

## Buurtrechten op de kaart

Steeds meer Nederlandse gemeenten geven ruimte en middelen aan bewonersinitiatieven. 125 van de 390 gemeenten hebben inmiddels een of meerdere buurtrechten ingevoerd. Het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners maakt inzichtelijk hoe uw gemeente er voor staat in een online buurtrechtenkaart.



Buurtrechten zijn rechten waarmee inwoners onder meer makkelijker publieke diensten kunnen overnemen, buurthuizen en parken in beheer kunnen nemen en toegang tot geld hebben.

Al sinds 2012 zet het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve (LSA) zich in voor het invoeren van buurtrechten. 'Nu steeds meer wordt ingezet op burgerkracht en burgerverantwoordelijkheid is het duidelijk dat de verhoudingen scheef zijn. Dat bewoners uit een wijk bijvoorbeeld lijdzaam

moeten toezien hoe hun buurthuizen wegbezuinigd worden, terwijl ze het zelf zouden willen en kunnen overnemen. Door het invoeren van buurtrechten worden de scheve verhoudingen recht getrokken', betoogde het LSA destijds.

### Rechten voor bewonersgroepen

Geïnspireerd door de 'community rights' in het Verenigd Koninkrijk, beschreef het LSA welke rechten bewonersgroepen zouden moeten hebben om hun werk in de wijken uit te kunnen voeren, ook in crisistijd: het Recht om uit te dagen (right to challenge), het Recht op openbare gebouwen en publieke ruimtes, een Open overheid, Toegang tot geld, het Recht op buurtplanning, en Zelfgekozen ondersteuning.

### Nieuwe verhoudingen overheid en burgers

Bij het invoeren van de decentralisatie van rijksbeleid naar de gemeenten in 2015 was de belofte dat het beleid dichterbij de burger kwam te staan. Er werd een grote rol toegedicht aan sociale netwerken en initiatieven vanuit de samenleving. Maar afspraken om tot nieuwe verhoudingen tussen de overheid en bewonersinitiatieven te komen, ontbraken vrijwel overal. Daarnaast hadden burgerinitiatieven geen gelijkwaardige positie om vanuit te onderhandelen.

### Inventarisatie van invoering buurtrechten

Het LSA drong bij gemeenten onverminderd aan op de invoering van buurtrechten. Met name bij middelgrote gemeenten is dit aangeslagen, zo blijkt uit een inventarisatie van het LSA. Tweeëneenhalf jaar na het invoeren van de decentralisaties heeft het LSA aan alle gemeenten in Nederland gevraagd wat zij doen op het gebied van buurtrechten. De informatie die ze heeft ontvangen is in de online buurtrechtenkaart gezet.

### Middelgrote gemeenten enthousiast

Breda, Tilburg en ook andere middelgrote gemeenten zijn inmiddels al ver met het invoeren van meerdere buurtrechten. 'We zien dat het gedachtegoed aanslaat', aldus Thijs van Mierlo van het LSA. 'Maar we zien ook dat er nog veel gemeenten niet of amper meedoen. Er is nog een flinke slag te maken.'

### Nieuwe website LSA

Het LSA vernieuwde ook zijn hele website, nu overzichtelijk onderverdeeld in subsites: Zelfbeheer, Ondernemen, Buurtrechten en Zorg. Onder de subsite Buurtrechten vindt u ook de [online buurtrechtenkaart](#)

## Controleer de servicekosten

Veel huurders betalen een voorschot voor servicekosten (bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit) aan de verhuurder. Uiterlijk 30 juni 2017 had u een afrekening van de werkelijke kosten over 2016 moeten krijgen uw verhuurder.



De verhuurder mag alleen de werkelijk gemaakte kosten in rekening brengen. De afrekening is dus van belang om te zien of u niet te veel heeft betaald.

### Geen afrekening ontvangen?

Heeft u nog geen afrekening ontvangen? Via de Huurcommissie kunt u alsnog een afrekening van de servicekosten afdwingen. Dat kan ook als er wel een afrekening is verstrekt, maar deze onvolledig of onduidelijk is. Uiterlijk tot twee jaar nadat u de afrekening had moeten ontvangen, kunt u hier een procedure over starten. Voor de afrekening over 2015, die u uiterlijk 30 juni 2016 had moeten ontvangen, kunt u dus tot 1 juli 2018 een procedure starten.

### Te hoge servicekosten

De Huurcommissie kan ook een uitspraak doen over de hoogte van de servicekosten, wanneer u vindt dat de servicekosten te hoog zijn. U kunt op basis van deze uitspraak het bedrag dat u te veel in rekening is gebracht terugvorderen bij de verhuurder, desnoods via de kantonrechter.

## Rechter buigt zich over Gluurverhoging

De Woonbond eist een einde aan het verstrekken van inkomensgegevens aan verhuurders door de Belastingdienst en wil de inkomensafhankelijke huurverhogingen terugdraaien. Het gaat naar schatting om een bedrag van 365 miljoen euro.

De Belastingdienst mag namelijk geen inkomensgegevens verstrekken aan private partijen. Daarnaast eist de Woonbond de op onrechtmatige basis geïnde huurverhoging voor de huurders terug. Naar schatting gaat het om zo'n 365 miljoen euro.

## Privacy huurders jaar op jaar geschonden

'De afgelopen jaren zijn inkomensgegevens van miljoenen huurders gedeeld zodat verhuurders de huurprijzen voor middeninkomens enorm konden laten stijgen. Een grootschalige schending van de privacy van huurders, om huurprijzen voor middeninkomens explosief te kunnen laten stijgen,' zegt Woonbonddirecteur Ronald Paping. 'Jaar na jaar is de privacy van huurders geschonden. We hopen dat daar nu een einde aan komt.'

## Collectieve claim

De Woonbond stuurt aan op een collectieve regeling voor alle gedupeerde huurders. Huurders hoeven zich hier niet voor aan te melden. Huurders die de rechtszaak willen steunen, kunnen uiteraard wel lid worden. Als lid steunt u de Woonbond in zijn werk als belangenbehartiger voor hurend Nederland.

## Raad van State

Vanaf 2013 konden huishoudens met een bruto jaarinkomen vanaf € 33.600,- een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. Om het inkomen te kunnen vaststellen maakten verhuurders gebruik van inkomensverklaringen van de Belastingdienst.

Begin 2016 oordeelde de Raad van State echter dat de Belastingdienst deze inkomensverklaringen nooit had mogen verstrekken. Dit was namelijk in strijd met de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst. De inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn daardoor niet op rechtmatige wijze tot stand gekomen.

## Delen inkomensgegevens met verhuurders

Na de uitspraak van de Raad van State heeft minister Blok getracht om een juridische basis te creëren voor de verstrekking van inkomensverklaringen. Ook na deze wetwijziging blijft het opstellen en verstrekken van inkomensverklaringen echter onrechtmatig. Voor het opstellen van de inkomensverklaringen wordt namelijk gebruik gemaakt van gegevens uit de Basisregistratie Inkomen (BRI). Deze gegevens mogen alleen worden gedeeld met overheidsorganen en niet met private partijen, zoals verhuurders.

## Middengroepen in de knel door huurbeleid

Middeninkomens dreigen door uitsluiting van de sociale huursector tussen wal en schip te vallen, blijkt uit een gisteren verschenen rapport van de Wetenschappelijke Raad Regeringsbeleid (WRR). De Woonbond maakt zich al langer zorgen over middeninkomens die de huurprijzen in de vrije sector vaak niet kunnen betalen, en niet terecht kunnen in de sociale huursector.



Zo concludeert het WRR: 'Ook in de volkshuisvesting wordt veel gesproken van residualisering: woningcorporaties mogen alleen goedkope huurwoningen aanbieden voor lagere-inkomensgroepen en niet voor huishoudens met midden- of hogere inkomens. Vooral middengroepen dreigen door zulk beleid tussen wal en schip te vallen: ze krijgen minder bescherming van de verzorgingsstaat, maar zijn ook minder in staat zichzelf te redden, zoals het hogere segment.'

### Hoge huurverhogingen middeninkomens

Woonbonddirecteur Ronald Paping: 'Daar komt bij dat huurders met een bescheiden middeninkomen die wel in een sociale huurwoningen wonen, met hogere huurverhogingen worden geconfronteerd.' Vanaf 2013 konden deze groepen een hogere huurverhoging krijgen. Dat begon al bij een bruto jaarinkomen van €33.600,-. De afgelopen jaren kon een huurder door de inkomensafhankelijke huurverhoging enorme huurverhogingen voor de kiezen krijgen, oplopend tot zo'n 30% over de afgelopen vijf jaar.

### Haags huurbeleid

'De problemen van de middeninkomens op de huurmarkt zijn een gevolg van bewust Haagse huurbeleid,' stelt Paping. 'Middengroepen vallen niet zomaar tussen wal en schip, dit is het gevolg van bewuste politieke keuzes.'

### Toegenomen woonlasten

Voor alle inkomensgroepen geldt dat het groeiende aandeel van de vaste lasten alleen het gevolg is van de toegenomen woonlasten tussen 2012 en 2015, blijkt uit het WRR-rapport. Dat wil zeggen de werkelijke huur van woningen en de huurwaarde van koopwoningen. Het aandeel van de overige vaste lasten daalde licht tussen 2012 en 2015 bij alle inkomensgroepen.



## Huurders besparen half miljoen

Het energiezuiniger maken van tot nu toe 1650 huizen door woningcorporatie Intermaris levert de betrokken huurders een besparing van in totaal ruim 500.000 euro per jaar op. "En met die berekening zitten we echt aan de veilige kant", zegt Marlijn Hemprig, die het project Duurzaam Wonen leidt sinds het in 2015 startte. Ook het comfort gaat erop vooruit. "Huurders bellen al met de vraag wanneer ze aan de beurt zijn."

Bestuurder Cees Tip kan verheugd constateren dat Intermaris op koers ligt met de landelijk afgesproken energieprestaties. In 2020 moeten sociale huurwoningen gemiddeld label B hebben. Onlangs werd bekend dat niet meer dan één op de drie corporaties deze doelstelling haalt. Intermaris (17.000 woningen) gaat het volgens Tip zeker redden. Het heeft dit in Monnickendam al voor elkaar. Hoorn volgt op de voet en dit jaar ligt de focus op Purmerend. De woningcorporatie wil voor haar hele woningvoorraad in 2030 gemiddeld energielabel A hebben. De corporatie past niet de nieuwste technieken toe, maar juist degene die hebben bewezen betrouwbaar, toegankelijk en betaalbaar te zijn. De 1650 woningen zijn voorzien van HR-glas, een hoogrendementsketel en isolatie van daken, vloeren en gevels. Daarnaast zijn er, bij wie dat wilde, zonnepanelen op de daken aangebracht. In totaal nu 3632. Het tempo zit er goed in. Tip: We kiezen ervoor zo veel mogelijk woningen energiezuiniger te maken, gemiddeld 500 per jaar, zodat zo veel mogelijk huurders de concrete voordelen ervaren. Zowel in de portemonnee als in comfort." De huur gaat na de aanpak van de woningen omhoog, met zo'n 10 tot 15 euro per maand (of meer als er zonnepanelen zijn aangebracht), maar het is altijd zo dat de bewoners er door de besparing op vooruitgaan. Als Intermaris de nieuwe 'energieprestaties' van de verduurzaamde woningen berekent, komt de gemiddelde besparing per huurder op ruim 300 euro per jaar uit.

### Bewuster

Marlijn Hemprig verwacht dat deze in werkelijkheid nog hoger is. „De individuele energiebesparing is vanwege privacy niet meetbaar en hangt af van de gezinssamenstelling en het gedrag van bewoners. De praktijk leert dat de huurders zichzelf ook bewuster zijn van het energieverbruik. Een bewoonster uit het Venenlaankwartier vertelde dat ze over een jaar 900 euro terugkreeg." Gerard en Alie Houter wonen al 52 jaar tevreden in een woning in de Mecklenburgstraat. Sinds ruim een jaar hebben ze volledige isolatie, speciaal glas én acht zonnepanelen op het dak. Aan huur betalen ze 30 euro per maand meer, maar de besparing is een veelvoud. Ze zijn enthousiast: "Je kunt de meter zien teruglopen", zegt Gerard. Ze betaalden over het jaar 2014-2015 nog bijna 1800 euro aan gas en licht. Nu verwachten ze rond de 1200 euro uit te komen. „Dan praten we echt over geld." Met elektriciteit gingen ze van 2000 naar 500

kWh en met gas van 1750 naar 1000 m<sup>3</sup>. Bijkomend voordeel: het koelt 's nachts niet meer zo veel af. Alie: "Het is nooit meer koud. Geweldig!"



## **Minister wil meer bekendheid toets aanvangshuur**

Huurders zijn onvoldoende op de hoogte van de mogelijkheid om in de eerste zes maanden van hun huurcontract de huurcommissie te laten toetsen of de huur wel in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. In een brief aan de Tweede Kamer liet minister Plasterk weten de bekendheid hiervan te willen vergroten.

Het toetsen van de aanvangshuur is vooral van belang als huurders een huurwoning boven de liberalisatiegrens (€710,68) betrekken, terwijl de kwaliteit van de woning deze hoge huurprijs helemaal niet toelaat.

Huurders kunnen in de eerste zes maanden dan nog een lagere huurprijs afdwingen via de huurcommissie. Daarna zitten ze aan de huurprijs vast. Bij woningen met een aanvangsprijs onder de liberalisatiegrens kunnen huurders altijd nog naar de huurcommissie stappen om een procedure voor huurverlaging te starten wanneer de huurprijs te hoog is voor de kwaliteit van de woning.

### **Lagere huur**

Dat het laten toetsen van de aanvangshuur kan lonen blijkt wel uit het jaarverslag van de huurcommissie. Vorig jaar werd de huur in een dergelijke procedure gemiddeld €77,- per maand verlaagd. Huurders werden in 71% van deze gevallen in het gelijk gesteld door de huurcommissie. De komende tijd gaat de minister bekijken wat de mogelijkheden zijn om in meer gemeenten actief informatie te verstrekken bij een nieuwe verhuring, en welke bijdrage de Rijksoverheid, gemeenten en verhuurders hierbij kunnen leveren.

## Doelgroepen

Daarnaast wil de minister aandacht besteden aan voorlichting bij specifieke doelgroepen. Het gaat om studenten, laaggeletterden en mensen in de schuldhulpverlening. De minister wil ook extra aandacht besteden aan kleine verhuurders, omdat deze vaker niet goed op de hoogte zijn van huurprijsregels.



## Mijn Intermaris

Via Mijn Intermaris kunt u gemakkelijk uw huurzaken regelen, zelf een reparatie-afspraak inplannen en uw contactgegevens wijzigen. Ook zijn eventueel openstaande (huur)bedragen zichtbaar die u eenvoudig en veilig kunnen betalen via iDEAL. Het maken van een reparatie-afspraak gaat sneller omdat u direct zelf een tijdstip kunt inplannen waarop Intermaris bij u langs komt. Het nieuwe huurdersportaal is gekoppeld aan het administratiesysteem van Intermaris. Als contactgegevens via Mijn Intermaris aangepast worden, is dit direct aangepast in de administratie van Intermaris.

### Account aanmaken

U heeft een brief met een registratiecode ontvangen. Met deze code kunt u [mijn.intermaris.nl](http://mijn.intermaris.nl) een persoonlijk account aanmaken.

Er is een informatiekraant met toelichting over het huurdersportaal en interviews over de digitalisering bij Intermaris verschenen. Een onlineversie van de kraant kunt u vinden bij de downloads op onze website.

Daarnaast is er ook een kort introductiefilmpje gemaakt. Hierin wordt in 1 minuut stap voor stap uitgelegd hoe alles werkt. Dit filmpje kunt u bekijken op [mijn.intermaris.nl](http://mijn.intermaris.nl).



## Voorkom vakantiekaters

Van alle Nederlanders gaat 78 procent een of meerdere keren per jaar op vakantie, volgens cijfers van het Nibud. Veel daarvan gaan natuurlijk in de zomerperiode. Waar moet je aan denken als je de voordeur achter je dichtgooit en op reis gaat?



### Een aantal tips voor de vakantieperiode:

#### Op slot

Laat je huis goed afgesloten achter. Zorg voor goedgekeurde sloten, hang- en sluitwerk op ramen, balkondeuren en lichtkoepels. Sluit alle ramen en deuren, ook bijvoorbeeld wc-raampjes. Laat geen sleutels in de binnenkant van sloten zitten.

#### Bewoonde indruk

Zorg dat je huis er niet wekenlang hetzelfde uitziet. Vraag buren om af en toe gordijnen open en dicht te doen, lichten aan of uit te doen, en de post weg te halen. Heb je geen buren die dit kunnen of willen doen, gebruik dan tijdschakelaars op de lampen.

#### Geen opstapjes

Zet vuilcontainers, tuinmeubilair en ladders binnen, zodat inbrekers niet naar boven kunnen klimmen om het huis in te komen.

## Social media

Heel leuk, die vakantiekiekjes vanaf het strand aan de Middellandse Zee. Maar ook inbrekers kijken mee op social media. Hetzelfde geldt voor je antwoordapparaat: laat niet weten dat en hoe lang je weg bent. Je kunt ook lid worden van een Buurt-WhatsApp-groep. Zo kan iedereen die iets verdachts ziet bij jouw huis, alarm slaan.

## Na terugkomst

Vorig jaar zijn er in Nederland 20 mensen overleden aan legionella. De levensgevaarlijke bacterie komt van nature voor in de grond en in water. In warm, stilstaand water kan de bacterie snel groeien. Als je thuiskomt van vakantie is het dus zaak waterleidingen goed door te spoelen voordat je met het water in aanraking komt. De warmwaterleiding is het meest gevoelig voor legionella. Deze kan het beste doorgespoeld worden met de maximale temperatuur. Dus de thermostaatkraan op maximumtemperatuur. 6 minuten voldoet. Denk ook aan de tuinslang die al weken in de zon heeft gelegen. Voordat je gaat sproeien eerst goed laten doorlopen. De legionellabacterie veroorzaakt een infectie van de luchtwegen als de vernevelde druppeltjes worden ingeademd.

## Even voorstellen:

Mijn naam is Yvonne van Gaalen, getrouwd, 59 jaar en moeder van 3 dochters.

Sinds april van dit jaar ben ik werkzaam bij De Boog als penningmeester. Ik heb 35 jaar gewerkt bij een grote bank, maar door een reorganisatie was ik genoodzaakt dit werk te beëindigen.

Voor mij valt er nog veel te ontdekken bij De Boog, maar vind het fijn om op deze manier als vrijwilliger aan de slag te kunnen.

Mijn hobby's zijn wandelen, lezen en tuinieren.



Medewerkers van VH De Boog wensen iedereen een  
fijne vakantie toe.

