

De HuurdersWijzer is een uitgave
van HuurdersBelangenVereniging
Bollenstreek

Jaargang 2013
nummer 2



HuurdersWijzer

Het is niet overal zomer, waar de zon schijnt!

Wij hopen dat de plaatjes in deze nieuwe editie van de HuurdersWijzer u een zomers en blij gevoel zullen geven. De teksten in ons huurdersblad hebben echter een totaal andere inhoud. Zij zullen u niet vrolijk stemmen.

Wij hopen dat u toch uw zonnige humeur zult behouden en wij wensen u veel leesplezier. Vergeet echter niet uw huuraanpassing zorgvuldig te controleren en eventueel voor 1 juli a.s. bezwaar aan te tekenen!



IN DIT NUMMER

Actie Huuralarm.....	2
Opschoondag 9 maart.....	2
Advies huurverhoging	5
Huurverhoging bij mutatie	8
Chronisch zieken.....	9
Bezwaar maken loont	10
Bezwaarschrift Stek.....	11
Bezwaarschrift Huurcie. ...	13
Johan van Helden.....	15
Uitnodiging ALV	15
Woonruimteverdeling.....	17
Vogelwijk, de andere kant	18
Advies woningruil	19
Incassokosten	20
De Broekriem	21
Vertrek Mary Weijers	22
Zomersluiting HBVB	23
De pen	24



Actie Huuralarm 5 maart 2013

De HBVB heeft HuurdersWijzer nummer 1 2013 onder alle huurders van Stek verspreid. Het hoofdonderwerp van dit nummer was: Huuralarm, de actie van de Woonbond met betrekking tot het Woonakkoord (lees: de inkomensafhankelijke huurverhoging). De editie was voorzien van een bijlage waarop iedereen zijn of haar handtekening tegen de plannen van de regering, maar ook het persoonlijke verhaal kwijt kon. Door Stekhuurders is massaal gereageerd en de ingevulde formulieren zijn op de actiedag op 5 maart 2013 meegenomen naar Den Haag.

Voorafgaand aan de actiedag is op zaterdag 23 februari 2013 een groep jongeren van Jeugd Opbouwwerk Lisse actie gaan voeren in het Blokhuis en de Poelmarkt. Gewapend met Huuralarmhandtekeningformulieren en plastic tasjes gevuld met actiemateriaal, schoten zij vol overgave het winkelend publiek aan met het verzoek om een handtekening te zetten tegen de regeringsplannen en het tasje mee naar huis te nemen om het informatiemateriaal in alle rust te kunnen doorlezen. Ondanks de barre temperaturen was het een geslaagde dag. Dank aan de jongelui van het Jeugd Opbouwwerk Lisse!

'Met de actie Huuralarm wil de Woonbond het huren betaalbaar houden en de woningmarkt vlot trekken.'

Huuralarm

Met de actie huuralarm wil de Woonbond het huren betaalbaar houden en de woningmarkt vlot trekken. Het huurbeleid van het huidige PvdA-VVD-kabinet is rampzalig wat dat betreft. De veel gestelde vragen m.b.t. de huurverhoging 2013, het puntenstelsel / de WOZ-waarde en de verhuurdersheffing zijn met antwoorden op een rij gezet. Die heffing is feitelijk een belasting van miljoenen euro's die verhuurders als heffing krijgen opgelegd.

<http://actiehuuralarm.nl/>

Na deze actie is het HBVB-bestuur zich gaan beraden over vervolgstappen. Er zijn Huuralarmposters opgehangen in de publieke ruimten van flats en appartementencomplexen, maar ook op centrale punten in Lisse en Hillegom. Helaas heeft minister Stef Blok besloten om het Woonakkoord zo snel mogelijk door de Eerste kamer te loodsen. De Woonbond had voor 12 maart 2013 een landelijke actiedag op touw gezet met alles er op en er aan: optredens; verschillende podia, EHBO-posten enz. om flink van zich te laten horen! Maar,de minister deed een strategisch zet: het Woonakkoord zou niet op 12 maart maar een week eerder op 5 maart al besproken worden in de Eerste Kamer. De Woonbond heeft op stel en sprong alle voorbereidingen moeten omgooien.

De HBVB was van plan om op 12 maart met een flink aantal personen naar Den Haag te vertrekken om deel te nemen aan de grote actie van de Woonbond. Omdat de regering 'roet in het eten gooide' was er op 5 maart slechts voor een beperkte groep plek in Den Haag: de Woonbond moest de actie noodgedwongen 'afslanken'. Het HBVB-bestuur ging niet bij de pakken neerzitten en heeft ook haar actie een week naar voren geschoven. Er is een intensieve bel- en e-mailronde gehouden om mensen te enthousiasmeren voor de actiedag in Den Haag. Ondanks het feit dat het kort dag was bleek een respectabel aantal men-

HUUR 
ALARM



Foto's en logo: Woonbond

tal mensen zin te hebben in een dagje demonstreren! Kortom, een bus gehuurd, lunchpakketten klaargemaakt, voldoende drinken ingeslagen, vlaggen, roepstoeter en de bel mee en met 30 personen op dinsdag 5 maart 2013 vanuit Lisse naar Den Haag getogen. Tijdens de busrit is een protestlied ingestudeerd dat op het plein voor het Binnenhof ten gehore zou worden gebracht.

In Den Haag werd het gezelschap door afgevaardigden van de Woonbond welkom geheten in restaurant 'Luden', waar koffie wachtte en iedereen een T-shirt met de tekst 'Huuralarm' kreeg uitgereikt. Een stadsomroeper heeft op ludieke wijze kenbaar gemaakt wat de groep moest doen en waar zij heen moest. Gewapend met actiemateriaal en een groot spandoek van de Woonbond is in colonne naar het Binnenhof gelopen. Daar werd de HBVB-groep gevoegd bij de overige actievoerders uit het land. Met veel kabaal en leuzen hebben zij hun stem laten horen. De tekst van het HBVB-lied werd verspreid onder de andere actievoerders en door iedereen uit volle borst meegezongen. Rond 13.00 uur werden de verzamelde handtekeningen (ruim 60.000 stuks!) en de petitie door afgevaardigden van de regering in ontvangst genomen. Een aantal actievoerders gaf uitleg waarom zij hier waren en hoe er gedacht werd over de voorgenomen plannen van de regering.

Hierna vertrok de groep demonstranten naar Café Brasserie 'Dudok' waar de actie werd afgesloten met een drankje en een informeel samenzijn, waarna de bus weer naar Lisse vertrok.

Jeanette de Visser

Woon(akkoord)

De Eerste Kamer is op 12 maart 2013 akkoord gegaan met de gluurverhoging. De nieuwe wetgeving maakt het mogelijk huren met 4 tot 6,5 procent te verhogen en de privacy van huurders wordt geschonden. Dat leidt tot armoede en rechtsongelijkheid. De Woonbond vindt dat onacceptabel. Daarbij voorziet de Woonbond problemen bij de uitvoering. De wetgeving rammelt en verhuurders zullen overspoeld worden met bezwaren en procedures tegen de huurverhogingsvoorstellen.

Huurdersorganisaties hebben het recht om op plaatselijk niveau advies te geven over het huurbeleid van verhuurders. De Woonbond heeft de huurdersorganisaties opgeroepen om negatief te adviseren vanwege problemen met de betaalbaarheid van het huren voor de lage en bescheiden middeninkomens, maar ook vanwege de onuitvoerbaarheid van de gluurverhogingswetgeving. De Belastingdienst heeft lang niet van alle huishoudens de inkomensgegevens en ook niet de actuele inkomensgegevens. De kans op fouten is groot.

Veel verhuurders hebben al besloten om de gluurverhoging niet door te voeren. Woonbond-directeur Ronald Paping roept de overige verhuurders op om ook af te zien van de gluurverhoging: 'Doe het uw huurders niet aan, maar doe het ook uw eigen organisatie niet aan. Minimale extra opbrengsten gaan gepaard met gigantisch extra werk en veel onrust en ongenoegen bij uw huurders.'

Bron: Woonbond



Opschoondag 9 maart 2013

Op 9 maart jl. werd de jaarlijkse Opschoondag in Lisse gehouden. Alle Lissenaren zijn via de media uitgenodigd om Lisse van het zwerfafval te verlossen. Helaas heeft deze oproep er niet toe geleid dat er om ongeveer 14.00 uur een grote groep voor de deur van het gemeentehuis stonden stond te popelen om te beginnen.

Okay, het regende en het was koud. Maar zwerfafval trekt zich daar ook niks van aan! Maar zij die het wel belangrijk vonden er te zijn werden hartelijk welkom geheten door wethouder Van Zelst.

Vervolgens werd door de directeur van De Meerlanden uitleg gegeven waarom het zo belangrijk is dat zwerfval niet op straat, in bermen en op pleintjes terecht komt, maar in de afvalbakken die door het hele dorp verspreid staan. Het is namelijk bijzonder slecht voor het milieu en bovendien een vreselijk gezicht. Het is een kleine moeite om het in de bakken te gooien of — als die niet voorhanden zijn — het even mee naar huis te nemen en het dan daar in de afvalbak te deponeren.

Gewapend met prikker c.q. grijper, handschoenen en vuilniszakken werd rond 14.30 uur het startsein gegeven om een uur lang zwerfafval te gaan

'Thuis gooi je ook niet alles naast je neer!'

Supporter van schoon

Een Supporter van Schoon is iemand die een schone leefomgeving echt belangrijk vindt en daar ook best wat voor wil doen. Eigen afval in de prullenbak gooien, of zo af en toe eens iets van een ander. Er zijn al heel veel Supporters van Schoon. Als iedereen dit ook echt wil laten zien, zullen steeds meer Nederlanders bereid zijn een handje te helpen. Daarom roept ook de gemeente iedereen op om zich aan te melden via supportervan-schoon.nl.



verzamelen. Iedereen mocht zelf bepalen welk deel van Lisse men onderhanden wilde nemen: het centrum, in de buurt van de supermarkt of via de Achterweg richting sportvelden.

Wanneer je daar zo loopt te prikken / grijpen dan kom je de vreemdste soorten vuil tegen. Het maakt niet uit waar men wat gooit, men vindt het blijkbaar normaal. Plantenbakken en potten liggen gewoon langs de weg in de berm! Blikjes, flessen, sigarettenpakjes, peuken, glas, hout, ijzeren staven, keien, zelfs hele roosters!

De vraag is natuurlijk: Waarom doet men dit en wat bezielt men? De straten, pleinen, parkeerplaatsen, veldjes en bermen zijn 'openbare stortplaatsen' geworden. Denk aan de gevolgen vóór je wat op de straat gooit! Om 15.30 uur was iedereen terug bij het gemeentehuis, waar de hoeveelheid opgehaald vuil per groep werd gewogen: er was een prijs van € 250,-- uitgelooft aan degene die het meeste vuil verzameld had! De winnende groep heeft dit bedrag aan de Voedselbank geschonken.

Namens de bewonerscommissies waren er slechts twee afgevaardigden: Julianastaete en Meerenburgh. Samen hebben zij op één na het meeste vuil verzameld. Dit werd beloond met een doos gebakjes die eerlijk gedeeld werd. Jammer dat niet meer bewonerscommissies zich hiervoor hebben aangemeld. Houd Lisse Schoon! geldt voor ons allemaal en wij vertrouwen erop dat er de volgende keer een grotere opkomst zal zijn.

In Hillegom en Teylingen zijn op 9 maart ook Opschoonacties gehouden.

Jeanette de Visser Foto's: gemeente Lisse



HBVB adviseert negatief over huurverhoging 1 juli 2013

Zoals u op pagina 3 heeft kunnen lezen heeft de HBVB het recht om op plaatselijk niveau advies te geven over het huurbeleid van Stek. Zo ontving de HBVB op 13 maart 2013, daags na het besluit van de Eerste Kamer, het memorandum met het voorstel voor de huurverhoging met ingang van 1 juli van dit jaar.

Het voorstel houdt in dat Stek **volledig** gebruik maakt van de mogelijkheden om de huren te verhogen die de regering biedt. Dit is volgens Stek nodig om de verhuurdersheffing te betalen. Dit betekent voor:

- Huishoudens met een inkomen tot € 33.614 een huurverhoging van 4% (zo ook de sloop-/nieuwbouwcomplexen).
- Huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 een huurverhoging van 4,5%.
- Huishoudens met een inkomen boven € 43.000 een huurverhoging van 6,5%.

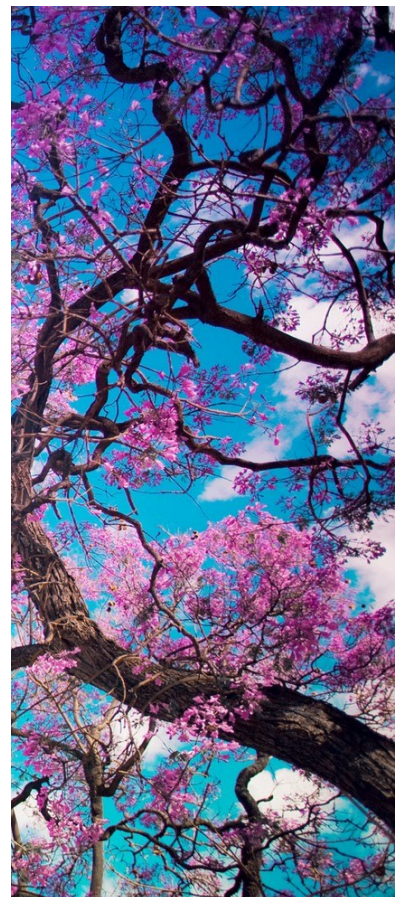
De HBVB heeft aangegeven dit voorstel **volstrekt onaanvaardbaar** te vinden!



'Scheefdenken is een kwalijker zaak dan scheefwonen.'

Waarom vindt de HBVB dat?

- De huurders dienen niet op te draaien voor fouten in de branche (corporaties moeten meebetalen aan de CFV-heffing krijgen o.a. voor de Vestia-affaire). Deze kosten kunnen gefinancierd worden door vergroten interne efficiency, verlagen bedrijfslasten, aanpassen salaris bestuur, terugdringen inhuur externe, onder de loep nemen dure leasecontracten, verlagen rentelasten door langlopende (dure) leningen te herfinancieren, risicovolle verbindingen die niet tot de kerntaak behoren af te stoten, ambities nieuwbouw bij te stellen en meer te verkopen of renovaties te temporiseren. De bedrijfslasten van Stek zijn hoger dan bij referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde (bron: CFV).
- Er is sprake van inbreuk op de privacy wanneer de Belastingdienst informatie over inkomens van huurders aan de corporatie verstrekt (het is strijdig met het grondrecht op privacy zoals neergelegd in artikel 10 Grondwet en artikel 18 Europees Verdrag voor Rechten van de Mens).
- Forse huurverhogingen zijn voor veel huurders niet meer te op te brengen omdat de koopkracht onder druk staat door inflatie en diverse bezuinigingen bij de overheid.
- De inkomenspositie van vele huurders is onzeker, vanwege de grote kans op werkeloosheid en de daaraan gekoppelde forse daling van het inkomen.
- Bepaalde groepen gehandicapten en chronisch zieken kunnen vaak niet verhuizen en speciale voorzieningen in de woning hebben veel geld gekost. Deze kwetsbare groep wordt opgezadeld met ingewikkelde bezwaarprocedures.





Vervolg artikel: HBVB en STEK oneens over huurverhoging 1 juli 2013

- Bij sloopwoningen is de prijs-/kwaliteitverhouding niet meer in orde. Bovendien is in het Sociaal Statuut overeengekomen dat na het sloopbesluit de huren van betreffende woningen worden bevroren. Het nu in rekening brengen van de extra toeslagen bovenop inflatie is in strijd met de afspraken in het Sociaal Statuut (de huuraanpassing dient daarom 0% te zijn).

De HBVB heeft daarnaast ook de volgende praktische bezwaren geuit:

- Wie verdient wat in welk jaar en wat betekent dat voor de huurverhoging? Wat als Stek niet voor het gehele woningbezit beschikt over de correcte inkomensgegevens en bijbehorende gezinssamenstellingen? In dat geval is de inkomensafhankelijke constructie wegens rechtsongelijkheid niet toegestaan en juridisch aanvechtbaar!
- Hoe gaat men om met inkomensterugval in 2013?



- Hoeveel beslag gaat het bezwaarproces leggen op de werkorganisatie van Stek en wat wordt dan de invloed op de kwaliteit van de dienstverlening?
- Waarom op dit moment de 'gluurverhoging' voor 2 jaar doorvoeren, terwijl nu al bekend is dat de regering plannen heeft om in 2014 voor de jaarlijkse huurverhoging de huursombenadering in te voeren?

Woonbond wil ingrijpen CBP

De Woonbond blijft strijden tegen de inkomensafhankelijke huurverhogingen, omdat deze de privacy van huurders schenden en willekeur veroorzaken. Bij het verstrekken van inkomensgegevens van huurders door de Belastingdienst gaat veel mis. Daarom doet de Woonbond een handhavingsverzoek aan het College Bescherming Persoonsgegevens, de nationale privacywaakhond, om de uitvoeringspraktijk van de wet te toetsen.

De Woonbond vindt de verstrekking van inkomensindicaties door de Belastingdienst een 'onrechtmatige verwerking van persoonsgegevens' en verzoekt het CBP via een formeel handhavingsverzoek hier tegen op te treden.

Bij inwilliging van het verzoek start het CBP een onderzoek naar de rechtmatigheid van de uitvoering van de wet.

Als het CBP het verzoek gegrond verklaart, kan het onder dreiging van een dwangsom de Belastingdienst dwingen te stoppen met het verstrekken van gegevens. Individuele huurders kunnen het verzoek van de Woonbond kracht bijzetten door via de Woonbond aan het CBP een

signaal door te geven, wanneer zij vinden dat hun privacy aangetast is. Vorige week heeft de Woonbond het Meldpunt Huurverhoging geopend. Huurders die geconfronteerd worden met inkomensafhankelijke huurverhogingen kunnen hier melden wat er volgens hen niet goed gaat. De meldingen stromen binnen. De meldingen over privacyschending zullen ter beschikking van het CBP worden gesteld.

Individuele meldingen over bijvoorbeeld schending van privacy en fouten in het huurverhogingsvoorstel kunnen ook aanleiding zijn voor juridische stappen. De Woonbond wil huurders hierbij ondersteunen in de vorm van enkele proefprocessen met inzet van zijn Juridisch Fonds.

<http://actiehuuralarm.nl/meldpunt/>

Bron: Woonbond



Vervolg artikel: HBVB en STEK oneens over huurverhoging 1 juli 2013

- Inkomensafhankelijke huurverhoging zorgt niet of nauwelijks voor meer doorstroming omdat er voor zogenaamde 'scheefwoners' geen alternatieven zijn (koop niet mogelijk en de commerciële huurmarkt biedt geen reëel en betaalbaar alternatief) en bij mutatie (verhuizen is al een dure hobby) krijgt men in vrijwel alle gevallen te maken met een uitermate forse huursprong.
- Stek laat financiële situatie en stabiliteit van de organisatie prevaleren boven het belang van de huurders. Dit staat haaks op de primaire taak van Stek als sociale volkshuisvester in Hillegom, Lisse en Teylingen.

Samenvattend heeft de HBVB:

- Negatief advies uitgebracht op het voorstel van Stek om de huur per 1 juli 2013 te verhogen met 4%, 4,5% of 6,5% afhankelijk van het huishoudinkomen.
- Stek voorgesteld om in plaats daarvan de huren voor alle huurders ongeacht de hoogte van het inkomen met 3,5% te verhogen, zijnde inflatie 2,5% + 1% (2007-2012 huurverhoging inflatievolgend).
- Stek verzocht de huurbevrozing bij sloopcomplexen te handhaven en geen inkomensafhankelijke verhogingen door te voeren.

Reactie Stek op advies HBVB

Op 17 april jl. ontving het HBVB-bestuur van Stek een schriftelijke reactie op haar negatieve advies.

Hoewel Stek zelf ook heeft geprotesteerd tegen de heffing die de regering oplegt en zich bewust is van het feit dat het beleid vanuit Den Haag gigantische gevolgen heeft voor de huidige en toekomstige huurders (en ook verhuurders), neemt Stek het advies van de HBVB (op één uitzondering na) niet over en wijst haar voorstellen definitief af.

Verder merkt Stek op:

- Dat de druk op de betaalbaarheid ongewenst is, maar door de politiek wordt veroorzaakt.
- Dat Stek is voorbereid op een arbeidsintensieve bezwaarperiode.
- Dat de overheid (Belastingdienst) zelf de gegevens verstrekt. Stek twijfelt daarom niet aan juridische haalbaarheid.
- Dat voor gehandicapten en chronisch zieken de minister nog een regeling zal treffen. (Redactie: die is er inmiddels—zie pagina 9).
- Dat de exacte huurverhogingsregeling voor 2014 nog niet zeker is.
- Dat zij zich niet schaart onder de groep corporaties die de inkomensafhankelijke huurverhoging niet doorvoert. Stek stelt dat zij er bewust voor kiest om bijvoorbeeld niet te snijden in onderhoudskosten (wat een deel van deze corporaties namelijk wel doet).
- Dat voor complexen waarvoor een sloopbesluit genomen is de afspraken in het Sociaal Statuut worden gehandhaafd: deze huurders krijgen dus geen inkomensafhankelijke verhoging (de huur blijft bevroren).
- Dat de HBVB de komende maanden aan de voorkant betrokken wordt bij het uitwerkingstraject van een nieuw ondernemingsplan voor Stek voor de komende jaren.



Huurverhoging bij mutatie

De HBVB heeft recent geconstateerd dat alle woningen die voor verhuur vrijkomen door Stek op de regionale aanbodwebsite voor corporatiewoningen 'Woonzicht' worden aangeboden voor 100% van maximaal redelijk, waarbij wordt afgetopt op de sociale huurgrens / liberalisatiegrens van € 681.

Om huurders te kunnen laten wonen in betaalbare, veilige, gezonde en energiezuinige woningen moet Stek geld genereren. Zij doet dit middels huurinkomsten. Hierop wordt specifiek beleid gemaakt en dit ondernemings- en huurprijsbeleid wordt besproken met de huurdersorganisatie en de HBVB heeft hierop gekwalificeerd adviesrecht.

De HBVB is, na de laatste besprekingen over het ondernemings- en huurprijzenbeleid in mei 2012, akkoord gegaan met een percentage van de maximaal redelijke huur van 67%, met verkoop van maximaal 10% van het bezit van Stek en heeft aandacht gevraagd voor het leeglopen van de goedkoopste huurcategorie.

'Op ondernemingsbeleid en huurprijsbeleid heeft de HBVB gekwalificeerd adviesrecht.'

U zoekt informatie?

Hoe graag wij dit ook zouden willen.....niet in alle gevallen kunnen wij als HBVB, met uitsluitend welwillende vrijwilligers, maar soms met onvoldoende bemanning op het secretariaat, uw vragen snel en adequaat beantwoorden.

Op de websites:
www.woonbond.nl
www.wka-centrum.nl

vindt u veel informatie die u vast en zeker goed kunt gebruiken.

Ook is afgesproken dat Stek vóór 1 juli 2012 zou komen met een stappenplan zodat een nieuw strategisch kader per 1 maart 2013 gereed zou kunnen zijn.

Door alle ontwikkelingen, die uiteindelijk geleid hebben tot het huidige Woonakkoord, zijn zaken naar voren geschoven en staat het nieuwe ondernemingsplan nu voor dit jaar op planning.

Tot grote verbazing van de HBVB heeft het management van Stek echter onlangs besloten—zonder vraag om gekwalificeerd advies aan de HBVB—dat alle vrijkomende woningen voor 100% van de maximaal redelijke prijs zal worden aangeboden (afgetopt op € 681).

De HBVB begrijpt niet waarom Stek dit nu doorvoert, terwijl de discussie over het strategisch kader nog gevoerd moeten worden en voorbij wordt gegaan aan het adviesrecht dat bij wet is geregeld.

De HBVB is van mening dat er bij vrijkomende woningen ook rekening gehouden moet worden met de lagere inkomens. Bovendien is bij dergelijke hoge huren van doorstroming nauwelijks sprake meer (men blijft zitten waar men zit). Zelfs bij woningruil is 'in de plaatsstelling' komen te vervallen en wordt woningruil tegenwoordig beschouwd als reguliere mutatie met een nieuwe (lees: hogere) huur. Ook hier heeft de HBVB onlangs een negatief advies voor afgegeven (hierover elders in deze HuurdersWijzer meer).

De HBVB heeft Stek gevraagd om op korte termijn een adviesaanvraag over voornoemde beleidswijziging in te dienen en verzocht om gedurende het adviestraject geen uitvoering te geven aan dit beleid.

Wordt vervolgd!

Chronisch zieken en gehandicapten uitgezonderd van huurverhoging

Een deel van de chronisch zieke en gehandicapte huurders hoeft de inkomensafhankelijke huurverhoging niet te betalen. Dat was al eerder bekend, maar nu is pas duidelijk hoe de regeling eruit ziet en wie bezwaar kan maken tegen de huurverhoging.

Zowel huurders die voldoen aan de gestelde criteria als hun huisgenoten, hoeven de inkomensafhankelijke huurverhoging niet te betalen.

Ook het inkomen van eventueel inwonende mantelzorgers wordt buiten beschouwing gelaten. Als een van de leden van een huishouden chronisch ziek of gehandicapt is, kan dus met succes bezwaar gemaakt worden tegen de huurverhoging op grond van inkomen.

De criteria komen grotendeels overeen met de criteria die recht geven op een corporatiewoning. Aangepaste woningen vallen ook onder de regeling.

Om wie gaat het? De groep chronisch zieken en gehandicapten die geen huurverhoging hoeft te betalen bestaat uit:



'Voldoet u aan de voorwaarden? Bezwaar maken (bij de verhuurder) moet namelijk voor 1 juli.'

- Huurders met een AWBZ-indicatie voor verpleging, verzorging of individuele begeleiding;
- Huurders die een indicatie voor verblijf in de AWBZ-instelling hebben (bijvoorbeeld een verzorgingshuis) maar nog wel zelfstandig wonen;
- Huurders die ADL-assistentie ontvangen (ADL = algemene dagelijkse levensverrichtingen) in een speciale rolstoeltoegankelijke sociale huurwoning;
- Huurders die aanpassingen aan de woning hebben gekregen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO), bijvoorbeeld een traplift of een in hoogte verstelbaar keukenblad.

Extra voorwaarde

Ten aanzien van de indicaties geldt nog wel de voorwaarde dat zij voor een jaar geldig moeten zijn en betrekking hebben op ten minste 10 uur per week. Voor chronisch zieken en gehandicapten die (iets) minder uren zorg nodig hebben kan doorstroming naar een andere woning echter ook onlogisch en onwenselijk zijn. De Woonbond vindt daarom dat er kritisch gekeken moet worden naar de grens van 10 uur.

Bezwaar maken vóór 1 juli 2013

De regeling treedt per 1 mei in werking. Doordat de regeling zo laat bekend is geworden, is een goede informatievoorziening lastig. De Woonbond is bezorgd dat veel chronisch zieken niet op tijd geïnformeerd kunnen worden over deze uitzonderingsregels. **Bezwaar maken (bij de verhuurder) moet namelijk voor 1 juli 2013.**

Bron: Woonbond





Bezwaar maken kan lonen!

Verhuurders mogen de huren dit jaar verhogen met percentages tussen de 4 en 6,5 procent. Het exacte percentage hangt af van uw huishoudinkomen over 2011. De Woonbond roept op om heel kritisch te kijken naar het voorstel voor de huurverhoging en bij onjuistheden bezwaar te maken.

De huurverhoging in 2013

Een huurverhoging van 4% is onverantwoord hoog, zeker in deze tijd van koopkrachtdaling. Ze gaat ten koste van de betaalbaarheid van het huren. Huurverhogingen bóven de 4% zijn ook nog eens gebaseerd op het gluren naar uw inkomen (gluurverhoging).

Bezwaar maken bij de verhuurder loont als het huurverhogingsvoorstel onjuistheden bevat. Maar u kunt ook bezwaar maken om meer principiële redenen.

Mogelijke onjuistheden

De nieuwe wetgeving voor de huurverhogingen is erg ingewikkeld. De kans is daarom groot dat het huurverhogingsvoorstel niet klopt.

'Kijk kritisch naar het voorstel van de huurverhoging en maak bezwaar bij onjuistheden.'

Huurderslijn

Heeft u een vraag over uw rechten als huurder, of wilt u weten hoe u die rechten kunt verzilveren, bel de Huurderslijn!

Omdat de HBVB is aangesloten bij de Woonbond, zijn alle huurders van Stek automatisch lid.

De Huurderslijn is bereikbaar op 020-5517755 van ma t/m do van 10.00-13.00 uur en di avond van 18.30-20.00 uur.

Hier treft u behulpzame, klantvriendelijke Woonbondmedewerkers met dossier- en wetkennis.

Bijvoorbeeld als:

- de samenstelling van uw huishouden is veranderd;
- uw (gezamenlijke) inkomen is gedaald;
- uw inkomen over voorgaande jaren nog niet bekend is omdat u ZZP'er bent;
- er onterecht inkomen van een inwonend kind is meegeteld;
- iemand in uw huishouden chronisch ziek of gehandicapt is;
- er geen inkomensverklaring is meegestuurd terwijl u wel een huurverhoging hebt gekregen;
- de verhuurder zich niet aan andere wettelijke vereisten heeft gehouden. Door te huur te vaak te verhogen, het huurverhogingsvoorstel niet tijdig te versturen, of door een hogere huur te rekenen dan volgens het puntenstelsel mag.

Bezwaar maken bij onjuistheden

Op de Woonbondwebsite vindt u een programma waarmee u het huurverhogingsvoorstel op onjuistheden kunt toetsen. Het vertelt u ook hoe u bezwaar kunt maken. Ga naar **www.woonbond.nl/huurverhoging**.

Een signaal naar het CBP

De Eerste en Tweede Kamer hebben 'Ja' gezegd tegen de 'gluurverhoging' en dus tegen een 'belastingmaatregel' die ten koste gaat van uw privacy als huurder. U kunt daarover een signaal afgeven bij het College Bescherming Persoonsgegevens via **www.mijnprivacy.nl**

Bron: Woonbond

Tips voor het maken van bezwaar

1. **Maak bezwaar bij voorkeur digitaal** via **www.stek-wonen.nl**
2. Knip de **bezwaarschriften** Stek en Huurcommissie uit deze HuurdersWijzer, vul ze in en **stuur beide formulieren naar Stek**
3. Doe een **melding** op **www.woonbond.nl/huurverhoging**
4. Doe een **melding** op **www.mijnprivacy.nl**

Bezwaarschrift Stek

Op www.stek-wonen.nl treft u op de homepage de link naar **Huuraanpassing** (www.stek-wonen.nl/wonen-bij-stek/huuraanpassing-2013) aan. U kunt digitaal bezwaar in te dienen. Voor hen die niet over een computer met internetaansluiting beschikken: informatie in deze HuurdersWijzer.

Huuraanpassing 2013

Voor huurwoningen wordt jaarlijks de huur aangepast, het maximale percentage van de huuraanpassing wordt vastgesteld door de overheid. Dit jaar is er ook een inkomensafhankelijke huurverhoging bovenop de jaarlijkse huuraanpassing. De overheid heeft deze maatregel genomen om het zogenaamde 'scheefwonen' tegen te gaan.

Inkomensafhankelijk

De maximale huurverhoging is vanaf 2013 afhankelijk van het inkomen van de huurder. De huurverhoging bestaat nu uit twee delen: 1. een reguliere huurverhoging van maximaal 4% en 2. een inkomensafhankelijke huurverhoging van ten hoogste 2,5%.

Bezwaar maken kan op één of meerdere gronden (voor 1 juli 2013):

- **U bent het niet eens met de reguliere huurverhoging van 4%**
Vul het **formulier van de huurcommissie** in en voeg dit als bijlage bij het **Stekformulier**.
- **U heeft een inkomensafhankelijke huurverhoging, maar er kloppen zaken niet**

Vul formulier achterzijde in. Stek vraagt uw gegevens opnieuw op bij de Belastingdienst. Onderstaand treft u de veel gestelde vragen en antwoorden aan ter verduidelijking.

Mijn vraag gaat over bezwaar maken

Ik ben gehandicapt/chronisch ziek, krijg ik ook een inkomensafhankelijke huurverhoging? Dit is nog niet bekend. De minister komt in april 2013 met een uitgewerkte regeling. Stek adviseert alvast bezwaar te maken (via de website). Zodra de minister de regeling heeft uitgewerkt informeren wij u. *HBVB: zie pagina 9 HuurdersWijzer.*

Wat moet ik doen als mijn inkomen over 2011 lager is dan de Belastingdienst heeft aangegeven? Maakt u (via de website) bezwaar bij Stek. Wij vragen uw inkomen over 2011 opnieuw op bij de Belastingdienst.

Wat moet ik doen als het aantal personen op de inkomensverklaring niet klopt? Wij adviseren u zelf (bij gemeente) te controleren hoeveel personen er staan ingeschreven op uw adres en of dit juist is. Als dit juist is maakt u (via de website) bezwaar bij Stek. Wij vragen uw inkomen over 2011 opnieuw op. Dat doen we op basis van het aantal personen dat op 1 juli 2013 op uw adres staat ingeschreven. *Noot HBVB: iemand die in 2013 staat ingeschreven hoeft in 2011 nog geen inkomen gehad te hebben – controleer dit!*

Mijn inkomen over 2011 klopt wel, maar mijn inkomen is in 2012 gedaald. Wat moet ik doen? Maakt u (via de website) bezwaar bij Stek. U moet zelf aantonen dat het inkomen is gedaald door de IB-60- formulieren van uw gehele huishouden toe te voegen aan het bezwaar.

Mijn inkomen daalt in 2013, kan ik bezwaar maken? U kunt geen bezwaar maken, u kunt wel een inkomensafhankelijke huurverlaging aanvragen. Hiervoor moet u een schriftelijk verzoek doen en aantonen dat uw inkomen (drastisch) daalt. Stek kijkt hiernaar op grond van uw IB-60-verklaring of uw definitieve aanslag inkomstenbelasting.

Mijn vraag gaat over het huishoudinkomen

Huishoudinkomen, wat is dat? Al het belastbaar inkomen van de inwoners van het adres.

Weet Stek mijn inkomen? Nee. Stek heeft van de Belastingdienst alleen doorgekregen in welke inkomenscategorie uw huishouden viel in 2011: of lager dan 33.614 euro, of tussen de 33.614 en 43.000 euro, of hoger dan 43.000 euro.

Hoe komt de belastingdienst aan het aantal personen op de verklaring? Uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Het aantal personen is het aantal personen dat samen bijdraagt aan het huishoudinkomen, en - dat op het moment van opvragen - stond ingeschreven op uw adres bij het GBA. Stek gebruikt deze verklaring alleen voor de huurverhoging.

Mijn inkomen is onbekend. Welke huurverhoging krijg ik? Als Stek geen inkomensverklaring heeft van de Belastingdienst over 2011, dan rekenen wij standaard 4% huurverhoging.

Wat is een IB-60-verklaring? De IB-60-verklaring is een inkomensverklaring van de Belastingdienst. Op de verklaring is het verzamelinkomen vermeld. U kunt de verklaring telefonisch aanvragen bij de Belastingdienst (tel. 0800-0543). Zorg ervoor dat u uw BurgerServiceNummer bij de hand heeft. De aanvraag duurt gemiddeld vijf werkdagen.

Mijn vraag gaat over de huur

Hoe hoog mag de huurverhoging zijn? De huurverhoging is afhankelijk van het huishoudinkomen in 2011. Hiervoor geldt dat het inkomen van alle inwoners (per 1 juli 2013) op het adres wordt meegerekend. Voor de verschillende inkomensgroepen geldt de volgende regeling: voor een huishoudinkomen lager dan 33.614 euro: 4%, voor een huishoudinkomen tussen de 33.614 en 43.000 euro: 4,5%, en voor een huishoudinkomen hoger dan 43.000 euro: 6,5%.

Wat gebeurt er als ik de nieuwe huurprijs niet betaal? Heeft u geen bezwaarschrift ingediend bij ons, maar betaalt u de nieuwe huurprijs niet, dan zullen wij u nogmaals in kennis stellen van ons voorstel tot huurprijsaanpassing. U heeft dan zelf de mogelijkheid om voor 1 oktober 2013 de Huurcommissie te verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurprijsaanpassing. Laat u deze termijn voorbij gaan, dan bent u gebonden aan de nieuwe huurprijs.

Heeft de huurverhoging effect op de huurtoeslag? Wij geven de nieuwe huurbedragen door aan de Belastingdienst/Toeslagen. Zij verwerken de gegevens in uw eventuele huurtoeslag.

Mijn huurprijs komt boven de € 681,02 (sociale huurgrens) uit. Mag dat? Ja. Voor de gevolgen van uw eventuele huurtoeslag verwijzen wij naar de Belastingdienst. *Noot HBVB: recht op huurtoeslag vervalt bij huur boven € 681,02!*

Bezwaarschrift Stek

Bezwaarformulier

Aanhef:	De heer / mevrouw (doorhalen wat niet van toepassing is)
Naam:*	
Adres:*	
Postcode woonplaats:*	en
Telefoonnummer:*	
Telefoonnummer mobiel:	
E-mail adres:*	
Reden bezwaar:	Aanvinken wat van toepassing is ☐ U bent het niet eens met de reguliere huurverhoging van 4% ☐ Uw inkomen over 2011 klopt niet ☐ Het aantal personen klopt niet ☐ Uw inkomen was in 2012 lager dan in 2011 ☐ U bent chronisch ziek of gehandicapt ☐ U valt onder een Sociaal Statuut (sloopbesluit) ☐ Andere reden
Toegevoegde bijlage(s):	
Datum bezwaar*	

Dit formulier met bijlagen in een gefrankeerde envelop opsturen naar: Stek, Postbus 126, 2160 AC Lisse
of afgeven op het kantoor van Stek, Hobahostraat 90, 2161 HE Lisse

Bezwaarschrift Huurcommissie

Jaarlijkse huurverhoging - bezwaarschrift

Bezwaar maken tegen het voorstel tot huurverhoging

VOOR HUURDERS

Waarom dit formulier?

U bent het niet eens met de huurverhoging die uw verhuurder heeft voorgesteld. Met dit formulier maakt u bezwaar tegen de huurverhoging.

Meer informatie?

Kijk op www.huurcommissie.nl of bel gratis 0800 - 488 72 43 (bereikbaar op werkdagen van 8.30 tot 17.30 uur).

Wanneer indienen?

U moet dit verzoek bij uw verhuurder indienen **vóór de ingangsdatum** van de huurverhoging.

Voor u begint: is dit het juiste formulier?

Wilt u bezwaar maken tegen de hoogte van de servicekosten?

Ja

Vul dit formulier niet in.

Gebruik het formulier 'Voorschot servicekosten - verzoekschrift'.
U vindt dit formulier op www.huurcommissie.nl.

Nee

Wilt u bezwaar maken omdat er achterstallig onderhoud aan de woning is?

Ja

Vul dit formulier niet in.

U kunt geen bezwaar maken op grond van achterstallig onderhoud. Wel kunt u een onderhoudsprocedure starten. Kijk voor meer informatie op www.huurcommissie.nl.

Nee

Maakt u bezwaar vanwege één van de volgende redenen?

- De huurprijs wordt na de huurverhoging hoger dan wettelijk toegestaan.
- De Huurcommissie heeft een tijdelijke huurverlaging uitgesproken vanwege onderhoudsgebreken of heeft dit verzoek nog in behandeling.
- De verhuurder wil binnen 12 maanden na ingang van de laatste huurverhoging de huur opnieuw verhogen.
- Het voorstel tot huurverhoging is minder dan twee maanden voor de ingangsdatum gedaan.
- Er staan fouten in het voorstel tot huurverhoging.

Nee

Vul dit formulier niet in.

U kunt met dit formulier alleen bezwaar maken tegen het voorstel tot huurverhoging op grond van één van deze redenen.

Ja

Dit is het juiste formulier.
Ga verder met vraag 1.

Naam huurder	_____
Adres	_____
Postcode en plaats	_____
Naam verhuurder	_____
Adres	_____
Postcode en plaats	_____
Telefoon	_____
Datum	_____ _____ _____

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij maak ik bezwaar tegen uw voorstel tot huurverhoging.

Ingangsdatum huurverhoging _____

Bedrag huurverhoging € _____ Percentage _____ %

Oude huurprijs Nieuwe huurprijs

Kale huurprijs per maand € _____ € _____

Reden van het bezwaar (kruis aan):

- ☐ De huurprijs wordt hoger dan wettelijk toegestaan
- ☐ De Huurcommissie heeft een tijdelijke huurverlaging uitgesproken vanwege onderhoudsgebreken of heeft dit verzoek nog in behandeling
- ☐ Dit is de tweede huurverhoging binnen 12 maanden
(Soms mag de verhuurder binnen 12 maanden de huurprijs twee keer verhogen. Kijk op www.huurcommissie.nl voor meer informatie)
- ☐ Het voorstel tot huurverhoging is te laat
(De verhuurder moet de huurverhoging ten minste twee maanden van tevoren voorstellen)
- ☐ Er staan fouten in het voorstel tot huurverhoging (licht de fouten hieronder toe).

Ruimte voor toelichting

Hoogachtend,

Naam

Handtekening



Foto: Sven van der Vlugt Fotografie

Het heeft Hare Majesteit de koningin dit jaar voor het laatst behaagd.....

Toegewijde vrijwilligers

De koninklijke onderscheidingen te laten uitreiken aan de uitverkorenen die werden toegevoegd aan de registers van de Kanselarij der Nederlandse Orden. Nietsvermoedend en onder valse voorwendselen werden de te decoreren dames en heren, wel 12 personen alleen al in Lisse, meegetroond naar het gemeentehuis alwaar een bomvolle raadszaal op hen wachtte. Wat hebben wij toch een rijk verenigingsleven en vele toegewijde vrijwilligers, die geheel belangeloos hun tijd en energie steken in werkzaamheden die voor de samenleving een bijzondere waarde hebben. Daar staan we niet vaak bij stil, het is allemaal een beetje vanzelfsprekend lijkt het, maar zo is dat natuurlijk niet! In speciale gevallen worden mensen voor hun bijzondere verdiensten of prestaties in het zonnetje gezet en worden zij voorgedragen voor een koninklijke onderscheiding.

Johan van Helden

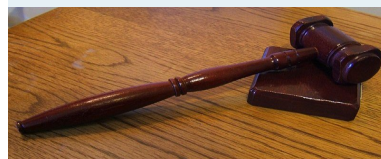
Eén van de mensen die dat dit jaar mocht beleven is Johan van Helden, inmiddels 90 jaar en nog steeds actief. Ook Johan en zijn lieve vrouw Jo, wisten op geen stukken na wat hen te wachten stond, toen zij door hun dochters werden meegetroond. Ze waren dan ook even een beetje confuus toen zij zich realiseerden dat een flink aantal aanwezigen hier toch echt voor Johan in de zaal zat!

Uitnodiging voor de ALV op 25 juni 2013

Op dinsdag 25 juni 2013 vindt in de Voorhof, Bondstraat 1 te Lisse de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering van de HBVB plaats. De zaal is open om 19.00 uur en de vergadering start om 19.30 uur. Op de ALV legt het HBVB bestuur verantwoording af over het gevoerde organisatorische en financiële beleid in 2012.

U kunt zich tot **uiterlijk 31 mei 2013 telefonisch, schriftelijk of per e-mail aanmelden** (geeft u s.v.p. aan met hoeveel personen u aanwezig zult zijn en of u voorafgaand aan de ALV de stukken wenst te ontvangen. Wij zullen u deze zoveel mogelijk digitaal toesturen. Wie niet beschikt over een computer met internetaansluiting ontvangt de stukken per post.

Mogen wij u 25 juni ook begroeten?





Vervolg artikel: het heeft Hare Majesteit de koningin.....

Als organisatorisch en bestuurstechnische duizendpoot met een sportieve instelling, die ook prima met de computer uit de voeten kan en bovendien zeer creatief in woord en geschrift, is een groot deel van zijn leven rijkelijk gevuld geweest met het zich met hart en ziel inzetten, het leven van de mensen in zijn netwerk leuker en gezelliger te maken. Nou één ding staat als een paal boven water: daar is Johan prima in geslaagd!

Complot

In de HuurdersWijzer jaargang 2012 nummer 3 plaatsten wij een uitgebreid interview; (terug te vinden op onze website www.hbv-bollenstreek.nl). Wat Johan niet wist was dat op dat moment de raderen van het complot rondom hem en Jo al volop draaiden. Voorge dragen door zijn schaakvrienden van de Zwarte Pion, op initiatief van Pim Levendig, scheelde het niet veel of Johan had zijn onderscheiding tegelijk met mij gekregen, vorig jaar dus! Uit alle geledingen waren vandaag vertegenwoordigers aanwezig die ook een bijdrage hebben geleverd aan de benodigde informatie; een lintje krijg je niet zomaar, daar komt heel wat voor kijken!

'Niets vermoedend en onder valse voorwendselen mee naar het gemeentehuis getroond.'

Foto boven:

Jo en Johan van Helden

Foto onder:

Johan van Helden en Pim Levendig

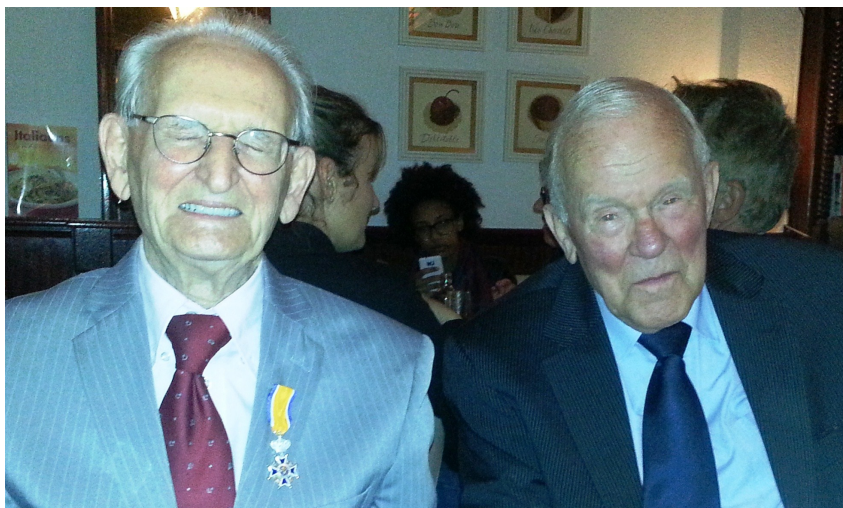
Foto rechts:

Jo en Johan van Helden na afloop met Yvonne Baas

De sjoelbond (ook landelijk), koersbalclub Lisse, ouderenbond ANBO, verbetering van leefomgeving in en rond 'de Kleine Ooievaar', maar ook in het platform ten behoeve van alle corporatiewoningen in Lisse en misschien vergeten we er nog wel; zij konden allen op Johan rekenen en daar waar Johan de zaken oppakte liep alles, schijnbaar moeiteloos, op rolletjes en werden historie en spelregels nauwgezet gedocumenteerd.

Bijzondere waardering

Niet op de voorgrond tredend, maar vanuit een bescheiden positie de boel meesterlijk weten te regisseren en daarbij een kalmte uitstralend waar je gerust jaloers op mag zijn!.



Vervolg artikel: het heeft Hare Majesteit de koningin.....

Dat is Johan van Helden ten voeten uit. De bijzondere waardering van Hare Majesteit de koningin, uitgereikt en uitgesproken door burgemeester Lies Spruit, die je 26 april 2013 in ontvangst mocht nemen Johan, heb je dan ook geheel aan jezelf te danken zoals één van de genodigden sprak. Als voorzitter van de HBVB vond ik het een eer deze speciale gebeurtenis te mogen bijwonen, een onvergetelijke gebeurtenis, niet alleen voor jullie, Johan en Jo maar voor iedereen die hierbij betrokken was.

Yvonne Baas



'Een lintje krijg je niet zomaar, daar komt heel wat voor kijken.'

Woelige wateren van Holland Rijnland: het regionale woonruimteverdeeltij nog te keren?

Nota van beantwoording

Op 5 april jl. behandelde de stuurgroep Woonruimteverdeling de concept Nota van beantwoording voor de nieuwe regionale huisvestingsverordening. De opmerkingen van gemeenten en huurdersorganisaties zijn verwerkt en naar het portefeuillehoudersoverleg Ruimte gestuurd. De wethouders van Holland Rijnland vergaderen woensdagmiddag 15 mei in het gemeentehuis van Teylingen (Voorhout). Op de website www.hollandrijnland.net vindt u hierover informatie en ook de te behandelen stukken.

Splijtzwam

Bekend is dat de (4) Rijnstreekhuurdersorganisaties hier anders in staan dan de andere 14, de nieuwkomers kennen de WOZ-component, die nu fungeert als een soort splijtzwam, niet en willen dit graag zo houden (dat is niet zo verwonderlijk, wij willen er heel graag van af). De oud-Holland Rijnlandhuurdersorganisaties, zij die met de veelkoppige 'Woonzichtdraak' zijn opgezadeld, zijn NIET blij en hebben hard gestreden, veel vergaderd, met de stuurgroep in de clinch gelegen, dikke stukken doorgeploegd, ingesproken in gemeenten, om het naderende regionale woonruimteverdeeltij te doen keren.





Vervolg artikel: Woelige wateren van Holland Rijnland

Maximale huurprijs

Weliswaar zijn enkele kleine succesjes geboekt tijdens het traject van 2½ jaar maar het ziet er naar onze bescheiden mening naar uit dat men dankzij een vorm van inspraak die aanvoelt als suggestie-participatie, neigt dezelfde fout(en) te gaan maken als bij de tot standkoming van Woonzicht. Uitermate tragisch voor de gedupeerden. Het is vooral de optelsom van factoren die dit tot een desastreus geheel maakt. Enerzijds het regeerakkoord met de (voor de meeste corporatiehuurders inkomensafhankelijke) forse huurverhogingen maar nog veel meer van invloed op de woonruimteverdeling is: het feit dat een aantal corporaties in de regio de leegkomende woningen voor de maximaal toegestane huurprijs te huur aanbiedt!

Vervolgstappen

Daar waar tot enige tijd geleden volgens het WWS-puntensysteem de huurprijzen varieerden tussen de 60% en 80% van de maximaal redelijke huur bij sociale verhuurders, hebben wij moeten constateren dat bij sommige corporaties geleidelijk maar bij sommigen ook gewoon in 1 klap de volle mep) wordt berekend, zonder aankondi-

'Corporaties mogen niet zomaar zonder raadplegen van hun huurdersorganisatie het vigerende huurbeleid op de schop nemen.'

Vogelwijk: de andere kant!

Het artikel in de vorige editie, van een tevreden familie uit de Ooievaarstraat, heeft reacties opgeleverd.

Begrijpelijk want er zijn er ook een aantal kwesties minder prettig verlopen. Op het gebied van communicatie, ging er nog al eens wat mis.

Omdat de werkzaamheden klaar zijn, heeft de redactie er voor gekozen zich op actuele (eveneens negatieve) zaken te richten. Uiteraard hebben wij bij Stek aangedrongen bij de evaluatie alle misstanden duidelijk te registreren en hier lering uit te trekken voor komende projecten.

De Vogelwijkbewoners hebben hier niets aan, dat beseffen wij terdege. HBVB is zich er van bewust dat dit een zeer zware periode is geweest voor de bewoners van deze wijk. Maar uitsluitend op deze wijze kan wellicht ellende van dit kaliber in de toekomst worden voorkomen.

ging, zonder overleg, zonder adviesaanvraag, terwijl dit best eens adviesplichtig zou kunnen zijn. Corporaties mogen niet zomaar zonder raadplegen van hun huurdersorganisatie het vigerende huurbeleid op de schop nemen. Daar zijn procedures voor, we zoeken uit of dit correct verloopt, samen met de juristen en adviseurs van de Nederlandse Woonbond. Indien noodzakelijk zullen vervolgstappen worden ondernomen. Niet prettig, gezien het belang van een goede verstandhouding tussen huurder en verhuurder, maar we kunnen dit echt niet zomaar laten gebeuren.

Vrijkomende woningen

Wij spreken bij elke gelegenheid die zich voordoet, nadrukkelijk de hoop uit dat de corporaties in de regio bij de vrijkomende woningen vooral ook rekening willen houden met de lagere inkomens want daaraan ontbreekt het volledig als uitsluitend op deze manier wordt toegewezen. Bovendien is er van doorstroming helemaal geen sprake meer. Zelfs bij woningruil is 'in de plaatsstelling' (bij Stek in ieder geval) komen te vervallen en wordt woningruil tegenwoordig beschouwd als reguliere mutatie met een nieuwe (lees: hogere) huur.

Algemeen Bestuur

Voor alle duidelijkheid: alle woningcorporaties hebben zich aan het nieuwe systeem geconformeerd en hierin geïnvesteerd, dus we zitten er echt aan vast. Of wij dat nou leuk vinden of niet. Op 26 juni zal het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland (15 gemeenten) 's avonds in het gemeentehuis te Oegstgeest hierover besluiten, ook deze vergaderstukken vindt u op de website van Holland Rijnland. Daarna gaan de corporaties er echt mee aan de slag. Wij hebben aangegeven ook bij de tenuitvoerlegging betrokken te willen worden. Onze cliënt-ervaringen zullen ongetwijfeld van toegevoegde waarde



Vervolg artikel: Woelige wateren van Holland Rijnland

zijn. De prognose is dat per 1 april 2014 het nieuwe systeem in werking zou kunnen treden.

Betaalbare woonruimte

Het kan en mag niet zo zijn dat ook hier voor de huurders in de sociale sector tot in detail alles bepaald wordt door eigenwoningbezitters, die soms in geen tijden een huurder van dichtbij hebben gezien. Zij beseffen niet waar wij tegenaan lopen bij het zoeken naar betaalbare woonruimte in het niet al te dure segment, waarbij wij ook nog de andere rekeningen en de boodschappen moeten kunnen betalen. De eerste levensbehoeften van vele huishoudens staan op de tocht. Lang niet in alle gevallen wordt de lading gedekt door de huurtoeslag en laten we praktisch blijven: met het tempo waarin het nu gaat, is de pot snel leeg!

Huurderseliminatie

Niet alle (14) huurdersorganisaties uit voormalig Holland Rijnland zijn aangesloten bij SRH of FHLO, maar we maken wel allemaal deel uit van de regio Holland Rijnland en hebben te maken met de huidige 2 systemen en straks met hetgeen ons allen als huurders en woningzoekenden, dus samen met de Rijnstreek, aan nieuwe systematiek voorgeschoteld wordt. Alle huurdersorganisaties in Holland Rijnland zullen de handen ineen moeten slaan om samen met de beste adviseurs en juristen richting de corporaties, de gemeenten en de regering duidelijk te maken dat hier niet zo zeer sprake is van een verhuurdersheffing die ons de das om doet, maar dat het toch echt om een keiharde huurderseliminatie gaat, als niemand hier snel iets aan doet!

Yvonne Baas

Stek wijkt af van negatief advies woningruil HBVB

Bij Stek was woningruil mogelijk via indeplaatsstelling: twee huurders ruilden van woning en namen de huur van die woning dan over.

Stek wilde het beleid wijzigen: de indeplaatsstelling vervalt en woningruil wordt gezien als twee nieuwe huurcontracten met een hogere huur. Stek heeft advies aan de HBVB gevraagd.

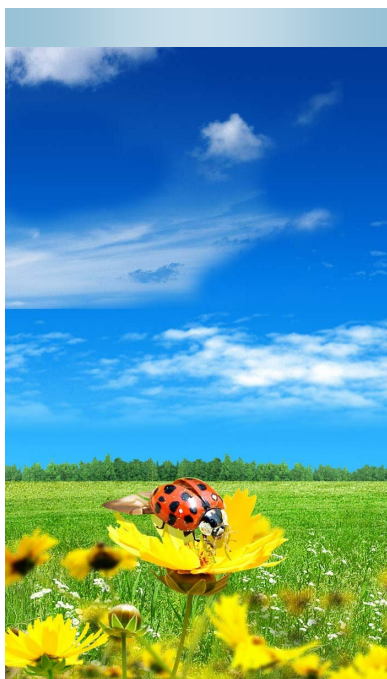
De HBVB heeft hierop negatief gereageerd. Voor de aanmerkelijk hogere huur krijgt de huurder wel mutatieonderhoud, maar de HBVB is van mening dat een huurder daar niet op zit te wachten. Die wil liever een lage huur.

Stek heeft het advies van de HBVB niet overgenomen omdat zij voldoende financiële middelen wil genereren.

Wij wijzen onze leden er op dat indeplaatsstelling nog steeds (wel met goede argumenten) kan worden afgedwongen bij de rechter.

De HBVB ziet woningruil als instrument dat PAWO (Passend Wonen) bevordert. PAWO naar gezinsgrootte, financiële situatie en op sociaal maatschappelijke gronden. Dit vindt de HBVB erg belangrijk omdat in het woonruimteverdeelsysteem geen passendheidscriteria meer zijn opgenomen.

De HBVB betreurt daarom het besluit van Stek.



Wanneer mag een verhuurder incassokosten vragen?

Mag een verhuurder incassokosten vragen zonder dat er eerst een aanmaning is verstuurd? En geldt er een wettelijk maximumbedrag voor incassokosten?

"Ik heb een huurachterstand van 2 maanden (huurprijs € 493,21). Mijn verhuurder heeft direct een incassobureau ingeschakeld, zonder eerst een betalingsherinnering of aanmaning te sturen. Het incassobureau eist betaling binnen 7 dagen, plus 'buitengerechtelijke incassokosten' van € 144. Moet ik dit betalen?"

Nee. Uw verhuurder had eerst een aanmaning moeten sturen. Maar de in rekening gebrachte incassokosten kloppen wel met het wettelijk maximum.

Het wettelijk maximum aan incassokosten wordt geregeld door de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten. Deze wet moet consumenten en eenmanszaken beschermen tegen onredelijk hoge incassokosten. De wet is in juli 2012 in werking getreden, en geldt voor alle schulden die sinds die tijd ontstaan zijn. De wet schrijft voor dat incassokosten nooit lager kunnen zijn dan € 40. Hoe hoog de kosten kunnen oplopen is afhankelijk van de hoogte van uw schuld. Is het bedrag dat u moet betalen lager dan € 2.500? Dan mag

'Eerst een aanmaning, dan pas incassokosten.'

Stek en de deurwaarders

Ondanks herhaaldelijk aandringen van de HBVB is het nog steeds niet gelukt om alle Stek-huurders een gelijke behandeling te laten krijgen bij incassoproblemen.

Stek werkt op dit moment met deurswaarderskantoor Boeder (Hillegom) en Buik & Van der Horst (Lisse en Voorhout).

Hoewel de afhandeling van huurachterstand volgens vaste afspraken tussen Stek en de deurwaarderskantoren dient te geschieden is dit met de individuele bejegening van de huurder niet het geval.

De HBVB heeft Stek verzocht om alle huurders onder te brengen bij deurwaarderskantoor Buik & Van der Horst om zo een gelijke bejegening te bewerkstelligen. Dit is tot op heden niet gelukt.

uw schuldeiser maximaal 15% van dit bedrag aan incassokosten in rekening brengen. Over een huurschuld van € 986,42 (2 keer de maandhuur van € 493,21) mag uw verhuurder dus maximaal € 147,96 aan incassokosten vragen.

'Buitengerechtelijke kosten' zijn alle extra kosten die een schuldeiser maakt om u de rekening te laten betalen. Daar vallen incassokosten dus ook onder. Maar voor er incassokosten gevraagd mogen worden, moet uw verhuurder eerst een aanmaning sturen met een betalingstermijn van minimaal 14 dagen. Op die aanmaning moet vermeld staan:

- dat u binnen 14 (of meer) dagen moet betalen
- dat er incassokosten in rekening worden gebracht als u niet op tijd betaalt
- hoe hoog de incassokosten zullen zijn

Uw verhuurder was dus te vroeg met het in rekening brengen van incassokosten. U had eerst een aanmaning moeten krijgen waarmee u werd gewaarschuwd voor de gevolgen van het niet tijdig betalen, en waarmee u in de gelegenheid werd gesteld om uw huurachterstand alsnog binnen 14 dagen te voldoen.

Wat kunt u doen?

Ontvangt u een brief van een incassobureau waarin ten onrechte of te hoge incassokosten worden gevraagd vanwege huurachterstand, probeer dan zo snel mogelijk uw betalingsachterstand te voldoen. Neem direct contact op met het incassobureau én met uw verhuurder. Laat hen per brief weten dat u nimmer een aanmaning



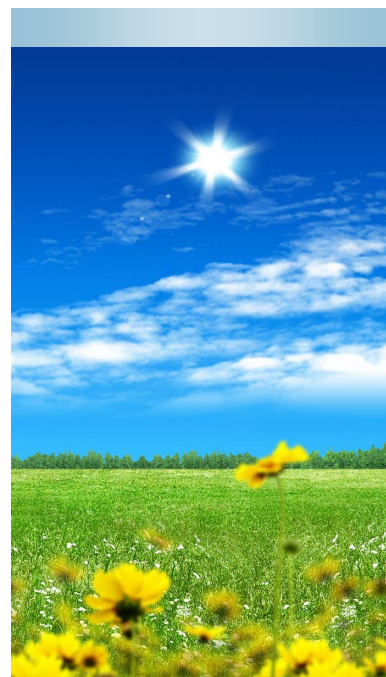
- Incassokosten vervolg -

een aanmaning van uw verhuurder heeft ontvangen en dat u daarom ook geen incassokosten hoeft te betalen. Laat hen ook weten dat u de huurachterstand hebt voldaan of dat u verzoekt om een betalingsregeling.

Wettelijke maximumpercentages voor incassokosten

Incassokosten mogen zoals gezegd nooit hoger zijn dan 15% van het verschuldigde bedrag, met een minimum van € 40. Maar wat nu als uw schuld hoger zou zijn € 2.500? Dan geldt over het bedrag tussen € 2.500 en € 5.000 een lager percentage aan incassokosten (10%). Bij een nog hogere schuld gaat het percentage incassokosten verder omlaag. Over het bedrag tussen € 5.000 en € 10.000 mag max 5% incassokosten worden berekend, tussen € 10.000 en € 190.000 geldt 1% als maximum, en voor het bedrag boven de € 200.000 mag nog maar 0,5% worden gevraagd. Het wettelijke maximumbedrag aan incassokosten is € 6.775. Zo'n bedrag is alleen aan de orde als u een betalingsachterstand van enkele tonnen zou hebben. In de praktijk gaat het dan vooral om bedrijven.

Bron: Woonbond



'Incassokosten mogen nooit hoger zijn dan 15% van het verschuldigde bedrag.'

De broekriem—deel 2

In het kader van: beter uitkomen met uw inkomen, hierbij het 2e deel van de serie bespaartips die wij voor u hebben verzameld.

www.actie-korting.nl Online shoppen? Dan voor kortingcodes, actiecodes en aanbiedingen eerst deze website raadplegen.

www.geldenrecht.nl Alles over sparen, lenen, hypotheek, besparen, verzekeringen, erven en schenken, belastingen, pensioenen.

www.spullendelen.nl Via deze site kun je van alles en nog wat (uit)lenen aan/ van je burens, vrienden, collega's maar denk ook aan bijvoorbeeld je sportclub of verenigingen in de buurt.

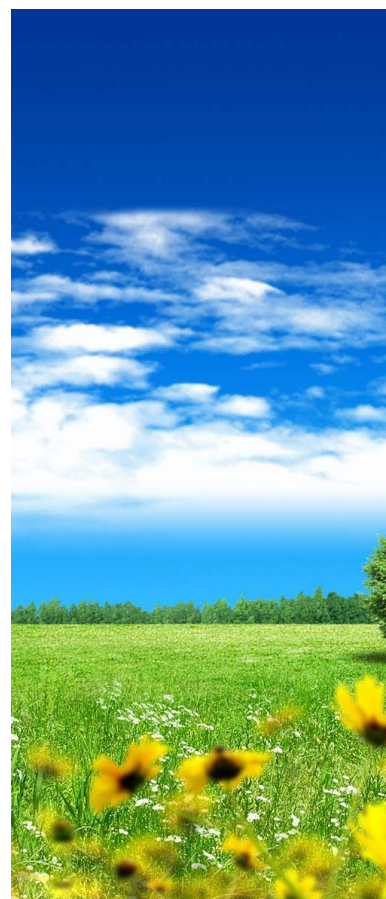
www.tweedehands.net Overzichtelijk in categorieën, dat maakt gericht zoeken snel en efficiënt!

www.kringloopwinkelsassenheim.nl (Op Dreef).

www.nickelruiladviesdiensten.nl Gevestigd in Lisse maar natuurlijk is iedereen welkom. Nickel is een organisatie met een snel groeiend netwerk in de Rijn-, Duin- en Bollenstreek, die goederen en diensten aanbiedt, in ruil voor andere diensten of goederen. Gebaseerd op de eeuwen oude ruilhandel. Zie ook de advertentie elders in dit blad.

www.hebbeskringloop.nl in Hillegom, De winst van Hebbes! vloeit weer door naar de stichting 'Voor wat, hoort wat'. De stichting heeft geen winstoogmerk en werkt uitsluitend met vrijwilligers.

Onlangs is Edith, 'minister van financiën' bij de HBVB een 'groep' op Facebook gestart waar iedereen spulletjes tweedehands kan aanbieden. Voor een leuk prijsje kan je iets kopen en/of verkopen. De groep heet : [Ik zoek/ruil/geef weg Hillegom](#). Dat hiermee in een behoefte wordt voorzien is duidelijk: binnen een maand hebben zich meer dan 1700 leden aangemeld.





Er is een lege stoel.....wie vult hem?

Vertrek Mary Weijers

Toen ik in januari 2003 met open armen werd ontvangen als nieuwe secretaris bij de Hillegomsche HuurdersVereniging, wist ik nog niet dat ik ruim 10 jaar dit bijzondere vrijwilligerswerk vol overgave zou doen. Er is in die 10 jaar heel veel veranderd. Qua regels voor woonruimteverdeling, basiskwaliteit van huurwoningen bij oplevering, beleid voor meerjarenonderhoudsplannen enz. Na een jarenlang inflatievolgend huurbeleid heeft de regering besloten dat een inkomensafhankelijke huurverhoging beter in hun straatje past (lees: meer geld voor de schatkist oplevert). Corporaties moeten meer gaan afdragen aan de staat en u snapt het al: dit geld moet uiteindelijk bij de huurders vandaan komen. De hoge heren op het Haagse pluche zijn waarschijnlijk nog nooit een huurder 'in het wild' tegengekomen. Drukke tijden voor huurdersorganisaties om de betaalbaarheid van het huren, de omvang van het sociale woningbezit en ook de kwaliteit ervan met hand en tand te verdedigen!

Het is dan ook met pijn in mijn hart dat ik juist op dit cruciale moment noodgedwongen mijn vrijwilligerswerk moet neerleggen. Mijn activiteiten voor de HBVB vallen niet langer te combineren met mijn meer dan fulltime reguliere baan. In deze tijden van recessie is behoud van werk erg belangrijk en op dit moment moet ik al mijn tijd en energie wijden aan de organisatie waarvoor ik werk, zodat deze blijft voortbestaan en ook mijn collega's hun baan kunnen behouden.

Het HBVB-bestuur is daarom naarstig op zoek naar een geschikte persoon die op korte termijn mijn taken kan overnemen. Iemand met interesse in wonen en huren (en alles wat daarmee verband houdt) en het doorlezen en commentariëren van beleidsstukken op dit gebied een uitdaging vindt. Iemand die dat commentaar op een heldere en nette manier schriftelijk vast kan leggen. Iemand die het bestuur secretariael ondersteunt (verslaglegging, correspondentie enz.). In 2003 liep er iemand rond die daar interesse in had, ongetwijfeld is er nu ook iemand die denkt: zou dit wellicht voor mij.....? Schroom dan niet en neem contact op met het HBVB-bestuur voor een vrijblijvend gesprek.

Ik kan in elk geval zeggen dat ik de afgelopen 10 jaar ontzettend veel heb geleerd, daardoor mezelf op allerlei fronten heb kunnen ontwikkelen tot de persoon die ik nu ben. Ik heb veel gezellige vergaderingen (wel met soms moeilijke onderwerpen) mogen bijwonen, maar met leuke en lieve bestuurs- en teamleden. Wie o wie zorgt ervoor dat ik per 25 juni 2013 met een gerust hart mijn taken kan overdragen?

Mary Weijers

Sloop Patrimonium

Na 5 jaar vergaderen, bijval voor en geduchte tegenstand tegen de plannen voor renovatie, sloop en nieuwbouw is het dan eindelijk zover!

De renovatie in de wijk is gereed en de sloop van de woningen aan het Patrimoniumplein is eindelijk begonnen!

Na de asbestsanering worden de woningen gesloopt volgens een zogenaamd 'groen sloopbestek': zoveel mogelijk slooppafval wordt hergebruikt.

Voor de bewoners die terugkeren naar de nieuwbouw kan het niet snel genoeg gaan!



Advertentiepagina

GRAFISCH BUREAU DUKKERIJ
DAMEN B.V.

1 (0252) 23 28 01

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

www.damendrukkerij.nl

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

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

Verkoop Notebooks • Computersystemen • Hardware • Software • Cartridges

91

DANMAX
COMPUTERS
de betere computerwinkel

Julianalaan 91 - Lisse
www.danmax.nl 0252-426991

Reparaties • Onderhoud • Herinstallatie • Virus verwijdering • Reinigen

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

www.printsunlimited.nl

Niets is onmogelijk...!

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

XXL Prints
...Mega veel toepassingen...

1 (0252) 22 39 75

Nickel Ruil- Adviesdiensten & Thuiszorg

OOG HEBBEN VOOR ELKAAR

Nickel Ruilwinkel / Goederen & diensten ruilen met gesloten beurs / Thuiszorg op PGB of particuliere basis / 0252-422282 / 06-19 17 80 92 / www.nickelruiladviesdiensten.nl

Het zwembad

Het is heet, buiten schijnt de zon
Ik wou maar dat ik in het water kon!
Het is zo verschrikkelijk heet,
Geen wonder dat ik zo zweet!
Ik heb mijn zwemkleden aan
En ben klaar om in het water te gaan
M'n bal, m'n zwemband, m'n snorkel liggen
al klaar

En toch ga ik niet, vind je dat niet raar???
Het zwembad is 10 stappen bij mij vandaan
En toch blijf ik hier nog maar even staan
M'n moeder moppert en zegt: "Altijd het-
zelfde verhaal!"

M'n vader mompelt en zegt: "Ze spreken
nu eenmaal een andere taal"
"Ze begrijpen ons niet", vult hij voorzichtig
aan

M'n moeder zegt: "Ze willen ons gewoon
niet verstaan!"

M'n moeder moppert, m'n moeder
schreeuwt,
M'n moeder stampet en m'n vader geeuwt
Ik kijk naar m'n moeder en wou dat ze
zweeg,
Ik kijk naar het zwembad, dat is hartstikke
leeg!!!

Belangrijke mededeling!

Het HBVB-kantoor is in de zomerperiode gesloten van **15 juli tot en met 19 augustus 2013**. Er is dan geen dinsdag-ochtendspreekuur en wij zijn even niet telefonisch of per e-mail bereikbaar.

Met ingang van **20 augustus 2013** zijn wij zongebreed en uitgerust weer paraat.



Jan van Marsbergen geeft de pen door aan...

.....Jan Stoffelen. Graag wil Jan van Marsbergen meer weten over het werk dat Jan Stoffelen doet en de initiatieven die hij ontplooit als voorzitter van de bewonerscommissie Julianastaete in Lisse.



De pen van Jan van Marsbergen

Ik had beloofd in de vorige HuurdersWijzer een stukje te schrijven, maar was door ziekte en ziekenhuisopname daartoe toen niet in de gelegenheid. En wat en waarover schrijf je dan? Over de toekomst? Over het heden? Of over het verleden?

Het verleden trok mij wel aan. Denkend aan de tijd die vooraf ging aan de Huurdersbelangenvereniging met zijn pre-platform met vergaderingen in het Poelcentrum. Aan de geweldige begintijd van de Huurdersbelangenvereniging. Aan vergaderen op allerlei locaties: bij bestuursleden thuis, in een zaaltje boven een dartsentrum, in de directiekamer van de woningbouwvereniging, of in onze eerste eigen vergaderruimte in de Julianastraat (die eerst grondig opgeknapt moest worden door de bestuursleden). Of in de Prinsessestraat, waar het zo 'ruim' was, dat - als iemand tijdens een vergadering moest plassen - het hele bestuur moest opstaan zodat je er door kon. De verhuizing naar de Nassaustraat / hoek Julianastraat was voor ons een geweldige verbetering. Daar kregen we de ruimte. Zoveel dat we er zelfs wijkoverlegvergaderingen konden houden en zelfs jaarvergaderingen van onze verenigingen. Ook dat is al weer verleden tijd. Ook denk ik met weemoed terug aan het zelf kopiëren van ons blad, het nieten en bezorgen!

De tijd van de diverse fusies. Met Voorhout en De Engel. Een paar jaar later kwam Hillegom erbij. Er is toen wat vergaderd! Eerst over de fusies van de woningcorporaties en vervolgens die van de diverse huurdersvertegenwoordigingen. Pakken papier zijn toen bestudeerd en adviseurs van buiten aangetrokken. Moeilijke beslissingen zijn genomen en het viel niet altijd mee iedereen op één lijn te krijgen. En, dat moet ik ook eerlijk zeggen, er zijn soms ook wel harde woorden gevallen. Maar uiteindelijk kwam er toch een goed resultaat!

Diverse voorzitters heb ik in mijn bestuurstijd meegemaakt. En het is me altijd opgevallen dat het allemaal aparte persoonlijkheden waren. De één had dit en de ander dat, maar ze kwamen wel allemaal op voor de belangen van huurders. Zij hadden allemaal hun eigenaardigheden, wat het wel spannend hield.

Ik mocht geen al te lang stukje schrijven, maar zou best eens een paar leuke ervaringen uit die begintijd op papier willen zetten. Als ik daar tijd en gelegenheid en ruimte voor krijg zal ik dat zeker nog eens een keer doen. Wordt dus vervolgd!



HBV Bollenstreek

Nassaustraat 156
2161 RX Lisse
Postbus 48
2160 AA Lisse
Spreekuur elke dinsdag 10.00-12.00 uur

T: 0252-428426
I: www.hbv-bollenstreek.nl
E: info@hbv-bollenstreek.nl
Rabobank 37.65.38.554
KvK Den Haag 28078993

Lidmaatschap voor huurders van
Stek € 6,— per jaar
Donateurs (ook niet-huurders)
vanaf € 6,— per jaar

