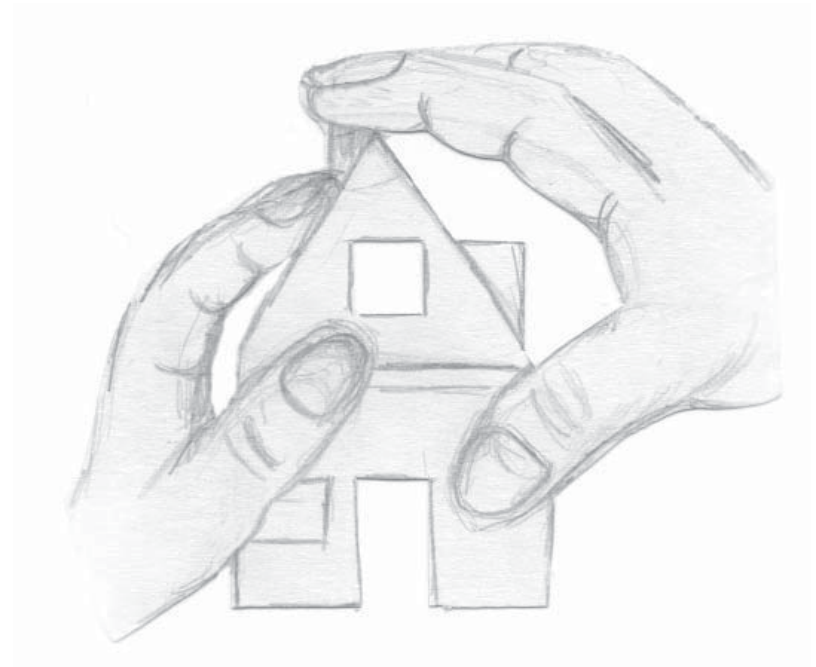


Huurders _____ _____ *visie...*





Bestuur- Huurdersvereniging Haskerland

- Voorzitter:** Dhr. R. van de Zee
Harmen Systrastrjitte 22
8501 JM Joure
Tel.: 0513 - 41 51 57
- Secretaris:** Dhr. C. de Vries
Pr. W. Alexanderstraat 32
8501 MC Joure
Tel.: 0513 - 41 23 09
- Penningmeester:** Dhr. B. Woudt
Lindenlaan 10
8501 DC Joure
Tel.: 0513 - 41 61 36

Algemene bestuursleden:

- Dhr. J.J. Gerritsma
Prins Bernhardlaan 103
8501 JD Joure
Tel.: 0513 - 41 71 09
- Mevr. J. Smeltekop-Oud
De Warren 19
8501 NZ Joure
Tel.: 0513 - 41 60 95

Redactie van de Huurdersvisie:

C. de Vries
B. Woudt + (Grafische vormgeving boekje)

Web site: www.hvhaskerland.nl
Mail: hvhaskerland@home.nl

Zomer 2009

Beste Huurders,

De nieuwe Overlegwet is per 1 Januari 2009 van kracht geworden. Door de invoering van deze wet hebben huurdersorganisatie's en bewoners-commissie's in de corporatie-en de commerciële sector recht op informatie, overleg en advies bij nog meer belangrijke onderwerpen. Bovendien verandert door de invoering van de nieuwe Overlegwet ook het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) Naast deze voor huurders en huurdersorganisaties belangrijke wijzigingen komt er op termijn ook nog het initiatiefrecht aan. Allemaal zaken, die het werk van de huurdersvereniging Haskerland en het het overkoepelend orgaan Stichting Platform Huurdersorganisatie duidelijk intensiveren. Daarom reden voor het bestuur om op korte termijn in te spelen op al deze veranderingen, en zich te beraden op de mogelijkheid adequaat en slagvaardig te reageren op de professionalisering van het huursector en de problematiek daarvan. Om ook de belangen van huurders van Accolade in de toekomst optimaal te kunnen blijven behartigen.

Hierbij in het kort wat belangrijk is op dit moment, wilt U meer informatie of reageren dan zijn wij te bereiken op ons tel die op Blz. 2 zijn vermeld

Voorzitter; R.v.d.zee

Inhoudsopgave

	Pagina
Van Huurdervereniging naar Platform	Pagina 4
Jaarverslag van de activiteiten	Pagina 6
Ledenvergadering	Pagina 9
Slimme meters	Pagina 11
Scheefhuren volgens wethouder Bosch	Pagina 12
Een nieuwe Overlegwet	Pagina 13
Woonbond opent Energielijn	Pagina 14
Wat is het energielabel	Pagina 15
Wat gebeurt er als ik de huurverhoging niet betaal	Pagina 17



Van Huurdersvereniging naar Platform

De veranderingen bij de verhuurders die nu als Accolade verdergaan heeft ook invloed op de werkwijze en zeggenschap van de afzonderlijke huurdersverenigingen.

Immers het beleid over tal van zaken die eerst door de lokale verhuurders werden bepaald wordt nu door Accolade gedaan zodat het als vanzelfsprekend werd ervaren dat de huurdersverenigingen ook een samenwerkingsverband aangingen als Platform.

Eerst alleen Joure en Heerenveen maar al vrij snel hebben ook Sneek en Franeker elkaar gevonden.

Deze hebben een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Accolade, waarin het Platform als vertegenwoordiging van de vier aangesloten huurders (belangen) verenigingen wordt erkend.

Eigenlijk zitten we nu nog in de fase van verkenning en zoeken naar..en een uitleg over de verantwoordelijkheden en afspraken.

Het verhaal waarom de vijfde partner van Accolade (Smallingerland) niet wordt genoemd is de “status aparte” van de huurdersvertegenwoordiging DBF (De Bewonersraad Friesland) die meent als men zich laat betalen voor zijn diensten je jezelf ook professional mag noemen en je als zodanig verheven mag voelen boven vrijwilligers..... Ook zijn er nog wat andere eigen ideeën over een eventuele plaats bij het Platform.

Vandaar dat Accolade nu met het Platform en DBF als vertegenwoordigers om tafel moet.

Omdat wij vinden dat de samenwerking Platform - Accolade niet zo positief is als men wil doen geloven hebben we afgelopen mei een onderhoud gehad met het door ons aangewezen lid van de Raad van Commissarissen Mevr E Lindeman welke wij hebben ingelicht over zaken zoals ...het sociale gezicht van Accolade.... Afwikkelingen onderhoud en onderhoudsklachten.....de leefbaarheid...en onze irritaties en frustraties die er in de afgelopen tijd zijn ontstaan.



Dat was voor haar reden om hiervan de directie van Accolade in kennis te stellen, die gelijk hebben aangekondigd actie hierop te ondernemen. Hopelijk gaat men nu wel serieus kijken waar de organisatie nog kan en moet worden verbeterd.

Natuurlijk stellen we ons als realisten coulant op tegenover een organisatie die bezig is zich te profileren alleen willen we niet een te passief beleid voeren...oftewel iedere keer achter de feiten aanhollen.

Want waar hebben we het over...over ons als huurders en onze woningen. Daar zijn wij voor als Huurdersvereniging(en).

De Leegstandwet

De Leegstandwet biedt de mogelijkheid om koopwoningen in afwachting van verkoop tijdelijk te verhuren. Een groot deel van de huurbescherming geldt dan niet. In een vandaag verschenen brochure voor gemeenten staat praktische informatie over de regelgeving rond de uitvoering van de Leegstandwet.

De brochure is coproductie van De Vereniging van Nederlandse Gemeenten en het ministerie van VROM/WWI en bevat voorbeelden, een stappenplan, voorbeeldvergunningen en geeft antwoorden op veelgestelde vragen. De brochure is ook geschikt voor particulieren die hun woning willen verhuren.

Vergunning gemeente

De verhuurder moet als hij tijdelijk wil verhuren een vergunning aanvragen bij de gemeente. De gemeente kan de vergunning afgeven voor maximaal twee jaar, te verlengen tot een periode van vijf jaar. In de vergunning is een maximale huurprijs opgenomen. De opzegtermijn voor de verhuurder is drie maanden. De huurder kan met een maand de huur opzeggen. De huurovereenkomst stopt automatisch als de vergunning is verlopen.

[bron: minvrom]





Jaarverslag van de activiteiten van: - Huurdervereniging Haskerland -

Het eerste wat me opvalt als ik het boek opensla van het jaar 2008 zijn de nieuwjaarskaarten van enkele huurders en van de collega huurderverenigingen uit Franeker, Heerenveen en Sneek. Het is nu al gebleken dat het goed is geweest de samenwerking aan te gaan met deze huurderverenigingen in de nu opgerichte en bestaande Stichting Platform.

In het overleg met Accolade waar wij nu ook toe behoren, is gebleken dat het een noodzaak is om met meer professionaliteit overleg te voeren.

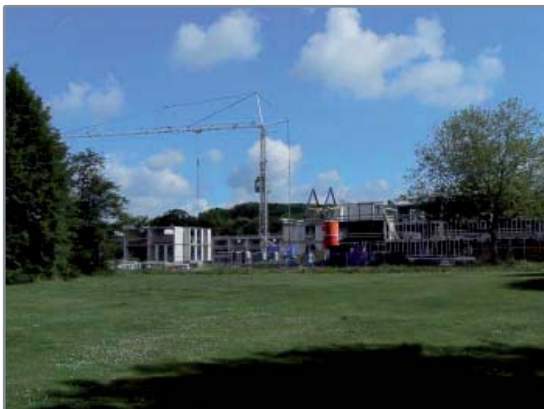
Door het Platform is de voorzitter voor enkele uren per week ingehuurd om tal van beleidszaken welke men bij Accolade wil centraliseren kritisch te volgen zoals:

- Het optiemodel voor het toewijzen van woningen.
- Het mutatiebeleid van hoe de woningen moeten worden achtergelaten en wanneer en hoe de nieuwe huurder deze weer kan accepteren.
- Het huurbeleid waar elk jaar weer de huur vastgesteld wordt voor het komende jaar.

Er is van regeringswege afgesproken dat het inflatievolgend is (nu nog 2 jaar) maar wat daarna gaat gebeuren zal de tijd uitwijzen.

Als u meer informatie wilt is er in de woonwinkel over van alles wel een folder waar uitvoerig al deze zaken staan beschreven.

De start van het plan Sevenwolden werd ook door een delegatie van ons bezocht, welke nu voortvarend wordt aangepakt. Even leek het of de derde fase niet uitgevoerd zou kunnen worden maar door enige wijzigingen en aanpassingen in de plannen wordt het totale plan nu wel uitgevoerd. Hier worden in samenwerking met diverse zorginstellingen ook woningen met zorg gerealiseerd.



Recht op de foto is de boom te zien die vroeger een prominente plaats innam op het school plein.



Ook een enorm aanbod van cursussen van de Woonbond komt het hele jaar de postbus binnen waar we dan lokaal of regionaal een keuze maken en dan zoals al deze maand gebeurt ons laten voorlichten en bijspijkeren over o.a het Nieuwe Huurrecht, welke per 1 januari dit jaar is ingegaan.

De Woonvisie van de Gemeente hebben we ook ons steentje aan bijgedragen door als belanghebbende onze zienswijze in te brengen op de diverse bijeenkomsten die door ons zijn bijgewoond.

De Provinciale vergaderingen van de Woonbond die de laatste jaren in Leeuwarden worden gehouden worden ook trouw door ons bezocht zodat we ook een redelijk zicht houden op landelijke ontwikkelingen in huurdersland.

Omdat de woonlasten door de energieprijzen nog steeds stijgen zal als de plannen en subsidies van de regering bekend zijn er een plan moeten worden gemaakt met de verhuurder om de woningen door isolatie zo energiezuinig mogelijk te maken.

In het overleg met de directie van Accolade Joure kwamen de volgende zaken aan de orde:

De verkoopmarkt in Joure staat praktisch stil. Er staan op het moment ongeveer 10 woningen leeg.

De Huurdersvereniging pleit er wel voor deze woningen niet al te lang leeg te laten staan maar ze dan maar weer in de verhuur te doen. Getracht wordt voor alle 5 partijen die aangesloten zijn bij Accolade zoveel mogelijk uniforme processen in te voeren.

Bijvoorbeeld voor het Service en Glasfonds waar vanuit Accolade naar het Platform al een voorstel is gedaan hoe het in de toekomst zou moeten.

Dit is echter door het Platform teruggefloten en moet eerst maar beter worden onderbouwd waarom bepaalde dingen zo worden voorgesteld.





Verder hebben we in enkele zaken tussen huurder en verhuurder bemiddeld onder andere bij de Dukdalf en de appartementen op de Merk, zodat deze zaken weer tot tevredenheid zijn opgelost.

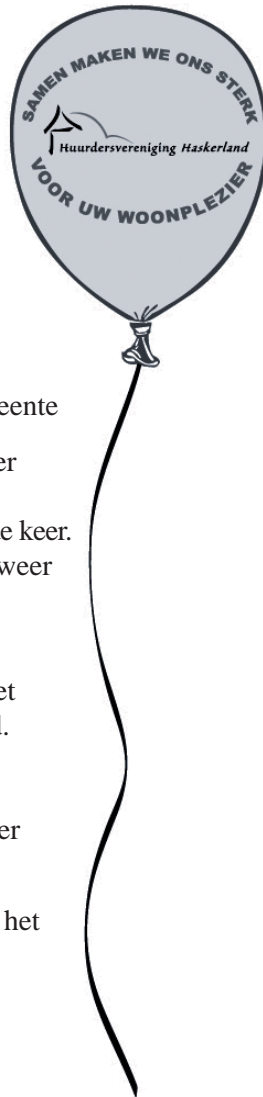
Door de actieve bewonerscommissie van de Taconis appartementen worden we ook regelmatig gevraagd op de vergadering onze bijdrage te leveren, wat we graag doen omdat het een van onze doelstellingen is. (oftewel daar zijn we voor)

Het Skarster Treffen wat ook dit jaar weer is gehouden was weer net zo'n succes als de voorgaande jaren. De reclameballonnen gingen als warme broodjes over de toonbank en hebben zeker weer bijgedragen in de naamsbekendheid van de huurdersvereniging. Ook nu was er weer een puzzel over plekje's hier in de gemeente

Moeilijker als de voorgaande keer wat erin resulteerde dat er helaas niet een was die het foutloos had ingevuld. Jammer maar dan blijven de prijzen op de plank tot de volgende keer. Van de Geschillen commissie kregen we afgelopen maand weer de jaarlijkse rapportage waarin stond dat er maar in een zaak bemiddeld is.

De renovatie in cluster 4 van de wijk Zuiderveld is vanaf het begin door deelname in de projectgroep op de voet gevolgd. De bedoeling is dat voor 1 juli de renovatie is afgerond, zodat er dan zo snel mogelijk met de geplande nieuwbouw op het middenterrein kan worden begonnen en er straks weer kan worden gewoond zonder teveel bouwactiviteiten.

Zoals u misschien al hebt gelezen is Accolade nu klaar met het inrichten van zijn lokale vestigingen. Dhr Johan Heesen is onze nieuwe vestigingsdirecteur die we moeten delen met de vestiging Heerenveen.



Ledenvergadering 22 april 2009 in Party centrum 't Haske

De voorzitter opent om 8 uur de vergadering. We begroeten een 40 tal huurders van onze vereniging waar we tevreden mee zijn want Heerenveen moest voetballen.

- Er is een crisis in het bouwen van nieuwe projecten en ook accolade heeft hier mee te maken. Een aantal projecten in Skarsterlan zijn wel gestart maar ook zijn er projecten die stil zijn komen te liggen of vertraging hebben opgelopen.
- De verzending van de uitnodigingen is niet naar tevredenheid gegaan. In overleg is het zo goed mogelijk opgelost en is het een leer moment voor meerdere partijen geweest.
- Gerrit de leeuw heeft afgemeld wegens ziekte en Anja is op uitnodiging onder ons.
- Huurverhoging dit jaar
De huur voor niet geliberaliseerde woningen wordt dit jaar per 1 juli verhoogd met 2,5% (= inflatievolgend). De overheid heeft daarnaast de bedragen voor de huurtoeslag aangepast met 2,4%.
- De service kosten worden uit besteed aan derden maar de verschillen zijn groot.
- Er is veel kritiek op het vertrek van de voorzitter van Aedes wat betreft zijn salaris.

Mededelingen en ingekomen stukken

Ingekomen stukken: bericht van de geschillen commissie: Er is 1 klacht en die is af gehandeld.
De voorzitter duid op dat er een klachten commissie is die goed bemenst is waar mensen met klachten terecht kunnen.
De service kosten worden wel als verkapte huurverhoging gebruikt wordt uit de zaal gemeld.
Rinze meld dat een commissie belangrijk zijn om dingen te regelen

Notulen jaarvergadering 2008

De secretaris leest het verslag van het jaar 2008 voor. Er zijn geen op of aanmerkingen over het verslag.

De voorzitter legt uit dat er een **tweede huurdersvereniging in opkomst is** wat een professioneel instelling is. Er zitten vele professionele mensen bij deze vereniging. **Wel vragen zij €14.40 per jaar aan contributie.**



De heer schootstra legt nog een keer de regeling uit en attendeert dat als een woning ouder dan 15 jaar is er een 6% BTW regeling geldt.

Jaarverslag van de secretaris

De secretaris leest het jaarverslag voor.
Er zijn geen op- of aanmerkingen op het verslag

Jaarverslag van de penningmeester met begroting 2009

De penningmeester legt de het overzicht uit en er zijn geen opmerking uit

Verslag kascommissie

De kascommissie keurt de kas goed en de voorzitter bedankt de mensen voor gedane diensten

Benoeming nieuw lid voor kascommissie

J. Lageveen de Jong

Bestuursverkiezing

De heer Koornstra en de Heer Schootstra zijn aftredend en zijn niet herkiezbaar. Ze worden niet vervangen omdat dit niet noodzakelijk is gezien de samenstelling van het bestuur en de verantwoordingdingen die de huurders vereniging hebben
Ook de woningstichting heeft een bloementje aan de beide mensen bezorgd wat als dank werd aan genomen.

Anja Smink van Accolade

Anja heeft de financiële post onder beheer van Accolade. Ook bemoeid zij zich met sociale en financiële problematiek.
Er komt een duidelijk een klacht uit de zaal die mee genomen wordt door Anja naar Accolade

Sluiting



Slimme meters

Algemene introductie gaat niet door

“Slimme meter”, een nieuwe elektriciteit- en gasmeter in één. De Eerste Kamer heeft nu besloten om de nieuwe meter niet algemeen verplicht te stellen. Voor dit besluit waren meerdere argumenten, maar de belangrijkste was wel dat de slimme meter de privacy kan aantasten omdat uit het energieverbruik bijvoorbeeld afgeleid zou kunnen worden of iemand wel of niet thuis is en derden mogelijk in kunnen breken op het netwerk. Bij bestaande bouw wordt een slimme meter dus niet verplicht, maar bij renovatie en nieuwbouw zal zo'n nieuwe meter wel geplaatst worden. Na twee jaar wordt de meter geëvalueerd en bekeken of deze slim genoeg is en voldoende voordeel biedt voor de consument.



Salarissen directeuren

De vertrekkende bestuursvoorzitter van Aedes (de koepel van woningcorporaties) krijgt als afscheid een bonus mee van ruim 1 miljoen euro. Een kwalijke zaak. Daar komt nog bij dat met de nieuwe bestuursvoorzitter eerst een vergoeding was afgesproken van €200.000 euro all-in per jaar voor slechts 3 dagen werk in de week. Ook veel te hoog. Onder protest van o.a. de lokalewoningcorporaties is dit terug gebracht naar €150.000, waarbij afgesproken is dat hij nu in dienst komt van Aedes.

Binnen de Balkenende normen

Directeur-bestuurders vallen momenteel onder de Izebouds / Aedes salarisregeling. Deze regeling is goedgekeurd door het ministerie. De huidige minister heeft aangegeven dat hij deze salarisregeling te hoog vindt en dat hij zich zal inzetten om de zogenaamde “Balkenendenorm”, d.w.z. maximaal €181.000 per jaar, in de sector in te voeren. Aan de directeur-bestuurders van onze samenwerkingspartners is daarom gevraagd wat hun bruto maandsalaris was in januari 2008 en of ze binnen de Balkenende norm vallen. Uit deze gegevens blijkt dat de salarissen niet alleen passen binnen de eigen normen van de corporatiesector, maar ook binnen de lagere Balkenende norm. Het laatste geldt niet bij Accolade, omdat daar tijdelijk een interim bestuurder aan het werk is en die zijn altijd duurder.



Scheefhuren volgens wethouder Bosch

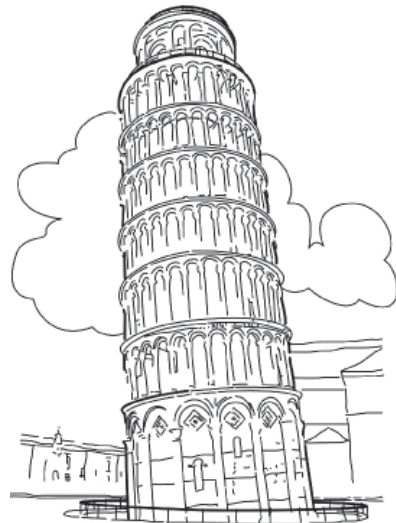
De gemeente Utrecht is met een nieuwe Woonvisie naar buiten gekomen. Daarin staat dat bijna de helft van de goedkope sociale huurwoningen in Utrecht wordt bewoond door mensen met een hoger inkomen dan de huurtoeslaggrens. De conclusie van de gemeente is dan dat het aantal 'scheefwoners' is gestegen tot 49 procent en in Leidsche Rijn zelfs tot 65 procent, wat tot hevig tumult leidde in de lokale pers.

Zelfs de Volkskrant besteedde op de voorpagina aandacht aan de problemen. Daarin wordt wethouder Harrie Bosch (PvdA, Wonen) geciteerd, die spreekt van een groot probleem. Bosch wil de hogere inkomens uit sociale huurwoningen weren, omdat ze de lagere inkomens verdringen.

Volgens hem moeten alleen de inkomens tot modaal aanspraak kunnen maken op de goedkope huurwoningen, omdat 'het gat tussen huur en koop te groot is'. (Volkskrant, 22 mei).

Hans Roseboom, die namens de Woonbond reageerde bij RTV Utrecht, wijst erop dat de gemeente Utrecht het begrip scheefwonen verkeerd gebruikt. Er wordt uitgegaan van het inkomen dat recht geeft op huurtoeslag en niet van de ziekenfondsgrens. De percentages voor scheefhuren zijn daardoor veel te hoog. Door alleen de goedkoopste woningen (beneden de kwaliteitskortingsgrens van €348,73) in het plaatje op te nemen, komen de percentages landelijk bijvoorbeeld uit op 4,3 procent.

En volgens Roseboom zal dat voor het Utrechtse niet veel anders zijn. Roseboom vindt het kwalijk dat de schuld voor het gebrek aan goedkope en betaalbare woningen door de gemeente bij de zogenaamde scheefwoners wordt neergelegd. 'Er zijn de laatste jaren gewoon te weinig goedkope en betaalbare woningen gebouwd. Dat is het probleem.'



Een nieuwe Overlegwet

Met het van kracht worden van de nieuwe Overlegwet is er per 1 januari 2009 een eind gekomen aan de ongelijke positie van huurdersorganisaties in de commerciële huursector. Ook kunnen meer huurdersorganisaties een beroep doen op de Overlegwet, krijgen ze meer bevoegdheden, zijn de financiën beter geregeld en komt er een geschillencommissie. Allemaal zaken die door de Woonbond zijn bepleit.



Voormalig VROM-minister Winsemius stuurde de wetsvoorstellen voor het verbeteren van de Overlegwet op 13 november 2006 naar de Tweede Kamer. Hij ging uit van de aanbevelingen van de Commissie Leemhuis. Deze commissie werkte in opdracht van het ministerie van VROM en de Woonbond. In oktober 2005 kwam zij met haar rapport, dat aanbevelingen bevatte om de positie van huurdersorganisaties en individuele huurders te versterken.

De Tweede Kamer stemde op 22 januari 2008 in met het nieuwe wetsvoorstel, waardoor het mogelijk werd dat de nieuwe Overlegwet per 1 januari 2009 in werking trad.

Woonlastenwaarborg versnelt energiebesparing sociale huursector

De 'Woonlastenwaarborg bij energiebesparing' zorgt voor een versnelling in het doorvoeren van energiebesparende maatregelen in de sociale huursector. Dat verwachten Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond die de Woonlastenwaarborg samen ontwikkelden. Met de Woonlastenwaarborg kunnen woningcorporaties hun huurders de waarborg geven dat de huurverhoging na het doorvoeren van energiebesparende maatregelen, op het niveau van een wooncomplex gemiddeld lager zal zijn dan de besparing aan energie.

Uitgangspunt van de woonlastenwaarborg is dat het treffen van energiebesparende maatregelen in woningen mag leiden tot een redelijke huurverhoging. Deze huurverhoging is dan wel lager dan de gemiddelde daling op de



energierekening in het gehele wooncomplex.

Doordat de gemiddelde woonlasten lager zullen uitvallen, verwachten Aedes en de Woonbond dat huurders en corporaties sneller een akkoord zullen bereiken over de huurverhoging voor investeringen in energiebesparende maatregelen.

Aedes en de Woonbond ontwikkelden de Woonlastenwaarborg samen als uitwerking van het Convenant Energiebesparing Corporatiesector van oktober 2008.

Het 'eerste exemplaar' van de woonlastenwaarborg bij energiebesparing is op 13 mei aangeboden door Ronald Paping (directeur Woonbond) en Henk van Heuven (directeur Aedes) aan Leon Bobbe, directeur-bestuurder van woningcorporatie Dudok Wonen en Ko Steenwinkel, bestuurslid van de Huurdersbelangenvereniging (HBV) Dudok Wonen.

Woonbond opent Energielijn

Huurders kunnen voortaan met al hun vragen op het gebied van energiebesparing bellen naar de Energielijn. De Woonbond biedt deze service vanwege het grote aantal telefoontjes dat de laatste maanden binnenkomt van individuele huurders en bewonersorganisaties.

De Energielijn is maandag tot en met donderdag van 10.00 tot 13.00 uur bereikbaar via telefoonnummer 020-5517722.

Huurders kunnen bij de Energielijn terecht met uiteenlopende vragen. Vragen over effectieve maatregelen om energie te besparen en comfortabeler te wonen. Over zelf te nemen maatregelen om de energierekening te verlagen, over de energierekening, het energielabel van de woning, enzovoort. Zo weet een huurder vaak niet of er toestemming nodig is van de verhuurder om zelf voorzieningen in de woning aan te brengen. Ook kunnen de vragen gaan over afspraken tussen bewonerscommissie (of huurdersorganisatie) met de



verhuurder over aanpassingen aan de woningen.

Voor de Woonbond is energiebesparing een speerpunt van beleid. Energiebesparing is zowel goed voor de portemonnee van huurders als voor het milieu. Daarom plaatste de Woonbond in oktober 2008 zijn handtekening onder het Convenant Energiebesparing Corporatiesector.

Samen met de vereniging van woningcorporaties Aedes en het Rijk. Een groot succes, omdat woningcorporaties nu samen met hun huurders en ondersteund door het rijk bezig zijn om een aantal zeer ambitieuze doelstellingen te realiseren.

Er moet over tien jaar maar liefst twintig procent energie worden bespaard door de huurders van woningcorporaties. Uitgangspunt daarbij is dat energiebesparende maatregelen tot lagere woonlasten voor de huurders leiden. Centraal in de aanpak staat dat het draagvlak onder huurders voor energiebesparing moet worden vergroot.

Wat is het energielabel en wat kost dat?

Het energielabel voor woningen is te vergelijken met dat voor bijvoorbeeld auto's, koelkasten en wasmachines. De verhuurder moet u een energielabel overhandigen als u een woning gaat huren.

Het label drukt de energiekwaliteit van de woning uit met de letters A tot en met G.

Een woning met een A-label is het meest energiezuinig (goed geïsoleerd, zuinige verwarmingsinstallatie), die met een G-label het minst. Het label zegt overigens niets over het werkelijke energieverbruik in huis.



In een grote vrijstaande woning met A-label kan meer energie worden verbruikt dan in een kleine tussenflat met G-label, omdat er voor het warmstoken van bijvoorbeeld een grote woonkamer, hoe goed geïsoleerd ook, meer gasverbruik komt kijken dan om een klein kamertje te verwarmen in een minder goed geïsoleerd huis.

Het A-label van de vrijstaande woning betekent wel dat daar veel minder



warmte verloren gaat dan in een even groot vrijstaand huis met bijvoorbeeld een D-label.

Verder is op het label te vinden met welke maatregelen de energiezuinigheid kan worden verbeterd, bijvoorbeeld door het aanbrengen van dubbelglas, een zuiniger cv-ketel of betere isolatie. Het energielabel is maximaal tien jaar geldig.

Het energielabel kost voor de huurder niets. Het opstellen van een label door een onafhankelijke en gecertificeerde adviseur kost volgens het ministerie van VROM ongeveer €200, afhankelijk van het type woning.

Energiebus.

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen daarvoor advies op maat over energiebesparing krijgen door een beroep te doen op de Energiebus van de Woonbond.

De Energiebus levert een advies over een complex woningen op de dag van het onderzoek. Lidorganisaties van de Woonbond betalen €500 en niet-leden €1.000. Uiteindelijk hoeft het advies zelfs niets te kosten, omdat de rekening in principe kan worden gedeclareerd bij de verhuurder. Het rapport biedt de basis voor een gesprek met de verhuurder over de noodzaak en mogelijkheden van energiebesparing. Ook levert het de eerste aanzet voor een plan van aanpak. Uiteraard neem de adviseur de onderwerpen gezondheid, ventilatie en woonlasten altijd mee.



Wat gebeurt er als ik de huurverhoging niet betaal?

Als u bij de verhuurder geen bezwaarschrift heeft ingediend vóór de ingangsdatum van de huurverhoging en u toch de huurverhoging niet betaalt, moet de verhuurder u binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging – dus uiterlijk op 12 augustus bij een huurverhoging per 1 juli - aangetekend een zogeheten rappelbrief sturen. Doet de verhuurder dit niet of te laat, dan hoeft u de huurverhoging niet te betalen.

In de rappelbrief moet de verhuurder u herinneren aan de voorgestelde huurverhoging. Gaat u daar dan nog niet mee akkoord, dan moet u – in dit geval rechtstreeks bij de huurcommissie - alsnog een bezwaarschrift indienen tegen de voorgestelde huurverhoging.

Dit moet u doen binnen drie maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging, dus vóór 1 oktober. Doet u dat niet, dan zult u de huurverhoging moeten betalen. Dient u dit bezwaarschrift op tijd in bij de huurcommissie, dan zal die uitspraak doen over de redelijkheid van de voorstelde huurverhoging.

Als de verhuurder het huurverhogingvoorstel zelf al per aangetekende brief heeft verzonden, hoeft hij geen rappelbrief te sturen. Tegen een aangetekend verzonden huurverhogingvoorstel moet u vóór de ingangsdatum van de huurverhoging een bezwaarschrift hebben ingediend bij de verhuurder, anders zult u de huurverhoging moeten betalen.

Let op! Al het bovenstaande geldt alleen voor huurders met een geliberaliseerde huurprijs



Controleer de servicekosten.

Servicekosten zijn vaak aanleiding tot conflicten tussen huurder en verhuurder. En dat verandert zeker niet als verhuurders op eigen houtje in het servicepakket blijven rommelen, geen of vage afrekeningen verstrekken of onredelijke hoge bedragen in rekening brengen. Wat kunnen huurders dan doen?

Veel huurders betalen naast de huur ook een voorschotbedrag voor leveringen (bijvoorbeeld van gas en elektra) en diensten (service of onderhouds-abonnement voor b.v. de lift, schoonmaakkosten of tuinonderhoud).

Als deze service schriftelijk tussen de huurder en verhuurder overeen is gekomen mag de huurder de voorgeschoten kosten doorberekenen aan de huurder.

Voor verandering heeft de verhuurder toestemming van de huurders nodig. De berekende kosten moeten werkelijk zijn gemaakt en redelijk zijn. De huurder moet uiterlijk een half jaar na het kalenderjaar een afrekening van de kosten hebben ontvangen.

De afrekening moet alle posten vermelden met de daarbij behorende bedragen. Ook moet vermeld zijn wat de verdeelsleutel voor de gemaakte kosten is.

Zolang de verhuurder geen gespecificeerd overzicht heeft verstrekt hoeft de huurder ook geen verhoging van het voorschot te betalen.

