

Nieuwsbrief november 2021, nummer 4

Beste mensen, afgevaardigden en leden van de bewonerscommissies,

Het kan niet

Onze aangekondigde bijeenkomst op dinsdagavond 30 november a.s. gaat helaas niet door! De ene keer is er een versoepeling, die daarna weer wordt ingetrokken.

Het spijt ons dat het zo moet verlopen. Weer niet bij elkaar.


Waar komen toch al die besmettingen vandaan? Ziekenhuizen lopen weer vol. Noord West Ziekenhuis Alkmaar heeft weer enkele operatiekamers gesloten en het aantal bedden voor corona- patiënten uitgebreid.


De publicaties geven nu aan dat voor de doelgroep 80-plussers, de laatste prik te lang geleden is. In december 2021 is dat acht maanden geleden.

Op naar de 3^e prik (de booster).

In Nederland is het een groot goed dat wij “vrijheid van meningsuiting hebben”. Dat moet ook zo blijven!!!

Het betekent wel dat een ieder die deze overtuiging uitdraagt, ook zijn /haar verantwoordelijkheid heeft om daar op een fatsoenlijke wijze mee om te gaan.

-  **Bij deze nieuwsbrief treft u aan: De Huurwijzer, uitgave van de Woonbond, nummer 3 najaar 2021,**
De bladen De Huurwijzer en Huurpeil, nummer 4 komen in de maand december uit.
Wij weten niet of wij deze bladen in december nog kunnen verzenden, anders wordt het januari 2022).

-  **Wij kregen een bericht van de heer S. Sijtsma van de bewonerscommissie Stationsplein Zuid, te Heerhugowaard:**
“Beste mensen, afgevaardigden en leden van de bewonerscommissie.
Ik wil u medelen dat ik, door ingrijpende gezondheidsproblemen, geen deel meer kan nemen aan de vergaderingen. Ik blijf wel lid van de H.B.V.
Ik wil iedereen bedanken voor de samenwerking en waardering die ik de afgelopen jaren heb mogen beleven.
Met vriendelijke groet, S. Sijtsma”.

Reactie HBV:

Het is steeds weer pijnlijk om dergelijke mededelingen te lezen.

Sijtsma hebben wij leren kennen als een meelevend lid van zowel de

bewonerscommissie als op de vergaderingen van de HBV.
De laatste jaren als lid (samen met van Lieshout) van de kascommissie om de financiële stukken van de HBV grondig te controleren.

Wij zijn hem daarvoor dankbaar.

Vriend Sijsma, wij zullen je missen; maar wensen jou veel kracht en Sterkte toe.

Van de Woonbond

De vereniging is wie wij zijn.

De Woonbond stelt doelen om vanuit een krachtige positie te werken.

Als erkend landelijke belangenbehartiger zijn we gezaghebbend, als beweging van huurders en woningzoekenden hebben we slagkracht om in te spelen op actualiteiten en noodsituaties.

De Woonbond is opgericht in 1990 vanuit een fusie van het Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing, het Nederlands Verbond van Huurders en de landelijke Organisatie Belangengroepen Huisvesting. De voorgangers waren bewegingen die opkwamen voor verschillende belangen: vooral voor huurders en voor woningzoekenden en bijzondere groepen, zoals mensen met een migratieachtergrond, woonwagenbewoners en blij-van-mijn-lijf-vrouwen.

Servicekostenprocedure bij Huurcommissie gewijzigd.

Als je de jaarafrekening voor je servicekosten te hoog vindt of als je geen jaarafrekening hebt gekregen, kun je als sociale huurder bij de huurcommissie terecht.

Daarbij gelden sinds juli dit jaar, 2021, wel een aantal nieuwe spelregels.

1. Eerst een brief

Je moet je verhuurder voortaan eerst schriftelijk laten weten dat je het niet eens bent met de servicekostenafrekening (of het voorschotbedrag voor gas-water-elektra).

In de brief zet je ook wat je redenen daarvoor zijn en dat je in overleg wilt.

Je moet je verhuurder dan drie weken de tijd geven om te reageren.

Als je verhuurder niet reageert of niet in overleg wil, kun je een procedure 'jaarafrekening servicekosten en nutsvoorzieningen' starten bij de Huurcommissie.

Ook schriftelijk de jaarafrekening opvragen.

Ook als je niet op tijd een jaarafrekening hebt ontvangen (doorgaans vóór 1 juli voor de servicekosten over het voorafgaande kalenderjaar), moet je je verhuurder eerst schriftelijk vragen om de afrekening alsnog op te sturen. Reageert je verhuurder niet binnen drie weken op je verzoek? Dan kun je de Huurcommissie inschakelen. Die bepaalt dan hoeveel je moet betalen.

Modelbrief beschikbaar.

Zonder die schriftelijke stap, neemt de Huurcommissie je verzoek niet in behandeling. De Huurcommissie heeft een modelbrief voor huurders op haar website beschikbaar gesteld om deze stap te vergemakkelijken.

Ook extra schriftelijke stap voor verhuurders.

Ook aan de verhuurderskant is een schriftelijke stap ingevoerd. De Huurcommissie heeft een invulformulier voor de verhuurder gemaakt zodat die zijn administratie met betrekking tot de werkelijk gemaakte servicekosten op orde moet brengen, voordat de Huurcommissie de zaak in behandeling neemt.

Burgerlijk Wetboek, boek 7:260. Artikel 1 luidt:

“Indien de huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over een betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, kan de huurder of verhuurder de huurcommissie verzoeken uitspraak daarover te doen.”

Verhuurderheffing moet van tafel

Tijdens de Algemene Beschouwingen in de 2^e Kamer n.a.v. Prinsjesdag (2^e dinsdag in september) m.b.t. de rijksbegroting voor het jaar 2022, heeft de kamer besloten om voor dat jaar 500 miljoen euro te korten op de verhuurderheffing.

Dus: geen afschaffing! Komend jaar opnieuw voor een bedrag van 1 miljard uit de sociale huursector halen.

Het is toch te gek van woorden dat bijna alle partijen van de heffing af willen. Maar het gewoon niet gebeurd.

Voor Woonwaard is het prijskaartje voor het jaar 2021 een 11 miljoen euro. Een bedrag dat naar s' rijks –schatkist gaat.

Brochure “Huurprijs en puntentelling 2021/2022”

Speciaal voor onze besturen van de bewonerscommissies zenden wij dit boekje mee. U kunt dit onderling rouleren.

In vogelvlucht de inhoud:

- Hoofdstuk 1: de huurbevrozing en de huurverlaging in de sociale sector.
- Hoofdstuk 2: komen de nieuwe regels voor de huurverhoging in de vrije (geliberaliseerde) huursector aan bod.
- Hoofdstuk 3: de puntentelling van de woning.
- Hoofdstuk 4: gaat over acties die sociale huurders en vrije sectorhuurders kunnen ondernemen om bezwaar te maken tegen een verkeerd huurverhogingsvoorstel.
- Hoofdstuk 5: Kort stukje over het huurderswerk (uw HBV)
- Tevens enkele bijlagen: huurprijzen (vanuit de puntentelling) en diverse model brieven.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mevrouw drs. K. H. Ollongren, heeft op 12 november 2021 een brief verzonden aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

Het onderwerp is versnelling woningbouw.

Ik citeer enkele stukken uit deze brief:

“In 2020 zijn er 80.200 woningen gerealiseerd, Dit is het totaal van reguliere-, transformatie- en flexwoningen. Hiermee is de beoogde 75 duizend woningen uit de

Nationale Woonagenda wederom gehaald. Ondanks stikstof, Pfas en de coronacrisis is de woningbouwproductie op peil gebleven.

Dit aantal is echter nog onvoldoende om te kunnen voorzien in de toegenomen vraag naar woningen. Voor de komende tien jaar zijn er 900 duizend woningen nodig”.

“Woningbouwcorporaties vervullen een belangrijke rol bij de bouw van betaalbare woningen. Om de bouw van deze woningen te versnellen, zijn in september 2020 met AEDES (Overkoepeling Corporaties) en VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) bestuurlijke afspraken gemaakt over de bouw van 150.000 sociale huurwoningen.

*Bijna 10% van de woningen is inmiddels gerealiseerd.

* Voor 59% verloopt de realisatie volgens planning.

* Voor 17% verwachten de corporaties een vertraging in realisatie van meer dan 3 maanden.

De corporaties geven verschillende oorzaken aan voor de vertraging of uitval van woningbouwprojecten. Met stip op 1 staan de vergunningen, in het bijzonder de omgevingsvergunningen, die nodig zijn om tot bouw over te kunnen gaan. Kort daarop volgt de tweede oorzaak: bezwaren van omwonenden”.

“Via een motie (2020/21) heeft de Tweede Kamer specifiek aandacht gevraagd voor de huisvesting van ouderen. In de bestuurlijke afspraken wonen en zorg, die de ministers van VWS en BZK met ActiZ, Aedes, VNG en Zorgverzekeraars Nederland hebben gesloten, zijn de volgende opgave vastgesteld: in 2026 zullen er 40.000 vrijkomende en nieuwe nultredenwoningen beschikbaar komen voor ouderen door middel van goede afspraken en specifieke toewijzingsregels voor ouderen. Bovendien zullen er 20.000 extra geclusterde woningen zijn die aan ouderen worden toegewezen, **waarvan er 10.000 tot 14.000 worden gebouwd door woningcorporaties.**

In de periode tot 2031 komen er 110.000 extra nultredenwoningen beschikbaar voor ouderen. Daarnaast zal het aantal extra geclusterde woningen verder toenemen tot 50,000 **waarvan 34.000 worden gebouwd door woningcorporaties”.**

“De woonwensen van ouderen zijn zeer divers. De meeste ouderen zijn tevreden met hun woning. Van de ouderen met een verhuishwens is een deel op zoek naar een geclusterde woningvorm, een ander deel wil doorstromen naar een reguliere woning. Door het aanbod hierop af te stemmen en drempels die verhuizen bemoeilijken weg te nemen, kan doorstroming op gang worden gebracht.”

Ik wens u allen veel geduld en wijsheid toe.

U groetend,
IJsbrand Schulp,
Bestuurslid HBV