

# de Woonkoerier

periodiek informatieblad  
voor leden van de

**Bewonersvereniging**



**de Samenwerking**

opgericht 1 mei 1996

**Jaargang 19 No. 1 12 mei 2015**

## Colofon

### Bestuur bewonersvereniging "de Samenwerking"

|                                                  |                 |           |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| <b>Voorzitter:</b>                               | J. de Kraker    | ( Jan )   |
| <b>Secretaris / 2<sup>e</sup> Notulist:</b>      | P.C. van Oosten | ( Peter ) |
| <b>Penningmeester:</b>                           | S. van der Wiel | ( Sjors ) |
| <b>Plv. voorzitter / 1<sup>e</sup> Notulist:</b> | F. Seker        | ( Fred )  |
| <b>Alg. Bestuurslid:</b>                         | T. Hordijk      | ( Ton )   |
| <b>Alg. Bestuurslid:</b>                         | C. Smit-Breen   | ( Tiny )  |
| <b>Asp. Bestuurslid:</b>                         | H. Smits        | ( Henny ) |
| <b>Asp. Bestuurslid:</b>                         | E. Horstman     | ( Ed )    |

De woonkoerier is een periodiek informatieblad voor leden van de Bewonersvereniging "de Samenwerking" te Spijkenisse.

Kantoor en redactieadres M.A. de Ruyterstraat 137 ( 4e etage)  
3201 CK Spijkenisse  
Tel. 0181-626887  
IBAN nr.: NL15INGB0004786506

**E-mailadres:** [desamenwerking1996@hotmail.com](mailto:desamenwerking1996@hotmail.com)

**Webpagina:** <http://www.bvspijkenisse.nl>

Spreekuur voor onze leden **elke maandag van de maand** tussen 14.00 en 15.00 uur.  
Behalve in de maand augustus dit i.v.m. de zomervakantie.

opgericht 1 mei 1996

Spoedgevallen kunt u inspreken op ons antwoordapparaat. Graag duidelijk uw naam en telefoonnummer inspreken zodat wij u snel terug kunnen bellen.

Een ieder is welkom met zijn of haar vragen op ons kantoor.

Redactie:  
Peter van Oosten

Columnisten schrijven voor hun eigen rekening.  
Zijn of haar mening hoeft niet overeen te komen met die van het bestuur van de vereniging.  
Ingezonden brieven en reacties zijn altijd welkom.





## **De Bewonersvereniging de Samenwerking**



*M.A. de Ruyterstraat 137*

*3201 CK Spijkenisse*

*Tel. 0181-626887*

[desamenwerking1996@hotmail.com](mailto:desamenwerking1996@hotmail.com)

<http://www.bvspijkenisse.nl>

### **Aan de leden van de Bewonersvereniging "de Samenwerking".**

Hierbij nodigt het Bestuur U uit voor de Algemene Ledenvergadering op

**Dinsdag 12 mei 2015**

In de  
Ontmoetingskerk  
Kon. Wilhelminalaan 1  
3001 CJ Spijkenisse

**De vergadering begint om 19.30 uur. De zaal is open vanaf 19.00 uur.**

#### **Agenda :**

- 1. Opening en mededelingen**
- 2. Verslag van vergadering 4 november 2014**
- 3. Jaarrekening 2014**
- 4. Stand van zaken organisatie Hoogvliet / Spijkenisse**
- 5. Huurverhoging 2015**
- 6. Er zijn een 2 tal vacatures in het Bestuur**
  - 1) Vertrek André van Zijl**
  - 2) Bestaande vacature**

Voorstel: Te benoemen:

Ed Horstman (Voorzitter Bestuur Paganinihof)

Henny Smits (Vroeger bestuurslid van de VBR Hoogvliet)

- 7. Rondvraag**
- 8. Sluiting**



## De bewonersvereniging de Samenwerking.



M.A. de Ruyterstraat 137

3201 CK Spijkenisse

Tel. 0181-626887

[desamenwerking1996@hotmail.com](mailto:desamenwerking1996@hotmail.com)

<http://www.bvspijkenisse.nl>

### **VERSLAG ALGEMENE LEDEN VERGADERING BEWONERSVERENIGING DE SAMENWERKING OP DINSDAG 4 NOVEMBER 2014**

**Aanwezig: 12 leden en de bestuursleden J. de Kraker, A. van Zijl, S. van der Wiel, T. Hordijk, T. Smit-Breen en F. Seker.**

**Afwezig: mevrouw Faas en het bestuurlid P. van Oosten (mk)**

#### **1. Opening en mededelingen.**

De voorzitter heet de aanwezige leden welkom op de 2<sup>e</sup> Algemene Leden Vergadering van 2014 van de Bewonersvereniging de Samenwerking. De opkomst is helaas wat magertjes maar wel meer dan bij de vorige ALV welke in april 2014 werd gehouden. Het is over het algemeen een vast aantal leden wat de Algemene Leden vergadering bezoekt. Over de jaren heen is het bezoekers aantal gelijk.

#### **Mededelingen.**

De voorzitter heeft de volgende mededelingen, te weten;  
De secretaris heeft vakantie voor de periode van 5 weken maar heeft er wel voor gezorgd dat de Woonkoerier op tijd is verspreid onder de leden.

#### **2. Verslag van de ALV van 14 mei 2014.**

Het verslag wordt zowel tekstueel als inhoudelijk behandeld. De Algemene Ledenvergadering heeft geen opmerkingen op het verslag.

***Het verslag wordt goedgekeurd. De voorzitter bedankt de notulist voor zijn inzet.***

#### **3. Gewijzigde rekening 2013.**

De penningmeester heeft naar zijn zeggen een slapeloze nacht gehad omdat de rekening 2013 niet correct was. Er is door de penningmeester na de vorige Algemene Leden Vergadering uitvoerig onderzoek gedaan waarom er een verkeerde rekening 2013 in de vorige Woonkoerier heeft gestaan. Er is in samenwerking met de accountant van Woonbron een nieuwe rekening opgesteld welke door de Woonbron ook is goedgekeurd.

**Vervolg volgende pagina.**



#### **4. Goedkeuring rekening.**

***Na uitleg van de penningmeester keurt de Algemene Leden Vergadering de gewijzigde rekening 2013 goed.***

#### **5. Begroting 2015 en leefbaarheidfonds 2015.**

##### **Begroting 2015.**

De begroting van 2015 is al enige tijd geleden door de penningmeester aangeboden bij Woonbron Zuid - West / Spijkenisse. Er is door de voorzitter al verschillende keren aan de bel getrokken waarom er nog niet gereageerd is op de begroting van 2015. Het zou zo kunnen zijn dat de begroting 2015 nog moet worden aangepast, omdat de bewonersvereniging De Samenwerking uitgebreid wordt met bestuursleden uit Hoogvliet.

***Na uitleg van de penningmeester keurt de Algemene Leden Vergadering de begroting 2015 goed.***

##### **Leefbaarheidfonds 2015.**

De voorzitter legt het budget uit, maar we hebben geen enkele invloed op uitgaven vanuit het leefbaarheidfonds. Dit wordt goedgekeurd door de Woonbron.

#### **6. Stand van zaken reorganisatie Woonbron Zuid/West Spijkenisse.**

De reorganisatie loopt nog steeds en er is met behulp van de Woonbond in Hoogvliet een enquête uitgezet. Er is gereageerd door 250 bewoners uit Hoogvliet om te kijken of de Bewonersvereniging een samenwerkingsverband aan kan gaan met een bewonersvereniging uit Hoogvliet. Er zal geen sprake zijn van een fusie. Zodra het rapport beschikbaar is zal het worden verspreid onder de leden van de bewonersvereniging.

#### **7. Huurverhoging 2014 (afloop onderhandeling).**

Woonbron heeft de geldende regels toegepast bij de huurverhoging voor 2014. De CPRW heeft zich behoorlijk ingezet om er voor te zorgen dat de laagste inkomens slechts de inflatiecorrectie toegewezen hebben gekregen. Dat geldt voor ongeveer 5000 woningen die in het bezit zijn van Woonbron. De rest van de huurders hebben de inflatiecorrectie en de inkomensafhankelijke verhoging gekregen.

De heer Heesbeen schets de situatie die hij met de bewonerscommissie Heyermanflat heeft meegemaakt met de rayonbeheerder van Woonbron. Er worden door Woonbron wel afspraken en toezeggingen gedaan maar tot op heden komt Woonbron deze niet na. Hij vindt het jammer dat de notulist zijn opmerkingen in de vorige Algemene Leden Vergadering niet heeft genotuleerd.

**Vervolg volgende pagina.**

## **8. Aftreden Tiny Smit-Breen per 01-01-2015.**

1) Herkiesbaar:

Tiny Smit - Breen stelt zich verkiesbaar voor de volgende periode.

2) Tegenkandidaten kunnen zich aanmelden tot aanvang vergadering

***Er zijn geen tegenkandidaten zodat zij door de Algemene Leden Vergadering wordt herkozen voor de periode van 4 jaar.***

## **9. Nieuws uit de Bewonerscommissies.**

### **De Zomertuinen:**

Op 17 juli is er een bijeenkomst geweest met een aantal vertegenwoordigers van Woonbron, de BAM en de bewoners van de Zomertuinen. Als de woningen op de tweede woonlaag aangepakt moeten worden zullen de huidige bewoners moeten verhuizen naar een wisselwoning. Ook de aangeboden verhuiskosten zijn een struikelblok voor de huidige bewoners. Volgens Woonbron gaat het hier niet om een renovatie maar om groot onderhoud. Dat is ook de reden waarom er geen verhuiskosten worden betaald zoals voorgeschreven door het Ministerie van VROM. Deze verhuiskostenvergoeding bedraagt € 5400,00. Woonbron wil niet verder gaan dan € 250,00 per woning.

Ook zijn er vragen geweest over de huurverhogingen in de afgelopen jaren; zijn deze wel terecht geweest? Op deze vraag is er door de directeur van Woonbron Zuid/West Spijkenisse, mw. Marieke Koolsteeg, tot op heden geen antwoord gekomen.

De bewoners zijn niet akkoord gegaan met de voorstellen die er zijn gedaan. Zoals het er nu voorstaat, zal een woning worden aangepakt zodra er een mutatie is. Het zal dan ook een behoorlijk aantal jaren duren voordat alle woningen zijn aangepakt.

*Na dit betoog van de heer van der Wiel gaat bestuurslid F.P. Seker in op het betoog. Hij vindt het jammer dat er nu na jaren eindelijk een oplossing is, deze door de bewoners wordt afgewezen. Er is door diverse partijen de afgelopen jaren een behoorlijke inspanning geleverd om de problemen met de verwarming tot een goed eind te brengen, die voor alle partijen acceptabel is. Men moet zich realiseren dat de kosten die nu gemaakt moeten worden hoger zullen zijn dan wanneer het complex in een keer wordt aangepakt. Hij heeft begrip voor de situatie waarin de bewoners zich bevinden maar vindt het persoonlijk een gemiste kans.*

**De Boezem:** geen punten.

**Jacob Catshof:** geen punten.

**Het Atrimada:** geen punten.

**Paganinihof:** geen punten.

**Vervolg volgende pagina.**



## **10. Rondvraag.**

De voorzitter deelt mee dat de Woonbron het plan heeft opgevat om het 55+ label voor een aantal complexen op te gaan heffen. Het probleem is dat de verhuurbaarheid van de 55+ woningen op dit moment zeer slecht is. De bewonersvereniging heeft zijn bedenkingen tegen dit plan en stelt wel voorwaarden aan het opheffen van het 55+ label.

## **11. Sluiting.**

De voorzitter sluit om 20.45 uur de Algemene Leden Vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid. Er is aan de bar nog gelegenheid voor het nuttigen van een drankje. Hij wenst een ieder wel thuis.

Spijkenisse 30 november 2014

Voorzitter J. de Kraker

Notulist F. Seker





## Energielabel: van letters naar cijfers

De energiezuinigheid van een huurwoning wordt sinds 1 januari 2015 op een andere manier uitgedrukt. Het nieuwe systeem is behoorlijk ingewikkeld, zo vonden de deelnemers van een aantal workshops die de Woonbond onlangs hield over dit onderwerp. Zij waren wel blij dat er voor het grootste deel van de huurders weinig verandert.



De Energie-Index van een woning is een getal dat uitdrukt hoe energiezuinig uw woning is. De Energie-Index telt mee bij het vaststellen van de maximale huurprijs van een sociale huurwoning.

Begin februari was er ophef over het nieuwe energielabel op televisie bij onder andere Tros Radar en in Nieuwsuur. Dit ging allemaal over de koopsector. Maar wat houdt het nieuwe systeem in voor huurders?

De energieprestatie van een woning die meetelt voor het woningwaarderingssysteem (wws) wordt voortaan uitgedrukt in een Energie-Index (EI): een cijfer in plaats van een letter. Dit cijfer (van 0,0 tot meer dan 2,7) wordt bepaald door een uitgebreide woningopname en een berekening (overigens werden de energielabels A++ tot en met G tot 1 januari 2015 ook zo bepaald). Hoe lager de EI, hoe zuiniger de woning. De reeds afgegeven energielabels van vóór 1 januari 2015 blijven tien jaar geldig na afgifte. Daarmee blijft de 'oude' wws-tabel met letters A++ tot en met G geldig tot 2024. Voor de meeste huurders verandert er voorlopig dus niet zoveel. Op [www.zoekuwenergielabel.nl](http://www.zoekuwenergielabel.nl) kunt u nakijken welk energielabel (EI) voor uw woning geldt.

Als het energielabel (met letters) na tien jaar niet meer geldig is of als de woning wordt gerenoveerd, kan de verhuurder een EI laten maken. Neemt het aantal woningwaarderingpunten hierdoor toe of af, dan kan dat gevolgen hebben voor de jaarlijkse huurverhoging. Door de wijze van berekenen van de EI kunnen woningen een klasse in het wws

gaan verschuiven. Gemiddeld blijft het aantal wws-punten in Nederland echter gelijk. De Woonbond en Aedes hadden liever gewild dat het oude systeem voor de huursector zou blijven bestaan omdat het goed werkte en verhuurders inmiddels bijna negentig procent van hun woningen hadden voorzien van een energielabel. Toch koos de Tweede Kamer ervoor om het huidige energielabel te veranderen met als doel: een eenvoudiger en goedkoper systeem voor de woning-eigenaar. Elke particuliere eigenaar van een woning die nog geen label heeft, krijgt momenteel van de overheid een voorlopig energielabel met een letter (A tot en met G) toegestuurd, op basis van een inschatting van de energiezuinigheid naar bouwjaar en woningtype. Om dat voorlopige label definitief te maken moet de eigenaar van de woning zelf op een website aan de hand van tien kenmerken aangeven of het voorlopige label volgens hem klopt of niet. Een definitief energielabel is verplicht als de woningeigenaar zijn huis gaat verkopen of verhuren en bij oplevering van woningen. Voor vragen of opmerkingen: bel de Energielijn of ga naar [www.bespaareenergiemetdewoonbond.nl](http://www.bespaareenergiemetdewoonbond.nl)

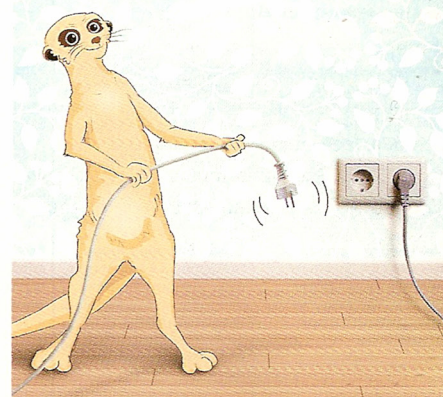
De Woonbond heeft over het nieuwe energielabel de flyer *Energielabel: van letters naar cijfers* uitgebracht. U kunt deze downloaden via <http://bit.ly/1DWee9v>

### Er zit geld in je stopcontact

Huurders kunnen samen met de verhuurder energiebesparende maatregelen treffen, zoals het plaatsen van dubbel glas of dakisolatie. Maar het duurt vaak een tijd voordat zoiets gerealiseerd kan worden. Met de campagne

*Er zit geld in je huis* wijst de Woonbond huurders erop hoe ze zelf direct aan de slag kunnen met energie en geld besparen. Er zit geld in je raam, er zit geld in je dak en er zit geld in je stopcontact. Er zit bijvoorbeeld €75,- per jaar in je stopcontact als je elektrische apparaten, zoals de tv en de computer, niet op standby laat staan. Ook kun je jaarlijks zo'n €55,- besparen door ieder jaar vijf lampen te vervangen door led-lampen. Voor veel meer tips zie [www.bespaareenergiemetdewoonbond.nl](http://www.bespaareenergiemetdewoonbond.nl).

**BESPAAR  
ENERGIE**  
met de Woonbond





# huurwijzer

SPECIAL HUURVERHOOGING 2015

Nummer 1 voorjaar 2015

## Opnieuw forse huurverhogingen mogelijk Huurverhoging 2015

Verhuurders mogen de huur op 1 juli, voor het derde jaar op een rij, opnieuw fors verhogen. De maximale huurverhoging mag 2½, 3 of 5 procent zijn (zie onderstaande tabel), afhankelijk van het huishoudinkomen (in 2013). Uw verhuurder is niet verplicht de maximale verhoging te vragen, minder mag altijd.

### Huurtoeslag

Voor huurwoningen met een huur tot €710,68 kunt u eventueel huurtoeslag krijgen. Hoe hoog de toeslag is, hangt af van uw huur, inkomen, leeftijd, woonsituatie en vermogen. U kunt checken of u recht heeft op huurtoeslag op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl). Heeft u nog geen huurtoeslag? U kunt het tot 1 september aanvragen via de belastingdienst.



De maximale huurverhoging is dankzij de lagere inflatie (zie tabel) lager dan in 2014. Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (ook wel 'gluurverhoging' genoemd) moet de verhuurder uw inkomensgegevens opvragen bij de belastingdienst. De belastingdienst moet u in april schriftelijk informeren als uw verhuurder dit heeft gedaan.

### Huur- en puntenstelsel worden vernieuwd

Het is de bedoeling dat het huidige systeem van de huurverhoging in 2016 wordt vervangen door een zogeheten 'huursombenadering', waardoor de huurverhoging meer afhankelijk wordt van de kwaliteit van de woning. Bovendien verandert het puntenstelsel (woningwaarderingstelsel) per 1 oktober 2015. In het nieuwe puntenstelsel gaat de woz-waarde van de woning gemiddeld voor een kwart meetellen. Voor de huurverhoging op 1 juli 2015 geldt nog het oude puntenstelsel (zie pagina 16–18).

| Huishoudinkomen 2013:                       | < €34.229 | €34.229 – €43.786 | > €43.786 |
|---------------------------------------------|-----------|-------------------|-----------|
| Inflatie 2014                               | 1%        | 1%                | 1%        |
| Maximale basishuurverhoging                 | 1,5%      | 1,5%              | 1,5%      |
| Maximale Inkomensafhankelijke huurverhoging | –         | 0,5%              | 2,5%      |
| Totale maximale huurverhoging in 2014*      | 2,5%      | 3%                | 5%        |

\* Voor huurders in woningen met een geliberaliseerd huurcontract (zie pagina 20) geldt de maximale huurverhoging niet.

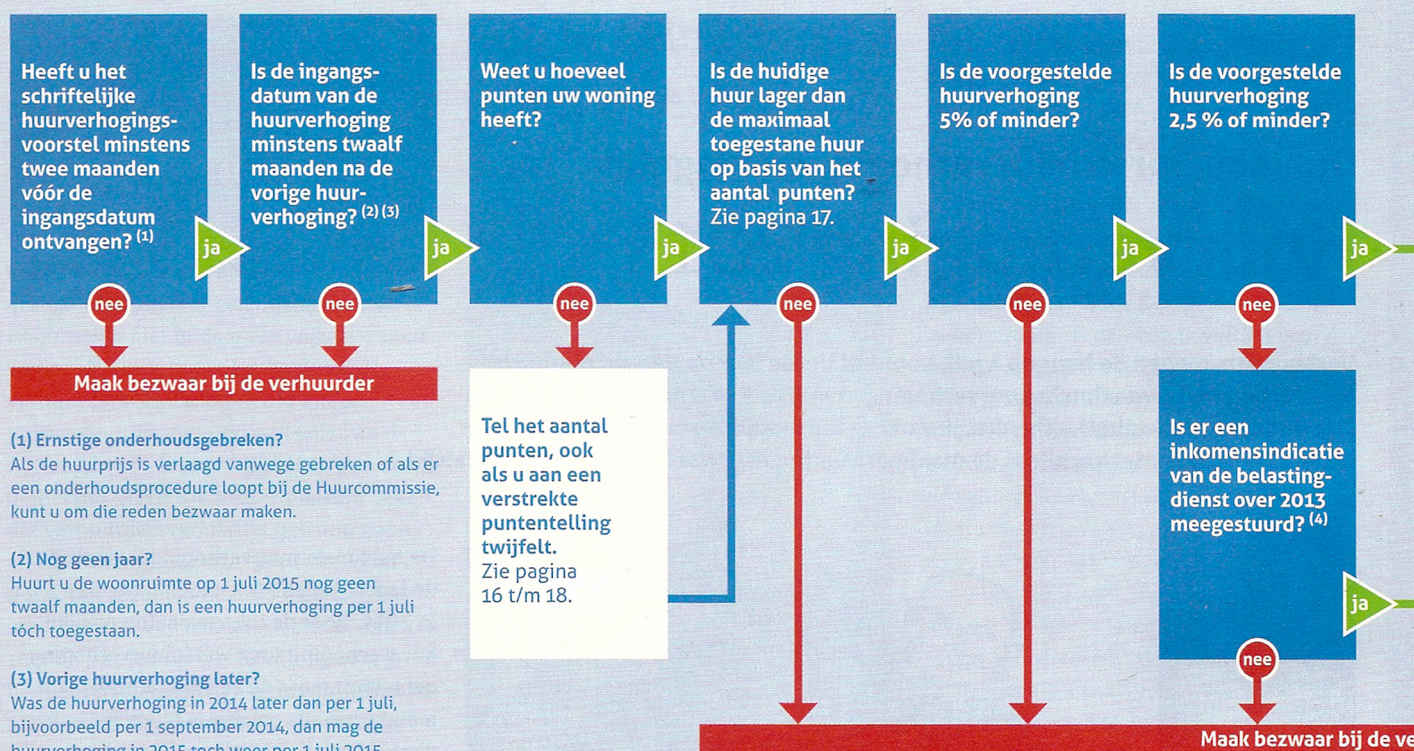
Sinds 2013 zijn de huren gemiddeld met bijna tien procent gestegen. Dat is ongeveer het dubbele van de gemiddelde prijsstijging (vijf procent). Ook in 2015 mogen de huren weer fors omhoog, ondanks protesten en acties van

de Woonbond en huurdersorganisaties. De huurverhoging heeft veel huurders in de financiële problemen gebracht. Daarom benadrukt de Woonbond dat verhuurders niet verplicht zijn om de maximale huurverhoging te vragen.



Voldoet de voorgestelde huurverhoging aan de wettelijke eisen?

## Controleer de huurverhoging



Wat zijn de regels en termijnen?

## Bezwaar maken tegen huurverhoging

U kunt natuurlijk pas bezwaar maken tegen de huurverhoging als u daadwerkelijk een schriftelijk huurverhogingsvoorstel heeft ontvangen. Vervolgens dient u de verhuurder schriftelijk – dat mag aangetekend, maar het hoeft niet – te melden dat u niet akkoord gaat met dit voorstel.

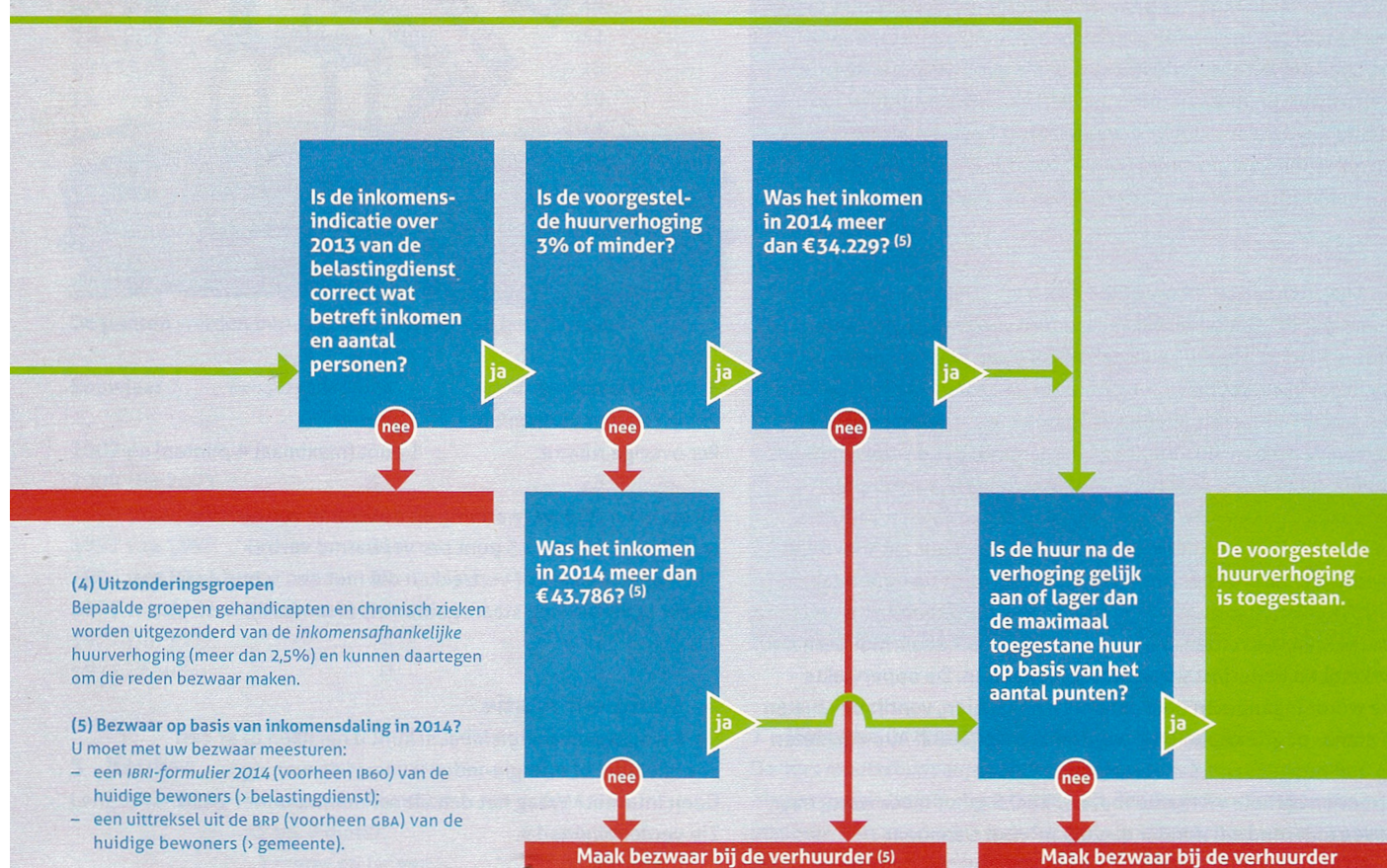
**D**e verhuurder moet uw bezwaarschrift uiterlijk op de dag vóórdat de huurverhoging ingaat hebben ontvangen. Wettelijk hoeft u geen reden(en) te geven voor uw bezwaar tegen de huurverhoging, maar het is verstandig om dat wel te doen. Anders loopt u het risico dat de huurcommissie, die over het geschil moet oordelen, uw bezwaarschrift meteen afwijst. Als u geen reden(en) aan geeft, kan de huurcommissie namelijk de juistheid van uw bezwaar niet controleren.

Het kan dat de verhuurder vanwege uw bezwaarschrift contact met u opneemt, bijvoorbeeld omdat hij (nadere) informatie over het bezwaar wil, of omdat de verhuurder meent dat uw bezwaar niet terecht is. Dit laatste is dan echter zijn mening, meer niet. Het is namelijk niet aan de verhuurder, maar aan de huurcommissie, om over de juistheid van uw bezwaargronden te oordelen. U hoeft op brieven of telefoontjes van de verhuurder over uw bezwaarschrift dus niet te reageren.

Als u aan uw bezwaar tegen de huurverhoging vasthoudt, móet de verhuurder op tijd de huurcommissie inschakelen, ook als hij meent dat u ten onrechte bezwaar maakt. Doet de verhuurder dat niet, dan hoeft u de huurverhoging niet te betalen. De verhuurder moet de huurcommissie binnen zes weken na de ingangsdatum van de huurverhoging inschakelen, bij een huurverhoging per 1 juli dus vóór 12 augustus. Als de huurcommissie oordeelt dat de huurverhoging



De kale huurprijs (exclusief service- en energiekosten) mag in principe één keer per jaar worden verhoogd. Met dit schema kunt u controleren of de huurverhoging aan de wettelijke eisen voldoet. Het schema geldt voor zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs. Het is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimte (kamers), woonwagens en standplaatsen. U kunt ook via [www.woonbond.nl/huurverhoging](http://www.woonbond.nl/huurverhoging) het voorstel van uw verhuurder controleren.



redelijk is, moet u die alsnog betalen, plus (eenmalig) € 25,- aan zogeheten 'leges'. De huurder of de verhuurder kan van mening zijn dat de beslissing van de huurcommissie onjuist is. In dat geval kan de partij die dit vindt de rechter om een uitspraak vragen. Dat moet binnen acht weken na de verzenddatum van de uitspraak van de huurcommissie. Gebeurt dat niet binnen deze termijn, dan is de uitspraak van de huurcommissie bindend. Wordt de rechter wel ingeschakeld, dan

doet die definitief uitspraak in het geschil. Als de huurcommissie uw bezwaarschrift afwijst met een zogeheten voorzittersuitspraak (in de uitspraak staat in dat geval dat het een uitspraak van de voorzitter is), heeft u drie weken de tijd om tegen die uitspraak in 'verzet' te gaan. Dat moet schriftelijk, bij de huurcommissie zelf. Een voorzittersuitspraak is een soort administratieve uitspraak. Die wordt verstuurd als direct al (over)duidelijk is wie er (on)gelijk heeft. Met bezwaren tegen de

huurverhoging op grond van onderhoudsklachten gaat de huurcommissie bijvoorbeeld op deze wijze om. Wettelijk kan er om die reden namelijk geen bezwaar worden gemaakt tegen de huurverhoging, dus wijst de huurcommissie dergelijke bezwaren (per voorzittersuitspraak) af. U kunt overigens ook zonder bezwaarschrift bezwaar maken, zie pagina 19. ←

Het huurprijsbeleid van 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 vindt u in MG 2015-01. Ga naar [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) en zoek op 'MG 2015-01'.



## Huurverhoging

# Zeven vragen en antwoorden

### 1 Wat betekent het nieuwe energielabel voor de huurverhoging?

Per 1 januari 2015 hebben huurders, als er vanaf die datum een (nieuw) energielabel wordt afgegeven, niet langer te maken met een letter (A tot en met G), maar met een getal met een decimaal achter de komma (bijvoorbeeld 2,3), de zogeheten energie-index (EI). Dit getal correspondeert met een puntenaantal dat in de woningwaardering meetelt. Hoeveel punten dat zijn, hangt af van de hoogte van de EI. U kunt dit puntenaantal vinden in 'situatie 2' op pagina 17. Als het energielabel 'oud' is, wat inhoudt dat het is afgegeven vóór 1 januari 2015 (een energielabel geldt voor tien jaar, dus een oud label loopt hoogstens tot en met 31 december 2024) blijven de punten gelden die horen bij de letter van dat energielabel. Dit puntenaantal kunt u vinden in 'situatie 1' op pagina 16. Heeft de woning geen (oud) energielabel en ook geen (nieuwe) EI, dan geldt het puntentotaal van de zogeheten bouwjaarentabel ('situatie 3' op pagina 17). Dat is ook het geval als sprake is van een 'voorlopig' (nieuw) energielabel.

U kunt alle informatie over uw energielabel en/of EI vinden op [www.zoekuwenergielabel.nl](http://www.zoekuwenergielabel.nl). Klik op 'Het energielabel van mijn woning' en op 'Hoe de energiezuinigheid ...maximale huurprijs', dan verschijnt de toelichting op uw situatie.

**Let op:** als de woning een 'oud' energielabel heeft, staat daar ook een (oude) EI bij. Die EI is voor de puntentelling niet van belang. Het gaat om het puntenaantal dat bij de (oude) letter hoort. Als sprake is van een nieuwe EI is er ook een 'nieuwe' letter. Die levert echter geen punten op (en is voor de huurder dus irrelevant). Het gaat dan alleen om de punten die horen bij de nieuwe EI.

### 2 Wat verandert er aan het puntenstelsel?

Vanaf 1 oktober 2015 verdwijnen de punten voor de woonvorm, de woonomgeving en de schaars-tegebieden (de zogeheten 'Donnerpunten') uit het woningwaarderingstelsel, net als de aftrekpunten voor hinderlijke situaties, oftewel de rubrieken 9, 10, 11 en 13 (zie hiernaast) van het puntenstelsel. Daarvoor in de plaats komen nieuwe punten, die zijn gebaseerd op de woz-waarde van de woning. Deze waarde moet u delen door 7.900. De uitkomst van deze rekensom is een nieuw aantal punten. Daarnaast komt er een puntenaantal bij dat de uitkomst is van de



rekensom: woz-waarde gedeeld door het aantal vierkante meters oppervlakte (opgeteld) van vertrekken en overige ruimten (rubrieken 1 en 2 van het puntenstelsel) en het resultaat daarvan weer gedeeld door 120. In de komende nummers van *Huurwijzer* zal uitgebreid(er) op de veranderingen in het puntenstelsel worden ingegaan.

### 3 Kan ik anders bezwaar maken tegen de huurverhoging dan met een bezwaarschrift aan de verhuurder?

Ja, dat kan. U kunt na de huurverhogingsdatum de 'oude' huur blijven betalen, dus zonder de voorgestelde huurverhoging, waarbij u geen bezwaarschrift naar de verhuurder stuurt. De verhuurder zal u dan mogelijk een brief sturen over een betalingsachterstand die u moet inlopen, maar dat is niet juist. U heeft het recht om op deze wijze bezwaar te maken. Als de verhuurder het hier niet mee eens is moet hij u binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (dus vóór 1 oktober) per aangetekende (rappel)brief verzoeken alsnog met de voorgestelde huurverhoging in te stemmen. Als u de aangetekende brief niet op tijd ontvangt, hoeft u de huurverhoging niet te betalen. Ontvangt u die wel op tijd, maar gaat u nog steeds niet akkoord met de huurverhoging, dan zult u binnen vier maanden na de ingangsdatum – dus vóór 1 november – zelf een bezwaarschrift bij de huurcommissie moeten indienen. Laat u dit achterwege, dan zult u de huurverhoging moeten betalen. →



## Zeven vragen en antwoorden (vervolg)

### 4 Kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging als het inkomen dit jaar daalt?

Nee. Tegen de huurverhoging per 1 juli 2015 kunt u, als het om het inkomen gaat, alleen bezwaar maken als de inkomensindicatie van de belastingdienst over 2013 niet juist is of als uw inkomen in 2014 is gedaald tot onder een grens die een lagere huurverhoging oplevert (zie pagina 14 en 15).

Wel is het mogelijk om in vorige jaren al ingegane inkomensafhankelijke huurverhogingen (dus in 2013 en/of 2014) op grond van inkomensdaling in 2013, 2014 of 2015 alsnog (dus achteraf) te 'corrigeren' tot een lager percentage.

Bijvoorbeeld: de huur is per 1 juli 2013 en per 1 juli 2014 met 6,5% verhoogd, op basis van indicaties van de belastingdienst over 2011 en 2012. Inmiddels kunt u met een verklaring van de belastingdienst (vroeger IB60, tegenwoordig IBRI) aantonen dat uw inkomen in 2013 uiteindelijk € 41.500,- is. Een verklaring over 2014 heeft u (nog) niet. De huurverhoging van 6,5% per 1 juli 2013 had op grond van uw (definitieve) inkomen in 2013 niet meer mogen zijn dan 4,5%. Uw inkomen blijkt immers lager te zijn dan € 43.000,- (de in 2013 vereiste minimumgrens voor een huurverhoging van 6,5%). U kunt uw verhuurder op basis van dit bewijs verzoeken de huurverhoging per 1 juli 2013 te corrigeren tot 4,5%. Dit betekent dat de huurprijs per 1 juli 2013 lager wordt, zodat de huurverhoging per 1 juli 2014 ook moet worden gecorrigeerd. Die moet worden (her)berekend over een lagere huurprijs (de per 1 juli 2013 niet met 6,5%, maar met 4,5% verhoogde huur). Dit scenario kan zich herhalen, als het IBRI-formulier over 2014 zou uitwijzen dat u ook in 2014 een lager inkomen heeft dan € 43.602,- (de ondergrens voor de huurverhoging van 6,5% in 2014).

Als u de verhuurder (schriftelijk) voorstelt de eerdere huurverhoging(en) te corrigeren, dient u een termijn van minstens twee maanden in acht te nemen. Dat betekent dat de gecorrigeerde huurprijs, als u het voorstel bijvoorbeeld in maart verstuurt, ingaat per 1 juni.

### 5 Wanneer hoor ik bij de chronisch zieken en gehandicapten voor wie de huurverhoging niet inkomensafhankelijk mag zijn?

Of u in aanmerking komt voor deze uitzondering op de inkomensafhankelijke huurverhoging, hangt af van de omstandigheden in het huishouden. Globaal moet sprake zijn van een zogeheten indicatiebesluit (voor de huurder of een ander lid van het huishouden) voor persoonlijke verzorging, verpleging of individuele begeleiding, van een op basis van de WMO (voorheen WVG) aangepaste woning of van (door de huisarts bevestigde) blindheid. De volledige omschrijving van de chronisch zieken en gehandicapten staat in *Staatscourant* 2014, nummer 37003, te raadplegen via <http://bit.ly/1xfKDSB>

### 6 Gelden al deze regels ook in de vrije sector?

Nee. Als de huurprijs is geliberaliseerd (de 'wettelijke' weergave van 'vrije sector'), is het hele (inkomensafhankelijke) huurbeleid niet van toepassing. De enige regel die dan overblijft is dat de huur maar eens per twaalf maanden mag worden verhoogd. Wat er mogelijk is op het gebied van de jaarlijkse huurverhoging hangt enkel en alleen af van wat er in het huurcontract staat. Komt daarin geen huurverhogingsbepaling(en) voor, dan kan de verhuurder aan de 'geliberaliseerde' huurder in principe elk voorstel tot huurverhoging doen dat hij wil.

### 7 Wanneer is de huurprijs geliberaliseerd?

In twee gevallen: ten eerste als u op of na 1 juli 1994 zelfstandige woonruimte bent gaan huren met een (aanvangs)huur die hoger was dan de op de ingangsdatum van het huurcontract geldende liberalisatiegrens. Deze grens, die ook de huurtoeslaggrens is, wordt ieder jaar verhoogd (zie tabel). Ten tweede is de huurprijs geliberaliseerd als u tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 zelfstandige woonruimte die in dezelfde periode is opgeleverd (nieuwbouw dus) bent gaan huren met een (aanvangs)huur die hoger was dan de op de ingangsdatum van het huurcontract geldende liberalisatiegrens.

|      |   |          |      |   |         |      |   |        |
|------|---|----------|------|---|---------|------|---|--------|
| 1989 | f | 750,-    | 1998 | f | 1.085,- | 2007 | € | 621,78 |
| 1990 | f | 775,-    | 1999 | f | 1.107,- | 2008 | € | 631,73 |
| 1991 | f | 820,-    | 2000 | f | 1.149,- | 2009 | € | 647,53 |
| 1992 | f | 865,42   | 2001 | f | 1.193,- | 2010 | € | 647,53 |
| 1993 | f | 913,33   | 2002 | € | 565,44  | 2011 | € | 652,52 |
| 1994 | f | 963,75   | 2003 | € | 585,24  | 2012 | € | 664,66 |
| 1995 | f | 1.007,50 | 2004 | € | 597,54  | 2013 | € | 681,02 |
| 1996 | f | 1.047,92 | 2005 | € | 604,72  | 2014 | € | 699,48 |
| 1997 | f | 1.085,-  | 2006 | € | 615,01  | 2015 | € | 710,68 |

Een jaargang loopt van 1 januari tot 1 januari. Dus jaargang 2013 betekent van 1 januari 2013 tot 1 januari 2014. Vóór 1 januari 2011 liep een jaargang steeds van 1 juli tot 1 juli. Het overgangsjaar 2009 loopt van 1 juli 2009 tot en met 31 december 2010.



# BVDS

## Overzicht 2014

|                         |                                                         | Balans 31-12-2013  | Mutaties           | Balans 31-12-2014  |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 0.8                     | Bankrekening                                            | € 10.763,29        | € (9.027,72)       | € 1.735,57         |
| 0.9                     | ZKI Spaarrekening                                       | € 3.491,23         | € (1.350,06)       | € 2.141,17         |
| 1                       | Kleine Kas                                              | € 262,25           | -                  | € 262,25           |
|                         |                                                         |                    |                    |                    |
| <b>INKOMSTEN:</b>       |                                                         |                    |                    |                    |
| 01                      | Bijdrage huurders lopend jaar                           | € 2.713,50         |                    |                    |
| 02                      | Bijdrage huurders vorig jaar                            | € 6,00             |                    |                    |
| 03                      | Bijdrage Woonbron huurders MA de Ruijterstraat          | € 960,00           |                    |                    |
| 04                      | Bijdrage Woonbron huurders                              | € 16.740,00        |                    |                    |
| 05                      | Rente Bank                                              | € 49,94            |                    |                    |
| 06                      | Diverse baten                                           | € -                |                    |                    |
| <b>Totaal inkomsten</b> |                                                         | <b>€ 20.469,44</b> |                    |                    |
|                         |                                                         |                    |                    |                    |
| <b>UITGAVEN:</b>        |                                                         |                    |                    |                    |
| 1.0                     | <b>Kosten vergaderzaal</b>                              |                    | € 42,83            |                    |
| 2.0                     | <b>Bestuurs- en verenigingskosten:</b>                  |                    |                    |                    |
| 2.1                     | - kosten ledenvergaderingen                             | € 231,80           |                    |                    |
| 2.2                     | - kosten bewonersradenvergaderingen                     | € -                |                    |                    |
| 2.3                     | - kosten bestuursleden voor deelname vergaderingen      | € 4.286,41         |                    |                    |
| 3.0                     | <b>Organisatiekosten:</b>                               |                    |                    |                    |
| 3.1                     | - kosten kantoorbenodigdheden                           | € 788,54           |                    |                    |
| 3.2                     | - telefoonkosten en internetten                         | € 600,45           |                    |                    |
| 3.3                     | - portokosten                                           | € 419,05           |                    |                    |
| 4.0                     | <b>Uitgave Woonkoerier</b>                              | € 3.751,61         |                    |                    |
| 5.0                     | <b>Deskundige ondersteuning</b>                         | € 16.947,58        |                    |                    |
| 6.0                     | <b>Scholing/deskundigheidsbevordering:</b>              |                    |                    |                    |
| 6.1                     | - deelname symposia en studiedagen                      | € -                |                    |                    |
| 6.2                     | - reis- en verblijfkosten                               | € 1.028,73         |                    |                    |
| 6.3                     | - overige cursussen                                     | € -                |                    |                    |
| 7.0                     | <b>Lidmaatschap Woonbond en Kamer van Koophandel</b>    |                    |                    |                    |
| 8.0                     | <b>Activiteitenkosten:</b>                              |                    |                    |                    |
| 8.1                     | - dienstverlening, informatiemateriaal en representatie | € -                |                    |                    |
| 8.2                     | - bijdrage bewonersraden                                | € 928,80           |                    |                    |
| 8.3                     | - reiskosten uitgezonderd voor scholing                 | € 726,45           |                    |                    |
| 8.4                     | - verzekeringen, gironet/ gironet etc.                  | € 1.079,97         |                    |                    |
| 9.0                     | <b>Aanschaf duurzame goederen</b>                       |                    |                    |                    |
| 10.0                    | <b>Onvoorzien Jubileum</b>                              | € 15,00            |                    |                    |
| 10.1                    | <b>Vermogen</b>                                         |                    |                    | € 4.138,99         |
|                         | <b>Kruispost</b>                                        | € 14.516,77        | € 2.200,00         |                    |
|                         |                                                         | 800,00             |                    |                    |
| <b>Balans</b>           |                                                         | <b>€ 14.516,77</b> | <b>€ 20.469,44</b> | <b>€ 30.847,22</b> |
|                         |                                                         |                    |                    | € 4.138,99         |





Foto: P.C. van Oosten



Foto: P.C. van Oosten



Geproduceerd door HetEtiket

