



Jaargang 26 september nummer 2 2020.

Geacht lid,

Zoals bij iedereen wel bekend is onze Algemene Ledenvergadering in maart door de Corona niet doorgedaan.

Omdat de regeling versoepeld is willen wij nu onze Algemene Ledenvergadering houden in oktober.

Zie volgende bladzijde.

Ook staat hierin dat u, en mocht u de Algemene vergadering willen bijwonen, u zich dient aan te melden.

Zo kunnen wij alles zo neerzetten dat wij de richtlijnen van het RIVM handhaven.

Mocht u met de auto komen ook dan willen wij dit graag weten.

Wij hebben namelijk de mogelijkheid dat u dan uw auto achter het gebouw kan parkeren.

U krijgt dan van ons een ontheffing met hoe u rijden kan.

Dit kan via onderstaand mailadres of per post.

Doet u dit voor 12 oktober

In deze nieuwsbrief onder meer:

Uitnodiging van de uitgestelde Algemene Ledenvergadering

Gaat u verhuizen

Voorzitter gezocht

(Herhaalde) Oproep wijkcontact personen

Versterking bestuur

Service kosten

ABC onderhoud

Huurtoeslag

Uitnodiging tot het bijwonen van de uitgestelde Algemene ledenvergadering, welke gehouden zal worden op dinsdag 20 oktober in het Buurthuis Loet 10 1741 BP Schagen Aanvang 19.30 uur.

GRAAG UW AANDACHT: MOCHT U AANWEZIG WILLEN ZIJN OP DE ALGEMENE LEDENVERGADERING, **DAN DIENT U ZICH DEZE KEER AAN TE MELDEN.**

WIJ KUNNEN DE OPSTELLING ZO MAKEN DAT U MINIMAAL 1 ½ METER VAN ELKAAR ZIT.

MAIL NAAR: HBVDOS@GMAIL.COM EN VERMELDT MET HOEVEEL PERSONEN U KOMT.

BELLEN KAN OOK NAAR 06 – 53 602 255 **(ALLEEN OM U AAN/AF TE MELDEN)**

Dit is een tijdelijk nummer, deze is na 17 oktober NIET meer bereikbaar!

AGENDA

1. Opening
2. Mededelingen
3. Verslag Algemene Ledenvergadering 2019
4. Jaarverslag(secretaris)
5. Financieel verslag (penningmeester)

➤ verslag kascommissie

➤ financieel 2019

➤ begroting 2021

6. Verkiezing kascommissie

In de kascommissie over het boekjaar 2019 zitten:

■ dhr. A.Hasselton

■ mw.C.Verbeek

■ Reserve kascommissie lid: mw.A.Opzeland

■ Benoemen reserve kascommissielid

PAUZE

7. Bestuursverkiezing

Aftredend en herkiesbaar:

dhr.P.Verschoor

dhr.W.Stuurman

dhr.C.Zeeman

Het bestuur stelt voor om:

mw. P.Delorie

dhr.G.A.van Doesburg

te benoemen als algemeen bestuurslid.

8. Vaststellen contributie

9. Rondvraag

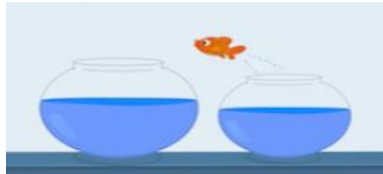
- 10.Sluiting

Het jaarverslag en het verslag van de algemene jaarvergadering 2019 alsmede het financiële verslag kunt u opvragen via hbvdos@gmail.com.

Win een diner voor twee!

Omdat onze algemene Ledenvergadering van 25 maart niet heeft plaatsgevonden en er dus ook niet geloot is wie het diner voor twee heeft gewonnen, zal dit nu op onze Algemene Ledenvergadering alsnog plaatsvinden.

*Wist u dat u op Facebook kunt kijken als er nieuws is?
www.facebook.com/huurderskoepel*



Nog even uw aandacht.

Gaat u verhuizen?

Het gebeurt steeds vaker dat onze leden verhuizen. Het is natuurlijk fijn dat u een nieuwe woning heeft, maar het zorgt bij ons voor problemen. Veel leden geven namelijk hun verhuisbericht niet aan ons door, waardoor wij deze leden niet meer kunnen bereiken. Daarom willen wij u vriendelijk verzoeken om uw adreswijziging ook aan ons door te geven. Zo kunnen wij ons adressenbestand bijwerken.

Bij deze nieuwsbrief treft u als lid ook het huurverhogingsnummer van de Woonbond, welke u als lid gratis van ons ontvangt.

Zoals bekend laat onze verhuurder de huurverhoging niet per 1 juli maar per 1 oktober ingaan.

De reden is u allen bekend.

Hoewel het huurverhogingsnummer gedateerd voorjaar 2020 kunt u deze toch al leidraad gebruiken.





Wij zijn dringend op zoek naar een voorzitter

Voelt u zich geroepen en kunt u:

- ✓ leiding geven aan het dagelijks bestuur
 - ✓ de orde tijdens vergaderingen te bewaren
 - ✓ inleiden van nieuwe agendapunten
 - ✓ goede manier afronden van de agendapunten van de vergadering
 - ✓ op de tijd letten: aan het begin van de vergadering, tijdens de vergadering en aan het einde van de vergadering.
 - ✓ initiatieven nemen, coördineren en het uitvoeren van bestuurswerkzaamheden.
 - ✓ leiden van het bestuur (initiatieven nemen, coördineren en doen uitvoeren van bestuurswerkzaamheden.
 - ✓ Vertegenwoordigen van de organisatie naar binnen en buiten.
-

Handige links:

www.belastingdienst.nl

Op de website vindt u uitgebreide informatie over o.a. huurtoeslag.

www.rijksoverheid.nl

Via de zoekpagina kunt u o.a. de puntentelling ingeven.

HERHAALDE OPROEP BENT U DEGENE DIE WIJ ZOEKEN?

Op onderstaand overzicht de woonplaatsen waar wij als huurdersbelangenvereniging nog vertegenwoordiging zoeken.

Wilt u wijkcontactpersoon zijn voor uw plaats/buurt/wijk?

Als wijkcontactpersoon geeft u uw bevindingen door aan de huurdersbelangenvereniging.

Wilt u eerst meer informatie:

Neem dan contact met ons op zoals vermeld op pagina 1.



Feit of fabel

Stelling: Bijna alle inbraken worden gepleegd door professionele dieven?

Een professionele dief weet vooral precies wat hij gaat stelen. En hij ook goed nagedacht over hoe hij zijn buit te pakken krijgt. Hij maakt sleutels na of wacht precies het juiste moment om ergens binnen te sluipen. Slim, maar de meeste inbraken juist niet uitgedacht. Ze worden gepleegd door mensen die gewoon een mooie kans zien. 'Een open raam met op de vensterbank een dure camera!'

Sommige mensen kunnen zo'n kans niet laten liggen.

Met dank aan de afdeling communicatie Feenstra.

<https://www.feenstra.com/zorgelooswonen>

Hennepplanten en gevolgen

De ontmanteling heeft verstrekkende gevolgen voor onze huurders.

Wat zijn de mogelijke gevolgen van het houden/kweken van hennepplanten?

- * Ontbinding van de huurovereenkomst/dakloos**
- * Bestuurlijke gedwongen sluiting van de woning**
- * Beëindiging van WSNP**
- * Strafrechtelijke vervolging en strafblad (gevolgen VOG-verklaring)**
- * Boetes en kosten van (eerdere) oogsten en energiediefstal**
- * Schade aan de woning vergoeden**

Heel vaak realiseren mensen zich niet dat een hennepplantage enorme risico's met zich meebrengt. De kans op ontmanteling, het vergrote risico op brand in de woning, de gevolgen voor de toekomst etc. En als er ontmanteld is, dan volgt het besef en de wanhoop, de machteloosheid en de realisatie van het verlies.

We delen dit verhaal niet om te oordelen, maar we houden onze woningen en buurt wel graag veilig...samen met onze huurders!

Als u vragen heeft naar aanleiding hiervan belt u dan gerust met Buurtteam Schagen of mailt u ons naar buurtteamschagen@wooncompagnie.nl

Bron:buurtteamschagen

Kijkt u ook eens op www.huurderskoepel.com

Interesse? Kunnen wij op u rekenen?

Op dit moment hebben we op een ledenbestand van ruim 700 leden slechts 6 bestuursleden. Dat is natuurlijk te veel weinig.

Het is daarom belangrijk dat we meer bestuursleden krijgen om de belangen van de huurders goed te kunnen vertegenwoordigen.

Ook dames nodigen wij in het bijzonder uit om te reageren.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met onze secretaris.

U kunt deze bereiken op het mailadres hbvdos@gmail.com

Een brief(je) schrijven kan ook.

Ons adres: Huurdersbelangenvereniging "De Onderste Steen"

Loet 10

1741 BP Schagen

Als bestuurslid:

- Bent u één van de vertegenwoordigers van de huurders tijdens het overleg met de verhuurder en neemt u deel aan het overleg.
- Neemt u deel aan de bestuursvergaderingen en bepaalt daardoor meden het beleid voor de dagelijkse werkzaamheden van de vereniging.
- Kunt u deelnemen aan studiebijeenkomsten, georganiseerd door de huurderskoepel (HUKO) en krijgt zo veel te weten over het reilen en zeilen van de volkshuisvesting.

Als bestuurslid bent u dus op een leuke manier bezig met uw huurhuis en eigen woonomgeving en van uw medehuurlers en heeft u ook een leuke relevante maatschappelijke functie. U vertegenwoordigt het belang van de huurders en daarmee de mogelijkheid dat iedereen die dat wil in onze gemeente kan (blijven) wonen.

Als bestuurslid ontvangt u een kerstpakket en eenmaal per jaar gaan we met z'n allen uit eten.

Als bestuurslid ontvangt u onkostenvergoeding als u met de auto komt.

Wist u dat:

Wij als bestuur vier vormen van inspraak hebben tijdens vergaderingen?

1.MEEWETEN

Iedereen ontvangt informatie en kan om informatie vragen.

2.MEEPRATEN

De voorzitter genomen besluiten toelichten aan de overige bestuursleden, vragen hierover beantwoorden en de gelegenheid tot commentaar.

3.MEEDENKEN

De voorzitter kan meningen van bestuursleden peilen over voorgenomen besluiten die nog niet definitief zijn.

4.MEEBESLISSEN

Overleg tussen voorzitter en bestuur over nog te nemen besluiten.

De bestuursleden kunnen zo invloed uitoefenen op de besluitvorming.

Wist u ook:

- 1.dat wij per 1 maart een nieuw onderkomen hebben?
- 2.dat het adres Loet 10 1741 BP Schagen is?
- 3.dat wij kamer 12 hebben?
- 4.dat wij uitkijken naar de muziektuin?
- 5.dat wij iedere derde donderdag van de maand vergaderen?
- 6.dat wij dit niet doen in juli en augustus?
- 7.dat wij per email altijd bereikbaar zijn!
- 8.dat wij versterking kunnen gebruiken in het bestuur?
- 9.dat u dit kunt lezen in deze nieuwsbrief?

Wij, als huurdersbelangenvereniging ernaar streven om 2 maal per jaar een nieuwsbrief onder de leden te verspreiden.

Deze ontvangt u als lid gratis in uw brievenbus.

Ook u kunt hieraan uw steentje bijdragen.

U zult zich afvragen hoe?

Heel simpel door een stukje te schrijven over uw ervaringen, dit kan van alles zijn, bijvoorbeeld over uw buurt woonomgeving, of als u zomaar iets wilt vertellen, over b.v. uw hobby, vakantie etc.

Anonieme brieven worden door ons niet in behandeling genomen.

Ook kunt u een vraag stellen waarop wij dan via de nieuwsbrief antwoord op geven. Stuur uw ingezonden brief naar:

Huurdersbelangenvereniging "De Onderste Steen"

Loet 10

1741 BP SCHAGEN



Mailen kan ook:

hbvdos@gmail.com

Soort huishouden **grens passend toewijzen**

Eenpersoonshuishouden	€ 23.225,00
Meerpersoonshuishouden	€ 31.550,00
Eenpersoonshuishouden *	€ 23.175,00
Meerpersoonshuishouden **	€ 31.475,00

* de leeftijd op 01-01-2020 is bepalend of sprake is van een eenpersoonsondererhuishouden.

** wanneer één van de leden van het huishouden op 01 – 01 -2020 de AOW-leeftijd heeft, is er sprake van een meerpersoonsondererhuishouden.

De AOW-leeftijd is op 01-01-2020 bereikt wanneer een persoon is geboren vòòr 1 september 1953.

Huurgrenzen 1 januari 2020 t/m 31 december 2020.

Maximale huurgrens < 23 jaar	€ 432,51
Aftoppingsgrens 1 en 2 personen	€ 619,01
Aftoppingsgrens 3 en meer personen	€ 663,40
Maximale huurgrens 23 jaar en ouder	€ 737,14g

De volgende huishoudens kunnen nog tot 40% huurtoeslag ontvangen over het deel van de rekenhuur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt.

- Alleenstaand
- Gehandicapt

De leeftijd waarop voor meerpersoonshuishoudens in 2020 recht ontstaat op een percentage van 40% toeslag boven de aftoppingsgrens, is de eerstvolgende maand na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van 68 jaar en 4 maanden.

Toetsingsinkomen bij aanvraag huurtoeslag

Het toetsingsinkomen is het verzamelinkomen (aangifte) of het loon voor de loonheffing (jaaropgave) over het jaar 2020. Van (pleeg)kinderen en de (achter)kleinkinderen jonger dan 23 jaar (1 januari 2020) is het inkomen tot € 4.964,00 vrijgesteld.

Servicekosten

Servicekosten betaalt u naast uw netto huur. Samen bij elkaar vormen ze de bruto huurprijs van uw woning.

Waarvoor betaalt u servicekosten?

De servicekosten betaalt u voor diensten die nodig zijn om uw woning goed te onderhouden en zijn dus per woonsituatie verschillend.

- Schoonmaakkosten: het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten, soms inclusief glazen wassen
- Elektra: verlichting van gemeenschappelijke ruimten, galerij en berging
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin of groenvoorziening
- Waterverbruik
- Buurtbeheerder: de kosten voor toezicht, veiligheid en kleine klussen (alleen van toepassing in complexen 55+woningen).
- Lift: de kosten van de telefoonverbinding en elektra in de lift
- Alarm-apparaat/halshanger (in sommige aanleun- of zorgcomplexen is er persoonsalarmering)
- Voorschot Algemene Ruimte (als het complex een algemene ruimte heeft die exclusief door de bewoners van het complex mag worden gebruikt)
- Stookkosten: in het complex is er sprake van een collectieve verwarmingsinstallatie met verbruiksmeters op de radiatoren voor het (totale) persoonlijke verbruik.

Hoe worden servicekosten afgerekend?

U betaalt maandelijks een voorschot. Op basis van de gefactureerde kosten van leveranciers berekenen wij achteraf de werkelijk gemaakte kosten. Het verschil wordt vervolgens met u verrekend. Het kan dus zijn dat u geld terugkrijgt of moet bijbetalen. Het definitieve bedrag van de servicekosten rekenen we een keer per jaar met u af. Wij streven ernaar dit te doen vóór 1 juli.

Niet tevreden over de uitvoering van de diensten die vallen onder de servicekosten?

Wacht niet op de afrekening! Meld dit direct. Neem contact op met Wooncompagnie.

Of vul het [contactformulier](#) (via de website) of neem telefonisch contact op met afdeling Klantcontact via 0900 20 22 373.

Komen de servicekosten in aanmerking voor huurtoeslag?

Een aantal servicekosten komt in aanmerking voor huurtoeslag. Kijk op de website van de [Belastingdienst](#) voor meer informatie.

Hoe worden servicekosten verrekend bij het opzeggen van de huur?

Afrekening van de servicekosten, voor zover van toepassing op uw woning, vindt niet gelijk plaats met de eindafrekening van uw woning. Dit komt omdat we op dat moment nog niet alle kosten over het kalenderjaar hebben ontvangen. De laatste afrekening servicekosten voor uw woning ontvangt u daarom in het jaar na de huuropzegging. Wij streven ernaar dit te doen vóór 1 juli.

Ik heb te veel betaald. Wat nu?

Dan wordt het betreffende bedrag binnen een maand na afrekening teruggestort op uw rekening. Het rekeningnummer waarnaar teruggestort wordt staat vermeld in de door u ontvangen brief. Klopt dit rekeningnummer niet, neem dan contact op met de afdeling Klantcontact om het juiste rekeningnummer door te geven.

Je kunt van Wooncompagnie van alles zeggen, misschien, Maar ze hebben wel hun sociale gezicht laten blijken, bijna een tien.

*Sociale woningverhuur wordt al duurder
Een opstakel/ramp voor menige huurder*

*En dat hebben ze op tijd ingezien.
(ingezonden door een lid)*

Wooncompagnie

Wat doen wij, wat doet u?

Wat doen wij voor u?

Grootschalig onderhoud voeren wij voor u uit. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een nieuwe keuken als dit nodig is, het vervangen van dakgoten of het repareren en/of vervangen van een CV installatie.

Wanneer is onderhoud uw verantwoording?

Bij de vraag wie een beschadiging, verstopping, onderhoud of gebrek moet verhelpen wordt eerst gekeken naar de oorzaak. Is het ontstaan door toedoen van u als huurder of door toedoen van degenen waar u verantwoordelijk voor bent (=bewonersgedrag), dan moet u het zelf (laten) verhelpen en bekostigen. Ook als de schade voortvloeit uit onbewust of onbedoeld gedrag.

Dit is bijvoorbeeld het geval als u zelf een raam of deur kapot heeft gemaakt. Ondeskundigheid of het onjuist gebruik van de woning kunnen ook leiden tot onderhoud waar u zelf verantwoordelijk voor bent. Vochtoverlast, ontstaan doordat de woning slecht is geventileerd, is hier een voorbeeld van. Dat kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van bepaald stookgedrag of het te weinig openzetten van ramen en deuren. Ook kan de aanwezigheid van ongedierte door u veroorzaakt zijn als de woning niet of onvoldoende schoongehouden wordt. Op de website kunt U meer lezen over bewonersgedrag.

Dagelijks onderhoud

Tenzij u een Service Abonnement heeft, bent u zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van kleinschalig onderhoud. Wilt u weten welke reparaties wij voor u doen, en waar u als huurder zelf verantwoordelijk voor bent? In het onderhouds ABC staat dit duidelijk aangegeven.



Zelf uw woning aanpassen

Het kan dat u zelf graag dingen wilt aanpassen in huis. Bijvoorbeeld als u een andere keuken of badkamer wilt. In sommige gevallen dient u eerst om toestemming te vragen.

Meer informatie over zelf mijn woning aanpassen vindt u op de website van Wooncompagnie of neem telefonisch contact op met afdeling Klantcontact via 0900 20 22 373.

De combinatie van zicht, verlichting en goedgekeurde sloten verkleint de kans op een inbraak aanzienlijk.

Huurtoeslag

Als uw huur te hoog is in verhouding tot uw inkomen heeft u mogelijk recht op huurtoeslag. De aanvraag en uitkering van huurtoeslag wordt door de Belastingdienst behandeld.

De huurtoeslag wordt berekend op basis van uw leeftijd en het actuele inkomen. U moet dus zelf een schatting maken van uw inkomen in het lopende jaar. Daarnaast wordt gekeken naar het vermogen van het totale huishouden, dus van uzelf, eventuele partner en medebewoners.

Ontvangt u huurtoeslag? Dan wordt dit door de Belastingdienst direct aan u overgemaakt. De huurtoeslag wordt automatisch bijgeschreven op uw rekeningnummer die bekend is bij de Belastingdienst. Wooncompagnie brengt u daarom elke maand de volledige huurprijs in rekening. De Belastingdienst maakt de bijdrage overigens over vóóordat u de huur aan Wooncompagnie moet voldoen. Om betalingsproblemen te voorkomen adviseren wij u de huurtoeslag direct te reserveren voor het betalen van uw huur.

Meer informatie over huurtoeslag? Of een direct huurtoeslag aanvragen? Ga naar de Belastingdienst toeslagen.



Als je een woning huurt in een flatgebouw of appartementencomplex betaal je naast huur ook servicekosten. Wat moet je weten over die kosten? En wat kun je doen als de rekening niet klopt?

Schoonmaak van het trappenhuis, onderhoud van gemeenschappelijk groen. Kosten voor verlichting en verwarming van de centrale hal. Als flat- of appartement bewoner betaal je voor dit soort zaken een voorschot servicekosten. Je verhuurder mag op servicekosten geen winst maken. De kosten moeten redelijk zijn. En hij hoort de afrekening op tijd te sturen. Vóór 1 juli moet je de afrekening krijgen over de (werkelijk gemaakte) servicekosten van vorig jaar.

Feit of fabel

Stelling: Door het raam open te zetten bespaar je energie.

Frisse lucht in huis is heel belangrijk En buiten trouwens ook! Als je alle ramen en deuren dichthoudt, dan wordt het al snel een beetje muf in huis. Er hangt een vocht in de lucht, vieze geurtjes en stof. Soms zitten er zelfs giftige stofjes bij. Ramen open dus, en lekker even laten tochten! Maar ja, dan wordt het wel koud in huis denk je misschien. Dat klopt, maar frisse, droge lucht wordt snel warm. Veel sneller dan vieze en vochtige lucht in een bedompt huis. Daardoor hoeft de verwarming dus niet zo hoog te staan.

**Met dank aan de afdeling communicatie Feenstra.
<https://www.feenstra.com/zorgelooswonen>**

Bij wie moet ik aanvragen?

Bij uw woningcorporatie. Voordat uw woningcorporatie uw aanvraag goedkeurt zal deze documenten willen zien waaruit blijkt:

- wie er op uw adres zijn ingeschreven (bijvoorbeeld via uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP));
- wat het inkomen is van alle volwassenen die op uw adres zijn ingeschreven (Formulier inkomensverklaring via de Belastingdienst, recente salarisstroken of uitkeringsspecificaties).

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

Heeft de Woonbond voorbeeldbrieven?

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

Waarom alleen voor corporatiehuurders?

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

Kan het dat mijn corporatie andere afspraken heeft?

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

Wat als mijn corporatie zich niet aan de afspraken houdt?

Dat horen we dan graag. Daar gaan we dan met Wooncompagnie over in gesprek.

De boodschap van huurders, corporaties en belangenverenigingen aan de politiek is al geruime tijd eenduidig. Het is genoeg geweest.

De verhuurdersheffing moet worden afgeschaft.

Dit voorkomt nieuwe huurverhogingen en zorgt ervoor dat er woningen kunnen worden gebouwd in de sociale sector.

Alleen zo kan de #wooncrisis worden gestopt!

Huurdersbelangenvereniging “De Onderste Steen” is er voor u en voor uw belangen als huurder.

We willen daarom graag weten welke onderwerpen er bij u leven. Informeer ons over:

- wat u belangrijk vindt om prettig te wonen zodat wij daar aandacht voor kunnen vragen om de situatie zo te houden of door hiervoor ook in andere wijken aandacht te vragen.
- als u niet meer zo fijn woont in uw huis of in de buurt.

Wat verandert er waardoor het wonen niet meer zo plezierig is?

Regelmatig hebben wij contact met het buurtteam. Uw informatie is belangrijk voor ons! Wij kunnen uw informatie meenemen in het gesprek met het buurtteam.

Zo kunnen wij zoveel mogelijk invloed uitoefenen voor u en voor uw wijk.

Wij gaan voor de beste samenwerking met u!



De teller voor de verhuurderheffing blijft nog steeds oplopen.

Op zondag 21 juni 2020 rond 19.40 uur gaat het bedrag dat corporaties en andere sociale verhuurders aan verhuurderheffing betaalden door de virtuele grens van 10.000.000.000 euro.

Een triest moment, want corporaties hadden met dat geld investeringen kunnen doen in betaalbare huurwoningen.

Vóór 1 juli moeten verhuurders een afrekening aan huurders verstrekken waarin staat welke servicekosten zij daadwerkelijk hebben gemaakt. Voor huurders hét moment om te checken of de servicekosten kloppen

I- Wat zijn servicekosten?

Welke diensten en activiteiten de verhuurder aan jou levert, moet vastgelegd zijn in het huurcontract. Wettelijk gezien moeten ze 'redelijk' zijn.

De meest voorkomende servicekosten zijn:

- . huismeester (salaris, huisvesting, materialen);
- . kosten voor verbruik van gas, water, elektra of warmte als de levering hiervan via de verhuurder verloopt;
- . collectieve glasverzekering via de verhuurder;
- . kleine herstellingen, de onderhoudsklusjes die wettelijk voor rekening van de huurder zijn, bijvoorbeeld kleine reparaties aan sloten en kranen (de verhuurder kan die verantwoordelijkheid van de huurder overnemen en ze via een 'onderhoudsabonnement' verrekenen in de servicekosten);
- . administratiekosten van de overeengekomen services;
- . meubilering en stoffering;
- . verwarming, verlichting elektra en schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten.

Let op: de opbrengst van zonnepanelen op een gemeenschappelijk dak moet in mindering worden gebracht op de gemeenschappelijke elektrakosten.

Zaken die **niet** via de servicekosten verhaald mogen worden op huurders zijn onder andere kosten voor zorg, zoals voor maaltijdverstrekking, verpleging en een alarmservice. Deze kosten worden meestal overeengekomen in een apart 'zorgcontract'.

2 Wanneer zijn servicekosten 'redelijk'?

Een verhuurder mag op servicekosten geen winst maken.

Als een huurder via het voorschotbedrag meer heeft betaald dan de werkelijk gemaakte kosten, moet de verhuurder met de afrekening dat te veel betaalde terugstorten aan de huurder. De servicekosten moeten bovendien redelijk zijn.

Is dat niet het geval, dan kunnen huurders de afrekening van de servicekosten steeds per servicekostenjaar ('boekjaar') laten toetsen door de Huurcommissie of de kantonrechter in het geval van vrije sector huurders. Zo'n verzoek kan bijvoorbeeld succesvol zijn als de verhuurder hoge schoonmaakkosten in rekening brengt, terwijl er veel minder wordt schoongemaakt dan afgesproken.

Huurders moeten in zo'n geval goed bijhouden (en melden) wanneer de schoonmaker niet is geweest.
