

Van de voorzitter

Met de nieuwsbrief informeren wij u als huurder over zaken die voor u van belang kunnen zijn. Allereerst organiseren wij een werkbijeenkomst eind juni (zie kader). Tijdens de werkbijeenkomst willen wij met u in overleg over zaken die spelen bij Dudok Wonen. Ook horen we graag wat uw mening is en of er zaken zijn die u niet bevallen en waarvan u vindt dat Dudok Wonen te weinig luistert en te weinig doet. Als huurdersbelangenvereniging (HBV) zijn wij er voor u, om voor uw belangen op te komen. Mogelijk heeft u opmerkingen en suggesties die ook voor andere huurders van belang kunnen zijn. Daarom verwelkomen wij u graag op de werkbijeenkomst. Overigens moet u zich wel even aanmelden. Maar dat is een kleine moeite. Het kan via onze website www.hbvudokwonen.nl of door het sturen van een e-mail aan hbv.dudokwonen@gmail.com

Vrijwilligers welkom

Het bestuur van de HBV bestaat op dit moment uit drie leden. Voor het werk dat gedaan moet worden is dat aan de krappe kant. Wij zoeken nieuwe collega's die tijd hebben en graag bestuurswerk doen. Mocht u daarvoor voelen, meld u dan aan via de mail (hbv.dudokwonen@gmail.com). Ook zijn wij op zoek naar vrijwilligers die ons kunnen ondersteunen bij uitvoerende werkzaamheden, zoals het onderhouden en updaten van de website. We zijn er trots op dat de website in april online is gegaan. Voortaan kunt u ons ook digitaal volgen en bereiken via www.hbvudokwonen.nl

HBV praat mee over woonvisie en prestatieafspraken

Nog niet zo lang geleden heeft het kabinet besloten tot een ingrijpende verandering van de woningwet. De gemeente stelt een woonvisie op en bij de prestatieafspraken zitten voortaan drie partijen met elkaar om de tafel: de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen. Wij praten dus voortaan mee over welke activitei-

ten Dudok Wonen in het komende jaar gaat uitvoeren. In juli 2016 gaat dat overleg in deze vorm voor de eerste keer van start. De huurders krijgen daarmee meer te zeggen. Eigenlijk logisch want u als huurder bent feitelijk de woningcorporatie. Als huurders leveren wij samen de hoofdkomsten van de corporatie. In de praktijk is dit nog lang niet zover. Als HBV bestuur hebben wij diverse keren gemerkt dat Dudok Wonen en de toezichthouder, de Raad van Commissarissen, op het gebied van inspraak en participatie nog aanpassingsproblemen hebben.

Diverse keren werd vergeten ons te informeren of mee te nemen in de besluitvorming. Inspraak en rekening houden met uw belangen is iets waar men duidelijk aan moet wennen. Participatie moet men leren en namens u zal het HBV bestuur haar gesprekspartners daaraan blijven herinneren. Pas dan krijgt participatie echt inhoud. Er is nog een lange weg te gaan.

Met vriendelijke groet,
Drs. Charles Pesch MBA
voorzitter HBV Dudok Wonen

Huurverhoging 2016

Per 1 juli 2016 geldt een inkomensafhankelijke huurverhoging. Minister Blok omschrijft in een circulaire van 16 februari 2016 uitgebreid hoe het huurbeleid er in 2016 uit komt te zien. Hieronder staan de hoofdpunten op een rij.

Maximale huurstijging

De overheid stelt jaarlijks vast met welk percentage de huren maximaal mogen stijgen. Voor alle inkomensgroepen geldt per 1 juli 2016 een basis-huurverhoging van 2,1%, opgebouwd uit het inflatiecijfer van het voorafgaande jaar (0,6% in 2015) plus 1,5%.

Huishoudens die meer verdienen dan € 34.678,- kunnen meer huurverhoging krijgen.

De toegestane maximale percentages zijn:

- * 2,1% voor huishoudens met een inkomen tot € 34.678,-
- * 2,6 % voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.678,- en € 44.360,-
- * 4,6% voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360,-

Huursom

De gemiddelde toegestane huursomstijging stelt de minister vast op 1% (inflatie + 0,4%), op voorwaarde dat de Wet Doorstroming Huurmarkt tijdig wordt aangenomen in de Eerste Kamer. De minister geeft niet aan wat hij onder tijdig verstaat. Wordt de wet niet tijdig aangenomen, dan geldt net als de voorgaande jaren een gemiddelde maximale huurstijging van inflatie + 1,5% (dit jaar 2,1%).

Opragen inkomensgegevens

De Wet Doorstroming Huurmarkt of de wet Gegevensverstrekking Belastingdienst moet door de Eerste Kamer worden aangenomen. In die wetten is namelijk specifiek opgenomen dat de Belastingdienst inkomensgegevens mag verstrekken.

Vrije huur schiet omhoog

De huurprijzen in de vrije sector in de Randstad schieten door het plafond. Verhuurder PARARIUS stelt dat de bouwproductie omhoog moet en de regels voor particuliere huur versoepeld moeten worden. Uit de nieuwste cijfers van de grootste verhuurdersite blijkt dat bewoners in Amsterdam voor een bescheiden huurwoning in de vrije sector inmiddels dik € 2.200,- per maand kunnen neertellen.

De gemiddelde huurprijs in Amsterdam steeg nog eens 10%. De huurstijging is een landelijk verschijnsel. Gemiddeld stegen in het vierde kwartaal de huren in de vrije sector 5,2% t.o.v. dezelfde periode in 2014. In Den Haag doet een huurwoning gemiddeld € 1509,- en in Utrecht € 1413,- per maand. Pararius spreekt van een prijsexplosie en ziet het als resultaat van een schreeuwend tekort aan betaalbare huurwoningen in de vrije sector. De HBV vindt het belangrijk dat de huurdersorganisatie een goede afspiegeling van de huurders van Dudok Wonen vormt. Daarom wordt iedereen uitgenodigd, ongeacht zijn leeftijd of achtergrond zich te melden bij de HBV. Er worden mensen gezocht die de belangen van huurders willen vertegenwoordigen. Er staan goede opleidingsmogelijkheden tegenover. De HBV heeft grote invloed op zaken die alle huurders aangaan, zoals huurverhoging en onderhoud. De komende periode organiseren wij informatiebijeenkomsten voor geïnteresseerde huurders om bij te praten. Nadere berichtgeving volgt op de HBV website. De HBV-bestuursleden praten lokaal, maar ook in de regio mee via de H2O.

Nieuw stelsel van woningwaardering

Het puntenstelsel waarmee de kwaliteit van de woning en de maximaal toegestane huur van huurwoningen wordt bepaald is veranderd per 1 oktober 2015. De Tweede Kamer is op 22 september 2015 met het nieuwe woning waarderingssstelsel (wws) akkoord gegaan.

In het kort wat verandert en wat blijft

De WOZ-waarde van een woning gaat gemiddeld voor 25% de maximale huurprijs bepalen. De WOZ-waarde vervangt de oude waarderingsonderdelen: woonvorm en woonomgeving, aftrekpunten hinderlijke situaties en extrapunten toekenning voor woningen in schaarse gebieden.

De maximale huurprijs is eenmalig met 3,8% verlaagd. Door de grotere rol van de WOZ-waarde in het puntensysteem is de maximale huur van veel woningen veranderd. Voor de huurprijs van de zittende bewoner heeft dit geen gevolgen. Tenzij de maximaal toegestane huur van een woning lager wordt dan de huurprijs die de bewoner nu betaalt. In dat geval kan een huurder huurverlaging voorstellen.

De verhuurders moeten hun huurprijsbeleid naar aanleiding van het nieuwe woning waarderingssstelsel in overleg met de huurders bespreken. De HBV heeft hierover geen advies kunnen uitbrengen.

Serviceflats kunnen een toeslag van 35% op de punten krijgen. Daarvoor moet een dergelijke zorgwoning wel aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo moet er onder meer sprake zijn van een drempelloze toegankelijkheid. Voor het gebruik van rollators of rolstoelen.

De aanpassingen gelden alleen voor zelfstandige woningen. Het wws voor onzelfstandige woningen zoals studentenkamers, woonwagens en standplaatsen blijft ongewijzigd. Aangezien huurders nu ook belanghebbend zijn, moeten gemeenten vanaf dit jaar WOZ-beschikkingen ook naar de huurders sturen.

Huurdersbelangenverenigingen werken samen

Vijf huurdersbelangenverenigingen in de Gooi- en Vechtstreek hebben besloten om samen te werken onder de noemer H2O. Het H2O bestaat uit de volgende Huurdersverenigingen:

- Huurdersvereniging Atrium (HVA) van woningcorporatie De Alliantie

- Huurders Belangen Vereniging Dudok Wonen (HBV DW) van woningcorporatie Dudok Wonen
- Huurdersorganisatie Het Gooi & Omstreken (HGO) van woningcorporatie Gooi & Omstreken
- Huurdersvereniging De Vechtstroom Weesp (HDVD) van woningcorporatie Ymere
- Huurdersvereniging Wonen Met Maatwerk Weesp (WMM) van woningcorporatie Ymere

Regionale woonvisie

De gemeenten Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdemeren werken ook samen in de regio Gooi en Vechtstreek. Zij stellen samen een Regionale woonvisie op. Om ook op dat niveau een volwaardige gesprekspartner te zijn, hebben de huurdersverenigingen besloten samen te werken. Het eerste resultaat van die samenwerking is een gezamenlijke lijst met doelen en aandachtspunten bij de regionale woonvisie en prestatieafspraken. Deze lijst is als discussiestuk ingebracht bij de regionale woonvisie en de lokale woonvisie in Hilversum en Weesp.

Concrete en meetbare afspraken

Het H2O wil komen tot concrete en meetbare afspraken die goed te controleren zijn. De inzet is goede, leefbare en gedifferentieerde wijken te krijgen en te behouden. Woningen moeten van goede kwaliteit zijn op een hedendaags niveau. Betaalbaar, duurzaam en goed onderhouden. Het aantal bestaande sociale woningen, de zogenoemde sociale woningvoorraad moet voor de doelgroep behouden blijven. Betaalbaar en bereikbaar. De voorraad mag niet afnemen. Uitbreiding van woningen voor jongeren en ouderen. Bouwen van betaalbare seniorenwoningen vooral in de eigen buurt.

Geschillenadviescommissie

Dudok Wonen heeft een onafhankelijke geschillenadviescommissie. Heeft u een klacht over Dudok Wonen en komt u er samen niet uit, dan kunt u terecht bij deze commissie. De commissie bestaat uit drie leden.

Wat is een klacht

Een klacht kan gaan over het handelen of juist het niet handelen van medewerkers van Dudok Wonen of van medewerkers van bedrijven die voor Dudok Wonen werken. Ook als u zich onheus behandeld voelt, kan er sprake zijn van een klacht.

Wat moet u doen

Op de website van www.dudokwonen.nl vindt u onder het kopje 'veel gestelde vragen' het onderwerp

Klachten. Onder het kopje 'Hoe dien ik een klacht in bij de geschillenadviescommissie' vindt u informatie over de werkwijze van de commissie. Om te zorgen dat de commissie uw zaak in behandeling kan nemen, moet u het formulier 'aanmelding geschil' invullen en inleveren bij de commissie. Dit kan door de aanwijzingen op de website te volgen.

Informatie ook op papier

Dudok Wonen heeft de informatie over klachten ook op papier beschikbaar in de folder 'Klachten en/of vragenwijzer'. In de brochure 'Reglement Geschillenadviescommissie' wordt de werkwijze van de commissie uitgelegd.

Verhuiskostenvergoeding iets verhoogd

De minimale verhuiskostenvergoeding is met ingang van 1 maart 2016 met € 35,00 verhoogd naar € 5.892,00. Verhuurders zijn verplicht om deze verhuiskostenvergoeding te betalen aan huurders van zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen bij ingrijpende renovatie waarbij het huurcontract doorloopt of bij ingrijpende renovatie of sloop waarbij het huurcontract eindigt. Als de verhuurder de huur beëindigt om een geldend bestemmingsplan te kunnen verwezenlijken, geldt de regeling ook.

De verhuiskostenvergoeding is bedoeld als tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. Voor kamers geldt geen minimumbedrag, omdat de verhuis- en herinrichtingskosten van kamers doorgaans lager zijn.

Schadevergoeding

bovenop verhuiskostenvergoeding

Mocht u schade lijden door de renovatie die de verhuiskostenvergoeding niet (volledig) dekt, dan kunt u proberen een schadevergoeding te krijgen. Deze komt dan bovenop de verhuiskostenvergoeding.

Verhuiskostenvergoeding

bij wisselwoning

U verhuist tijdelijk naar een wisselwoning. In het contract is duidelijk aangegeven dat het om een wisselwoning gaat voor de duur van de renovatie van de woonruimte.

In dat geval is de verhuurder alleen verplicht om één keer een vergoeding voor de verhuiskosten te betalen. Dit geldt ook bij verhuizing naar een tijdelijke woning die wordt verhuurd op grond van de Leegstandwet.

Uitkering in geld of natura

De verhuurder kan u aanbieden de verhuizing voor u te regelen en uw nieuwe woning van binnen te schilderen en te stofferen. U hoeft het aanbod niet te accepteren. Volgens de regeling is de verhuurder dan verplicht de minimumvergoeding in geld aan u te betalen.

Geld van gemeente en van verhuurder

Het kan zijn dat u door de renovatie ook geld krijgt van uw gemeente. U behoudt dan toch het recht op de verhuiskostenvergoeding van de verhuurder. Wel kan de verhuurder de bijdrage verlagen met het bedrag dat u van de gemeente krijgt. Gemeenten en verhuurders kunnen hierover afspraken maken.

Verhuizing niet noodzakelijk

Bij sommige renovatiewerkzaamheden is een verhuizing niet noodzakelijk. Er is dan geen sprake van een verhuiskostenvergoeding. De verhuurder kan dit vermelden in het renovatievoorstel. Bent u het hier niet mee eens, dan kunt u de rechter verzoeken om een uitspraak te doen.

Nieuwe maximumprijs warmtelevering

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) heeft de maximumtarieven voor warmtelevering per 1 januari 2016 vastgesteld. Deze tarieven zijn relevant voor woningcorporaties omdat zij energieleveranciers zijn volgens de nieuwe Warmtewet. Voor 2016 heeft de ACM drie tarieven vastgesteld (alle bedragen zijn incl. BTW):

De maximumprijs voor de levering van warmte. Dit tarief bestaat uit een vast bedrag (het vastrecht) van € 276,13 met daarbovenop € 22,66 per verbruikte gigajoule.

Het meettarief is voor 2016 vastgesteld op maximaal € 24,97.

De eenmalige aansluitbijdrage is vastgesteld op € 962,95 voor alle nieuwe aansluitingen tot 25 meter op een bestaand warmtenet. Bij een aansluiting boven de 25 meter komt er bovenop dit tarief nog € 33,87 per meter bij.



Antonie Fokkerstraat 31 - 1403 VP Bussum
tel. 06 55 210 839 hbv.dudokwonen@gmail.com
IBAN NL55 INGB 0009 4733 11 - KvK nr. 32115773

ACM stelt de warmtetarieven vast omdat consumenten en bedrijven niet kunnen overstappen naar een andere warmteleverancier of naar warmtelevering via gas.

HBV Dudok Wonen houdt ledenvergadering op 17 mei

Maakt u zich zorgen over het woongenot in uw straat of buurt. Heeft u klachten over het onderhoud van uw woning. Heeft u ideeën hoe dingen beter kunnen of heeft u interesse met ons samen te werken? Kom dan naar de ledenvergadering en praat mee.

Onder het motto meedenken, meepraten, meedoen organiseren wij op 17 mei een ledenvergadering in wijkcentrum Lopes Dias, Lopes Diaslaan 213 1222VE Hilversum. Aanvang 19.30 uur.

Wij nodigen u uit deze ledenvergadering bij te wonen. Op de vergadering praten we met elkaar over het reilen en zeilen van Dudok Wonen. Wat gaat er goed, wat loopt minder soepel. Alle opmerkingen, suggesties en ideeën zijn welkom. Verder vragen wij u na te denken om actief te worden. Bijvoorbeeld als bestuurslid of vrijwilliger of lid van een tijdelijke werkgroep.

In verband met de organisatie weten we graag van te voren op hoeveel deelnemers we kunnen rekenen. Daarom vragen wij u zich via de website of de mail aan te melden. www.hbv.dudokwonen.nl U komt toch ook!

www.hbv.dudokwonen.nl

HBV DUDOK WONEN