



# Nieuwsbrief

Mei 2023

Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist

## Check of je huurverhoging klopt

Veel huurders hebben inmiddels een huurverhogingsvoorstel ontvangen. Er gelden regels waar de jaarlijkse huurverhoging aan moet voldoen. Voldoet het verhogingsvoorstel daar niet aan? Dan kun je met succes bezwaar maken.



Er zijn regels over hoe hoog de huurverhoging mag zijn, maar ook over -bijvoorbeeld- het aankondigen van de huurverhoging.

### Wanneer aankondigen?

Huur je een sociale (gereguleerde) woning? Dan

moet je verhuurder de huurverhoging minstens twee maanden van tevoren aankondigen. Over de huurverhoging per 1 juli moet je verhuurder dus vóór 1 mei een brief sturen.

Als je huurverhoging niet klopt, maak dan bezwaar. De in dit artikel genoemde redenen leiden bij bezwaar tot succes. De huurverhoging (of een deel ervan) moet dan worden teruggedraaid.

### Huur is verlaagd wegens ernstige gebreken

Je huur mag niet verhoogd worden als de Huurcommissie of de rechter huurverlaging heeft uitgesproken wegens ernstige gebreken aan de woning. Totdat de gebreken verholpen zijn is huurverhoging verboden.

Ook als de procedure bij de Huurcommissie nog loopt (de Huurcommissie heeft nog geen uitspraak gedaan) mag je huur niet worden verhoogd.

### **Huurverhoging werd te laat aangekondigd**

De huurverhoging moet tijdig (minimaal 2 maanden voor ingangsdatum) schriftelijk worden aangekondigd. Is de aankondiging te laat verstuurd? Maak dan bezwaar. Daarmee regel je dat de huurverhoging pas later kan ingaan.



### **Huur wordt te vaak verhoogd**

De huur mag niet vaker dan 1 keer per 12 maanden worden verhoogd. Bij de meeste huurders is dat per 1 juli. Er zijn twee situaties waarin de huur wél binnen twaalf maanden nog een keer verhoogd mag worden.

1. Je zit in het eerste jaar van je huurcontract. Ging je huur bijvoorbeeld op 1 december 2022 in? Dan mag je verhuurder de huur per 1 juli 2023 verhogen. Daarna geldt weer de periode van 12 maanden.
2. Vorig jaar was je verhuurder te laat met aankondigen. De huurverhoging ging daarom pas later in, bijvoorbeeld per 1 september of 1 oktober. Waren de voorgaande twee huurverhogingen wél per 1 juli? Dan mag de huur in 2023 toch weer per 1 juli omhoog. Dit is bedoeld om de verhuurder de mogelijkheid te bieden in het jaarlijkse ritme van een huurverhoging per 1 juli terug te keren.

### **Inkomensafhankelijke huurverhoging**

Krijg je een inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal 50 of 100 euro voorgesteld? Dan zijn er nog andere bezwaarredenen mogelijk. Als je bezwaar succesvol is gaat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet door. In plaats daarvan krijg je dan een reguliere (niet-inkomensafhankelijke) huurverhoging.

### **Inkomensindicatie niet meegestuurd**

Om 50 of 100 euro inkomensafhankelijke huurverhoging te mogen vragen moet je verhuurder bij de Belastingdienst gecheckt hebben in welke inkomenscategorie je huishouden valt. Je verhuurder moet de inkomensindicatie waar de Belastingdienst mee kwam bovendien meesturen met het huurverhogingsvoorstel. Is er geen inkomensindicatie meegestuurd? Dan houdt je verhuurder zich niet aan de wettelijke regels voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zonder een inkomensindicatie mee te sturen mag je verhuurder wél een reguliere huurverhoging (van 3,1% of minder) vragen.

**Of -als je kale huur lager is dan 300 euro een huurverhoging van 25 euro. Uiteraard mag dat laatste weer alleen als je kale huur ook daadwerkelijk lager is dan 300 euro.**

**Voor meer informatie kopieer onderstaande link:**

**<https://www.woonbond.nl/huren-en-recht/huurverhoging-2023/redenen-bezwaar-te-maken>**

**Bron: Woonbond**

## **Wat is de taak van de Raad van Commissarissen**

**De werkgeversrol van de raad van commissarissen gaat tegenwoordig verder dan werving en selectie, beoordeling en beloning van de bestuurder. Hoe vul je die rol zo in dat de bestuurder én de organisatie tot bloei kunnen komen en zo goed mogelijk presteren?**

### **Durven loslaten**



**Paulien Tanja, sinds 3 jaar huurderscommissaris bij Groen Wonen Vlist, heeft ruime ervaring als HR-manager bij de gemeente Rotterdam. Netwerkorganisaties vragen volgens haar om een andere manier van werken, een trend die al voor de coronacrisis is ingezet.**

**Als werkgever beoordeelt de RvC ook het functioneren van de bestuurder. Ook op dit terrein zijn er nieuwe ontwikkelingen. Paulien Tanja vindt de zogeheten 360 graden feedback een goede methode. Niet alleen RvC-leden, maar ook leden van het MT, OR en huurdersvereniging geven hun feedback.**

**Eén beoordelingsgesprek per jaar is niet meer van deze tijd. 'Je moet vaker in gesprek over hoe het gaat.**

### **Ander leiderschap**

**Een netwerkorganisatie vraagt om ander leiderschap dan een klassieke organisatie, zegt Paulien. Daar moet een RvC als werkgever zich bewust van zijn. 'Een bestuurder moet meer vertrouwen geven aan medewerkers, durven loslaten. Jonge medewerkers zijn bovendien flexibel en willen bijvoorbeeld op hun eigen tijd werken.**



**Wil je als corporatie de goede mensen aantrekken, dan moet een bestuurder daar op in spelen. Dat betekent dat de RvC anders moet gaan werven en op het juiste functieprofiel moet sturen.'**

**Groen Wonen Vlist is een kleine organisatie - met acht medewerkers in vaste dienst – dan is een bestuurder nog bepalender voor het werkklimaat, observeert Paulien Tanja. 'De lijnen met alle medewerkers zijn kort. In een grote organisatie heb je het MT als corrigerende factor.'**

### **Samenwerken**

**Traditioneel waakt de RvC over de financiële continuïteit van de corporatie, maar de continuïteit en de kwaliteit van de organisatie zelf vindt Paulien Tanja minstens zo belangrijk.**



**"Samenwerken is intern én extern. Wat speelt er in de samenleving, hoe kunnen onze mensen buiten de organisatie goed samenwerken? Denk aan de relatie met de gemeente en de partners in de energietransitie. Daar moet je als RvC óók toezicht op houden en dus vragen over stellen."**

**Bron: Aedes**

**U kunt ons op verschillende manieren bereiken:  
per mail: [huurdersbelang.hsv@gmail.com](mailto:huurdersbelang.hsv@gmail.com)  
website: [www.huurdersbelanghsv.nl](http://www.huurdersbelanghsv.nl)  
schriftelijk bij ons secretariaat:  
Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist,  
p.a. Dahliastraat 33, 2821 VP Stolwijk  
telefonisch: 06 – 42 74 64 65  
(alleen op maandag tussen 18.00 – 20.00 uur)**

