. De huurverhogingen in 2013 en 2014 zijn het hoogst sinds twintig jaar.



In 2012 betaalde een huurder gemiddeld 488 euro voor een woning, bleek uit woonlastenonderzoek van het CBS. Na de huurverhoging van de afgelopen twee jaar ligt dat gemiddelde op 533 euro. Op jaarbasis is een huurder gemiddeld 540 euro meer kwijt aan huur.

Uit onderzoek dat onderzoeksbureau Rigo deed in opdracht van de Woonbond bleek eerder al dat 38 procent van de hurende huishoudens in 2017 in armoede leeft als het huurbeleid niet verandert. De Woonbond pleit daarom voor inflatievolgende huurverhogingen en extra budget voor huurtoeslag om de huren voor mensen met de laagste inkomens betaalbaar te houden.

Bron: [woonbond.nl](http://woonbond.nl)



Stijgende huur (huizen)



## Gemeentelijk huisvestingsbeleid op de schop

Het huisvestingsbeleid van veel gemeenten gaat het komende half jaar op de schop. Alle gemeenten ontvingen afgelopen week de nieuwe model huisvestingsverordening van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

Met een huisvestingsverordening bepalen gemeenten of en hoe woonruimte wordt samengesteld of toegewezen aan specifieke doelgroepen. Door de invoering van de nieuwe huisvestingswet per 1 januari 2015, vervallen alle bestaande huisvestingsverordeningen. Met de huisvestingsverordening kunnen gemeenten een onevenwichtige verdeling van de woonruimte aanpakken.

Het is voor gemeenten niet meer mogelijk om regels te stellen voor de verdeling van kavels of koopwoningen, alle regels hebben alleen nog betrekking op huurwoningen. Woningzoekenden mogen niet meer geselecteerd

worden op leeftijd of sociaal-economische kenmerken. Minimumeisen of aard van inkomen van de woningzoekenden vervallen.

Ook nieuw is dat een huisvestingsverordening maximaal vier jaar geldig kan zijn. Binnen die periode wordt een gemeente geacht structurele problemen in de huisvesting te hebben opgelost. Binnen een gemeenten mag slecht één verordening gelden, deze kan zich beperken tot een enkele wijk of woonkern. De nieuwe huisvestingswet vervangt de huidige uit 1993. De modelverordening zorgt dat de gemeenten de huisvestingswet in de praktijk kunnen brengen. Hiermee kan een gemeente goedkope woonruimte verdelen of de samenstelling van de woningvoorraad wijzigen. Het is niet verplicht voor gemeenten een verordening door te voeren, maar ze mogen geen eigen aanvullende regels meer opstellen.

Bron: Merel van der Ham, Cobouw.nl



## Bewoners aan het woord

### **Balconia of Balconinee?**

In de uitgave die wij op 2 augustus jl. in de bus vonden was een artikel opgenomen met de titel: Groeten vanaf Balconia! De schrijver (Franco Dieters) verwoordde ook onze zorg.

Toen de plannen mbt de renovatie van de flats in de Poelpolder bekend werden, waren wij zeer enthousiast over de term: verbreding van de balkons. De realiteit blijkt anders dan onze verwachtingen.

Dan doelen wij natuurlijk op de versmalling voor de huiskamer! Afgezien van de perikelen rond het ramen zemen is o.a. voor ons ook het volgende een punt van aandacht: wat te doen met ons zonnenscherm??

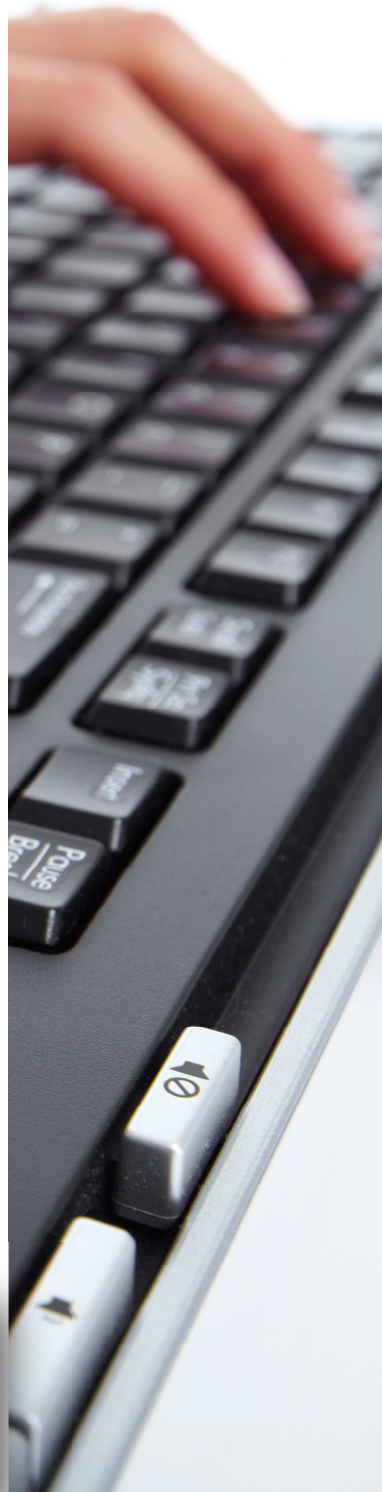
In de nieuwe situatie zou deze dan ver over de reling hangen! Wat, als een bovenbuur iets naar beneden laat vallen, b.v. een nog brandende sigarettenpeuk? Een en ander betekent dat er alleen zonnewering aan het raam zelf gebruikt kan worden, binnen of buiten. Een hele morgen (wij wonen ook aan het Jacob van Ruysdaelplein, met het PRACHTIGE uitzicht!) opgesloten achter een afgeschermd raam!

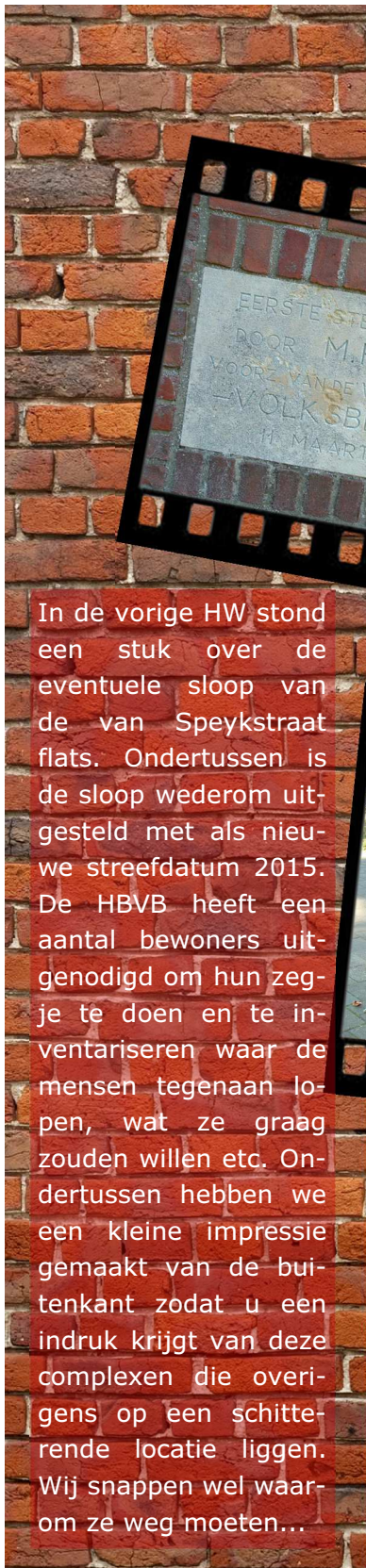
Dit is een grote inbreuk op het woonplezier! Onzes inziens voegt dit alles niets toe, mits er een mogelijkheid zou zijn de balkons over de volle lengte te verbreden!

Onderhoud is noodzakelijk en toegegeven moet worden dat de glazen schermen heel mooi staan op het Rembrandtplein. Kan toch evengoed geplaatst worden? En zouden de (onnodige) kosten aan de balkons niet beter besteed kunnen worden aan zaken die echt noodzakelijk zijn?

Elly Christoffersen, bewoner Ruysdaelplein

*Blijf op de hoogte van  
wat er in uw buurt  
gebeurt; ga naar:  
[www.kopjesuiker.org](http://www.kopjesuiker.org)*





In de vorige HW stond een stuk over de eventuele sloop van de van Speykstraat flats. Ondertussen is de sloop wederom uitgesteld met als nieuwe streefdatum 2015. De HBVB heeft een aantal bewoners uitgenodigd om hun zegje te doen en te inventariseren waar de mensen tegenaan lopen, wat ze graag zouden willen etc. Ondertussen hebben we een kleine impressie gemaakt van de buitenkant zodat u een indruk krijgt van deze complexen die overigens op een schitterende locatie liggen. Wij snappen wel waarom ze weg moeten...







## We geven de pen door aan:

Mijn naam is Jan van Vliet, en ben sinds een aantal jaren gepensioneerd. Ik heb de avond Mathesis te Leiden richting elektrotechniek gedaan, 12 jaren gewerkt in de commercie als vervangend filiaalhouder in een winkelketen en 30 jaren als projectleider in dienst van een technisch bureau gestationeerd op het LUMC te Leiden.

Aan beide perioden denk ik terug met een sterk gevoel van tevredenheid, waarbij ik voorop wil laten staan dat vrijheid absoluut blijheid is, dit echter ervaart men pas als je in die situatie verzeilt raakt.



# Jan van Oliet



Voor mij een vreemde situatie, wordt je gevraagd om als bewoner van één der "Stek woningen" eens te pennen wat je daar dan allemaal wel van vindt. Het voordeel in deze is dat ik overwegend heel vaak iets "vind" en daar dan ook graag mijn mogelijk maffe of misschien juist terecht kritische mening over naar buiten breng, doorgaans via Facebook, omstreden of niet, je kunt er heel veel kwijt.

Mooi, dan vangen wij maar eens aan. Reeds 17 jaren wonen mijn echtgenote en mijn persoon reeds in Lisse in de prachtig gelegen Ruysdaelflat, aan de voorzijde merendeel voldoende ruimte om te parkeren en aan de achterzijde een overweldigend uitzicht over de Ringvaart en achterliggende velden.

Wij wonen hier heel erg naar ons zin en hopen dit nog vele jaren te mogen doen. Omringd door vele vriendelijke burens is de sfeer in deze flat mijns inziens van hoog allooi. Openbare ruimte zoals galerij en lift hal en afvalcontainers worden in redelijke mate netjes gehouden, natuurlijk zijn er uitzonderingen. Een enkeling, blijkbaar slecht opgevoed, wil nog wel eens een beetje troep maken, die wensen wij, de netten, dan diverse zaken in gedachten toe en ruimen dan vaak persoonlijk hun troep op. Op deze wijze hebben wij allen het genot van een nette en schone woonomgeving, ook de smeerpotten.

Kort en goed het is hier fijn wonen, [vind ik] waarmee ik toch even wil inhaken op het sinds kort lopende project van herstructurering en (verbetering) let op dat tussen haakjes graag. Ondanks het gegeven dat vele bewoners hier prima weg komen met de status quo, is er aan verhuurderzijde de mening gerezen dat het geheel anders moet. Het pand dient meer aanzien te krijgen en aangepast aan de thans geldende normen, daar past dan een balkon bij wat in hoge mate onpraktisch is en daarnaast voor een grote groep mensen van alle leeftijden ook nog, een hoogst griezelige zaak gaat worden. Nog buiten het feit dat de oppervlakte om te recreëren fiks kleiner wordt.



Werken met zo'n stok met spons en wisser is misschien voor vaklui in omschreven sector een makkie, de doorsnee huisvrouw of man, doet dit nog steeds met spons, zeem en wisser en dit alles in de hand en niet op de lange stok.

Dan de verwarming, in alle jaren werd er aan het eind van het stookseizoen, geld terug gestort. Dat houdt in dat alles reeds vooraf was betaald en in één uitzondering vorig jaar dus, moest er een klein bedrag bij, logisch uiteraard. Na veel en lang stoken vanwege veel en lang winterweer is het verbruik fiks hoger. Dus besparing aan de verhuurderzijde is nauwelijks relevant, het verbruik is reeds voldaan. Toch dient er in elke woning een pijpenwoud aangebracht worden omdat een elkeen zijn eigen verwarming/warmwater voorziening moet krijgen. Moderne HR ketels met een goede regeling van de stooklijn lossen dit veel voordeliger en ook veel netter op. De huidige platen en leidingen zijn nog steeds in uitstekende staat en kunnen nog heel lang mee. De geiser indien mogelijk met aanvoer en afvoer naar buiten, zoals op vele plaatsen reeds gedaan en klaar is Kees. Is Kees ook veel voordeliger uit.


Natuurlijk omschrijf ik nu maar een deel van het gehele pakket, doch wel de meest ingrijpende. Een bezoek aan de modelwoning heeft ons bepaald niet vrolijk gestemd en naar ver-luid zijn er maar heel weinig huurders die daar anders over denken. Alvorens dit voort te zetten denk ik dat gedegen overleg van Stek met de bewoners van voornoemde woningen een must is. In alle jaren ben ik in mijn persoonlijke contacten met Stek nog altijd de mening toegedaan dat wij te maken hebben met een coulante en fatsoenlijk handelende woningbouw vereniging, ik hoop van ganser harte dat ik die mening nog lang mag koesteren.

Bron: J.J. van Vliet, Ruysdaelplein.

Wat doe je met een stoel waarvan een poot los zit? Met een broodrooster die niet meer werkt? Of met een wollen trui waar mottengaatjes in zitten? Weggooien? Mooi niet! Kom elke laatste zaterdag van de maand naar het *Repair Cafe* aan de Ruis-hoornlaan 21 (de Greef) in Lisse van 11:30 tot 14:30.



Repair Café



Ben jij een van de velen die nog teveel betaalt voor energie? Miljoenen huishoudens vechten daarom terug en maken ieder jaar weer een vergelijking voor de verschillende energieleveranciers. Dat heeft in 2013 nog geresulteerd dat in totaal bijna 1 miljoen mensen zijn overgestapt van aanbieder (bron: ACM). Met een gemiddelde overstapt werd 350 euro bespaard op jaarbasis.

## Geld te besparen op het energieverbruik

Op de allereerste plaats natuurlijk door minder energie te gebruiken. Daarnaast door te kijken of er geïsoleerd kan worden en door het aanschaffen van energiezuinige apparatuur en LED lampen. Een derde manier van besparen is de verschillende energieaanbieders te vergelijken. Dat kan op een aantal manieren.

1. Door energie vergelijking websites te raadplegen.
2. Door zelf prijzen te vergelijken.
3. Door Blogs te zoeken waar mensen elkaar vertellen over hun ervaringen.
4. Door dit allemaal te doen.

### Reclame

Heel wat reclame belooft dat er honderden euro's per jaar verdiend kunnen worden door over te stappen naar een andere leverancier. Natuurlijk maakt dit mensen direct nieuwsgierig en vaak genoeg stappen velen argeloos en zonder te vergelijken over. Later komen ze er achter dat het toch niet zo simpel ligt en dat de winst vele malen lager uitvalt dan ze verwacht hadden. Soms blijkt zelfs dat ze meer betalen dan bij de oude leverancier.

### Hoe komt dit?

- » Doordat ze niet gekeken hebben wat de voorwaarden zijn.
- » Doordat ze niet gekeken hebben waar de besparing te behalen valt.
- » Doordat ze niet goed gelezen hebben wat er echt aangeboden wordt. Of het aanbod bijvoorbeeld tijdelijk is of blijvend. Of de extra prijsreductie een tijdelijk karakter heeft. Wat de prijs zal zijn nadat die extra reductie eindigt.

### Anders

Pak het anders aan. Ga naar een vergelijking website en vul jouw gegevens in en kijk wat de genoemde aanbieders voor prijzen hanteren. Kies die die je graag wilt en kijk wat de voorwaarden zijn die men hanteert om de besparing te verkrijgen.

Bron: [energievergelijk.nl](http://energievergelijk.nl)



## Wet Zelf Aangebrachte Voorzieningen

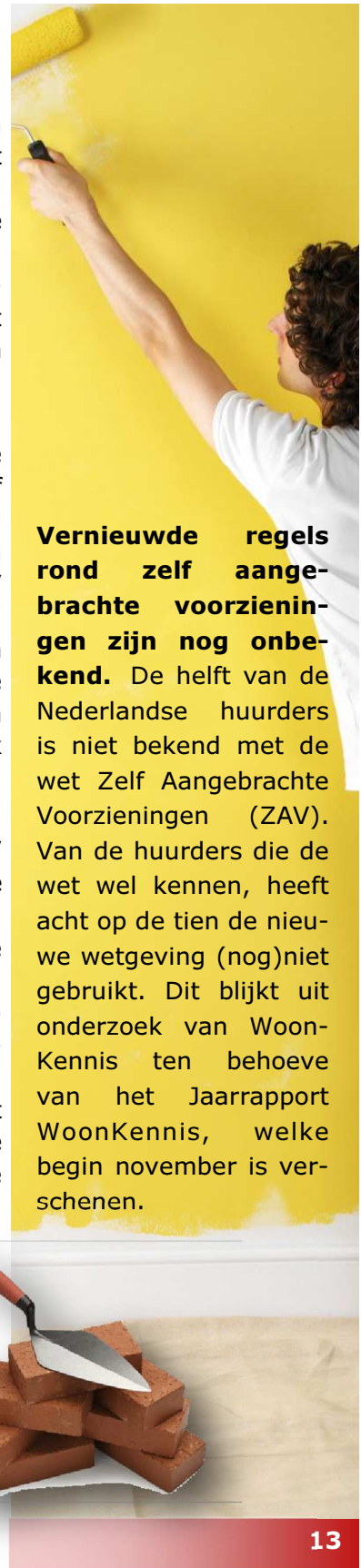
In de wet ZAV is onder andere geregeld dat een huurder een verandering aan de woning bij opzegging van de huur niet hoeft te herstellen, mits de verhuurder toestemming heeft gegeven voor deze verbouwing. In sommige gevallen krijgt de huurder bij verhuizing zelfs een vergoeding van de verhuurder. Dit geldt als compensatie voor de waarde van de zelf aangebrachte voorzieningen. De nieuwe wet is bedoeld om het recht van huurders te verbeteren bij het aanpassen van hun woning naar hun eigen wensen en behoeften.

Ongeveer de helft van de huurders geeft aan niet bekend te zijn met de wettelijke regelingen voor zelf aangebrachte voorzieningen aan huurwoningen. Met 46 procent zegt net iets minder dan de helft de mogelijkheden van de wet ZAV wel te kennen. Van de huurders die de wet ZAV kennen, heeft in totaal 17 procent er gebruik van gemaakt. Onder kenners van de wet maakt 15 procent er gebruik van in de huidige woning. Slechts 2 procent van de huurders die de wet ZAV kennen gebruikte de wet in de vorige woning. Een ruime meerderheid van 81 procent heeft (nog) geen gebruik gemaakt van de nieuwe wetgeving.

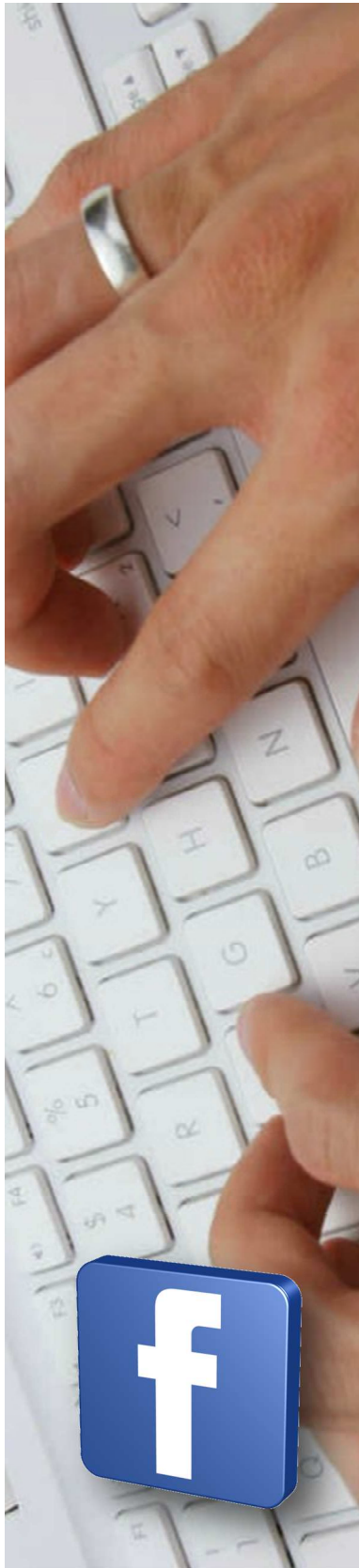
De belangrijkste reden om geen gebruik te maken van de ZAV-regeling is tevredenheid met de huidige voorzieningen. Bijna 60 procent van de huurders geeft dit aan. Ook zien relatief veel huurders op tegen de bureaucratische rompslomp die een dergelijke regeling met zich mee brengt. Bijna één op de tien huurders noemt de grote hoeveelheid regels als reden om geen gebruik te maken van de ZAV-regeling. Nog eens 6 procent van de huurders heeft geen geld om zelf voorzieningen aan te brengen en 5 procent ziet het nut hier niet van in. Voor 4 procent van de huurders die de wet ZAV inmiddels wel kennen, was hun onbekendheid met de wet reden om er geen gebruik van te maken.

Voorheen mocht er weinig in een huurwoning worden veranderd. De woning diende bij opzegging van de huur weer in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd. Sinds augustus 2003 is hier met de invoering van de nieuwe huurwetgeving verandering in gekomen. Een belangrijke wijziging in de wet is dat huurders het recht hebben gekregen veranderingen in hun woning aan te brengen: het klusrecht of de wet Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

Bron: [www.qumedia.nl](http://www.qumedia.nl)



**Vernieuwde regels rond zelf aangebrachte voorzieningen zijn nog onbekend.** De helft van de Nederlandse huurders is niet bekend met de wet Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Van de huurders die de wet wel kennen, heeft acht op de tien de nieuwe wetgeving (nog) niet gebruikt. Dit blijkt uit onderzoek van WoonKennis ten behoeve van het Jaarrapport WoonKennis, welke begin november is verschenen.



## Wist u dat...

**Nederland telt 7 miljoen huishoudens. De samenstelling verandert de komende jaren: het aantal eenoudergezinnen en eenpersoonshuishoudens neemt sterk toe.**



- er 30% minder sociale huurwoningen bijkomen
- één op de 3 huishoudens in een corporatiewoning woont
- een gemiddeld huurhuis vorig jaar 466 €/pm koste en over 4 jaar 572 €/pm
- in 2019 19% van de bevolking 65 of ouder is; 2 % meer dan in 2014
- de gemiddelde geplande huurverhoging bedraagt tot 2018 4,2% per jaar.
- Nederland 2 miljoen woningen telt ouder dan 30 jaar en die een energiemodernisatie moeten ondergaan.
- corporaties elk jaar gemiddeld 1.309 euro aan onderhoud besteden
- het gemiddelde netto inkomen van de doelgroep van corporaties op 16.922 euro lag
- corporaties in 2013 6.980 huisuitzettingen hebben uitgevoerd; een stijging van 8%!
- corporaties in 2012 7,2 miljard in hun woningvoorraad investeerden; 62,2% daarvan voor nieuwbouw
- de verhuurders heffing en vennootschapsbelasting de operationele kosten met 14% drukken
- corporaties komende 5 jaar 100.000 woningen willen bouwen; 50.000 minder dan gepland
- De gemiddelde WOZ waarde van een woning 149.000 euro bedraagt
- Mensen die zich bij de schuldsanering hebben gemeld gemiddeld 16 schulden hebben van 25.000 euro totaal
- De verhuurdersheffing de schatkist olopend tot 2017 1,7 miljard oplevert

## HBVBoekenkast

**Atlas van de verstedelijking in Nederland.** In de middeleeuwen werden van Friesland tot Limburg, van Groningen tot Zeeland, tientallen steden gebouwd: een ware stedenboom. De Nederlandse Gouden Eeuw werd gedragen door een groep steden in Holland, zoals Amsterdam, Leiden en Rotterdam, waar toen grote uitbreidingen plaatsvonden. Na een periode van krimp in de achttiende eeuw deed de industrialisatie vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw een deel van de oude steden weer opbloeien. Enorme stadsuitbreidingen kwamen tot stand. Daarnaast verrezen nieuwe woonsteden en industriesteden, bijvoorbeeld Tilburg, Hengelo en Hilversum. In de twintigste eeuw kwamen daar nieuwe steden bij als Almere, Emmen en Zoetermeer.



Gek genoeg werd de ruimtelijke ordening van de vele steden die Nederland rijk is nog nooit op uniforme wijze in kaart gebracht en vergeleken. In deze atlas wordt dat eindelijk gedaan. Aan de hand van nieuw getekende kaartenreeksen en ander fraai beeldmateriaal wordt een overzicht gegeven van de groei en krimp van de Nederlandse steden van hun ontstaan tot heden. In een rijk geïllustreerd en prettig leesbaar betoog analyseren de stedenspecialisten Abrahamse en Rutte duizend jaar stedenbouwkundige ontwikkeling.

Bron: [naibooksellers.nl](http://naibooksellers.nl) ISBN: 978-90-6868-615-9

**Werken aan wonen.** Huisvesting is een belangrijk onderwerp. Ieder mens heeft ermee te maken en er zijn veel professionals die zich bezighouden met de woningmarkt. Werken aan wonen biedt een overzicht van de vele aspecten die spelen binnen de (volks)huisvesting.



In Werken aan wonen komen de volgende vragen aan de orde: Is kopen beter dan huren? Hoe wordt de huurprijs berekend? En wat te doen bij overlast? Daarnaast komen onderwerpen aan bod zoals de geschiedenis van volkshuisvesting in Nederland, bouwen en plannen, en de sociale verhuur door woningcorporaties. Ook aan stedelijke vernieuwing en ontwikkelingen in wijken wordt uitgebreid aandacht besteed. Aan de hand van casuïstiek wordt de praktische kant van het werken aan wonen belicht.

Werken aan wonen biedt een brede kijk op de woningmarkt en de veranderingen die daar plaatshebben. Hierdoor is het geschikt als studieboek dat ingezet kan worden als een inleiding op het gebied van wonen bij diverse economische, sociale, juridische en technische opleidingen. Gezien de veranderingen in de woningmarkt is het boek ook interessant voor professionals.

Bron: [naibooksellers.nl](http://naibooksellers.nl) ISBN: 978-90-469-0360-5

Verkoop Notebooks • Computersystemen • Hardware • Software • Cartridges

91

**DANMAX**  
COMPUTERS  
de betere computerwinkel

Julianastraat 91 - Lisse  
www.danmax.nl 0252-426931

Openingstijden:

Maandag : gesloten  
Dinsdag : 10:00 - 18:00  
Woensdag : 10:00 - 18:00  
Donderdag : 10:00 - 18:00  
avond : 19:00 - 21:00  
Vrijdag : 10:00 - 18:00  
Zaterdag : 10:00 - 16:00

Reparaties • Onderhoud • Herinstallatie • Virus verwijdering • Reinigen

NicKel Ruil- Adviesdiensten & Thuiszorg

OOG HEBBEN VOOR ELKAAR

NicKel Ruilwinkel / Goederen & diensten ruilen met gesloten beurs

Thuiszorg op PGB of particuliere basis / 0252-42 22 82 / 06-1917 8092  
[www.nickelruiladviesdiensten.nl](http://www.nickelruiladviesdiensten.nl)

GRAFISCH & DUKKERIJ  
**DAMEN B.V.**

1's-Gravendamsesweg 67b  
2215 TG Voorhout  
Postbus 130, 2215 ZJ Voorhout  
Tel (0252) 23 28 01  
Fax: (0252) 22 44 17  
E-mail: [info@damendrukkerij.nl](mailto:info@damendrukkerij.nl)  
Web: [www.damendrukkerij.nl](http://www.damendrukkerij.nl)

- VOOREDELIG DRUKWERK
- ONTWERPSTUDIO
- LOGO ONTWERP
- RECLAMEDRUKWERK
- FAMILIEDRUKWERK
- DIGITAAL DRUKWERK
- RECLAMEBORDEN
- BELETTERING
- BEDRUKTE PVC DOEK
- VLAGGEN

(0252) 23 28 01

Deskundig advies,  
de grootste in de Regio.....

[www.damendrukkerij.nl](http://www.damendrukkerij.nl)

Niets is onmogelijk...!

www.printsunlimited.nl

- XXL PRINTS
- TEXTIELDRUK
- DRUKWERK
- DIGITAAL DRUKWERK
- BANNERS
- POSTERS
- SPANDOEKEN
- POSTERFRAMES
- PRINTEN
- GRAFISCH ONTWERP
- VLAGGEN
- STICKERS

XXL Prints  
...Mega veel toepassingen...

(0252) 22 39 75

HBVB op  
facebook:  
Word lid en  
blijf op de  
hoogte van de  
laatste nieuw-  
tjes en ont-  
wikkelingen in  
huurdersland  
en uw woon-  
omgeving!



### HBV Bollenstreek

Nassastraat 156  
2161 RX Lisse  
Postbus 48  
2160 AA Lisse  
Spreekuur: elke dinsdag  
van 10.00-12.00 uur  
T 0252-428 426  
E [info@hbv-bollenstreek.nl](mailto:info@hbv-bollenstreek.nl)  
I [www.hbv-bollenstreek.nl](http://www.hbv-bollenstreek.nl)  
Bank: NL69RABO37653854  
KvK: 28078993 Den Haag  
Lidmaatschap huurders  
Stek € 0,50 per maand  
Niet-Stekhuurders / dona-  
teurs vanaf € 6 per jaar