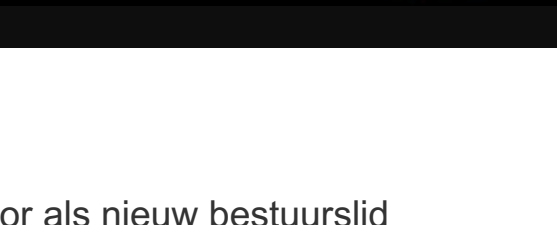




# Thuis in Wonen HUURDERSRAAD HARDINXVELD - GIESSENDAM NIEUWSBRIEF

# 26



Jaargang  
5

## INHOUD

- Graag stel ik mij voor als nieuw bestuurslid
- De zomer brak uiteindelijk aan
- Controleer verrekking TTB in servicekosten
- De Wet betaalbare huur
- Uitleg over het aan- en uitzetten van zonnepanelen
- Vergaderen bestuur Huurdersraad
- Privacy informatie (AVG)
- Vraag het de Huurdersraad
- Blijf op de hoogte door onze *Nieuwsbrief*
- Volgende Nieuwsbrief eind september (of als de actualiteit erom vraagt)

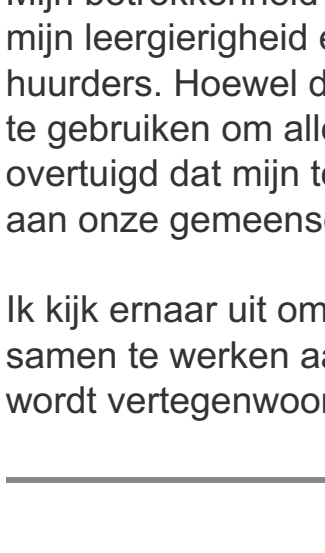
### Beste {{voornaam}} {{achternaam}}

Wat fijn dat je je nog steeds interesseert voor onze nieuwsbrief. We hopen dat je er wat mee kunt, of er juist door wordt geïnformeerd met de inhoud van deze nieuwsbrief.

Met genoeg mails wij je de Nieuwsbrief van Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

### 12 juli 2024 Nummer 26 jaargang 5

Mocht je geïnteresseerde huurders binnen uw familie- of kennissenkring weten, maak deze dan attent op onze Nieuwsbrief.



Graag stel ik mij voor als nieuw bestuurslid van de Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam van Woningcorporatie Fien Wonen.

Mijn naam is Harry Tor, ik ben 67 jaar oud, gepensioneerd, getrouwd, vader van twee kinderen en trotse grootouder van twee kleinkinderen.

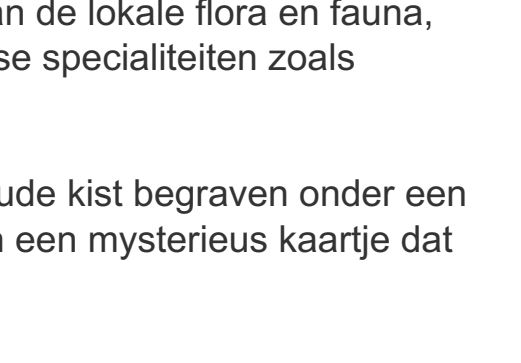
Gedurende mijn werkzame leven heb ik ongeveer 30 jaar ervaring opgedaan in diverse medezeggenschapsrollen. Deze ervaring heeft mij een diepgaand inzicht gegeven in de belangen en behoeften van zowel bestuurders als medewerkers, evenals de vaardigheden om effectief te communiceren en te onderhandelen namens mijn achterban.

Mijn betrokkenheid bij de Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam is gedreven door mijn legerigheid en mijn sterke toewijding aan het behartigen van de belangen van onze huurders. Hoewel deze rol een nieuwe weg voor mij is, ben ik vastbesloten om de komende tijd te gebruiken om alles te leren wat nodig is om succesvol te zijn in deze functie. Ik ben ervan overtuigd dat mijn toewijding en bereidheid om te leren een positieve bijdrage zullen leveren aan onze gemeenschap.

Ik kijk ernaar uit om mijn kennis en ervaring in te zetten voor de Stichting Huurdersraad en om samen te werken aan een toekomst waarin de stem van onze huurders krachtig en effectief wordt vertegenwoordigd.

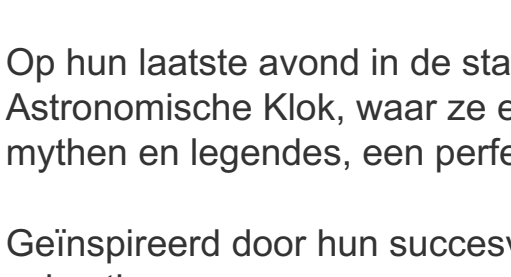
## De zomer brak uiteindelijk aan

Laatst sprak een huurder mij aan over een onderwerp dat al door meerdere huurders aan ons (de Huurdersraad) gemeld via ons e-mailadres. Het onderwerp ging over de geruchten betreffende het terugleveren van opgewekte energie via de zonnepanelen. Je zou er mogelijk voor moeten gaan betalen als je teruglevert. Maar het ging al snel over de vakantie, hij was net terug en zat nog volop in het avontuur en de vakantie modus.



Hij vertelde dat een stelletje bevriende burens hun vakantie startte met een avontuurlijke reis naar Texel, een van de prachtige Waddeneilanden van Nederland. Ze stapten vol verwachting op de veerboot en startten hun avontuur met een speurtocht, op zoek naar een vermeende oude piratenschat. Verdeeld in teams verkenden ze het eiland, waarbij ze door duinen, bossen en langs uitgestrekte stranden trokken. Onderweg genoten ze van de lokale flora en fauna, zoals zeehonden en exotische vogels, en proefden ze van Texelse specialiteiten zoals schapenkaas en lamssaté.

Na enkele dagen vol avontuur ontdekte een van de teams een oude kist begraven onder een vuursteen. Binnenin vonden ze een verzameling oude munten en een mysterieus kaartje dat hen naar hun volgende bestemming leidde.



Hun avontuur ging verder naar Praag, de magische hoofdstad van Tsjechië. De groep verbleef in een prachtig gerestaureerd boetiekhotel in het hart van de oude stad en dompelde zich onder in de rijke cultuur en geschiedenis. Ze bezochten het kasteel van Praag en vonden een geheime doorgang die hen naar ondergrondse tunnels vol historische artefacten leidde. De aanwijzingen brachten hen naar de Joodse wijk, waar ze de legende van de Golem ontdekten.

Tijdens hun verblijf in Praag ontdekten ze ook lokale delicatessen zoals goulash en trdelník, (trdelník is een gebak dat voornamelijk uit Hongarije, Slowakije en Tsjechië komt. De kokervormige cake wordt om een stok gewikkeld en gebakken boven open vuur, waardoor het zijn holle vorm krijgt) en namen ze deel aan een traditionele Tsjechische bierproeverij. Ze bezochten ook een middeleeuws festival, compleet met ridders en jonkvrouwen.

Op hun laatste avond in de stad leidde de laatste aanwijzing hen naar de beroemde Astronomische Klok, waar ze een verborgen compartiment vonden met een oud boek vol mythen en legendes, een perfecte herinnering aan hun avonturen.

Geïnspireerd door hun succesvolle reizen, begonnen ze plannen te maken voor hun volgende vakantie.

## Controleer verrekking TTB in servicekosten

Huren en geld. In de afrekening van de servicekosten 2023 kunnen huurders met blokaansluitingen nagaan of de verhuurder de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluiting (TTB) heeft verrekend.

### tekst en foto Woonbond

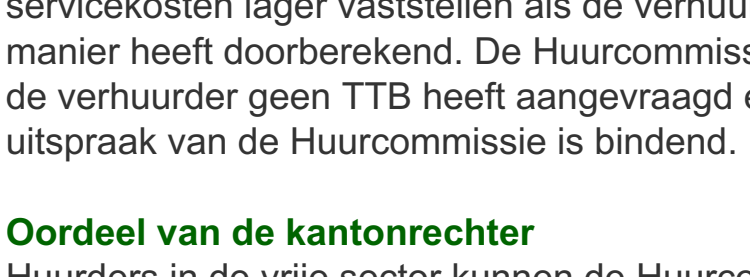
Verhuurders konden voor huurders met een blokaansluiting voor warmte, gas of stroom de TTB aanvragen als deze huurders daar recht op hadden. Als de TTB niet staat vermeld in de servicekostenafrekening van 2023, dan kan dat verschillende oorzaken hebben: De huurders hadden geen recht op TTB, omdat de verhuurder een langlopend energiecontract met lage energieprijzen heeft. De energiekosten zijn dan ook niet extra hoog geweest in 2023.



### De verhuurder heeft de TTB niet aangevraagd. De verhuurder heeft de aangevraagde TTB niet verrekend. (Dit is fraude).

### Controleer op verrekking TTB

Sommige huurders met blokaansluiting hebben de afrekening van de servicekosten 2023 al ontvangen. Anderen ontvangen die in de loop van 2024. De Woonbond raadt huurders met blokaansluiting aan de servicekostenafrekening te controleren op de verrekking van de TTB. Op de [webpagina 'Moet mijn verhuurder de TTB aan mij overmaken'](#) staat hoe de verhuurder de TTB moet verrekenen.



### Geen TTB? Vraag om uitleg

Is de TTB niet verrekend in de servicekosten van 2023? Vraag de verhuurder dan om een uitleg. Als de verhuurder niet binnen drie weken reageert, dan kan de huurder een servicekostenprocedure beginnen bij de Huurcommissie. Dit geldt zowel voor [huurders met een sociale huurwoning](#) als voor [huurders met een huurwoning in de vrije sector](#).

TTB niet aangevraagd of niet juist verrekend Als na uitleg van de verhuurder blijkt dat de verhuurder de TTB niet heeft aangevraagd terwijl de huurders daar wel recht op hadden, dan is dat een nadeel voor de huurders. Huurders met een sociale huurwoning kunnen dan [aan de Huurcommissie vragen de servicekosten te beoordelen](#). Dit geldt ook voor huurders die vinden dat de verhuurder de TTB niet op de juiste manier verrekend heeft. Huurders met een geliberaliseerd huurcontract kunnen de Huurcommissie wel om een advies vragen, maar moeten de kantonrechter om een definitieve uitspraak vragen.

### Oordeel van de Huurcommissie

De Huurcommissie beoordeelt de servicekostenafrekening. De Huurcommissie mag de servicekosten lager vaststellen als de verhuurder de ontvangen TTB niet of niet op de juiste manier heeft doorberekend. De Huurcommissie mag de servicekosten ook lager vaststellen als de verhuurder geen TTB heeft aangevraagd en de huurders daar wel recht op hadden. De uitspraak van de Huurcommissie is bindend.

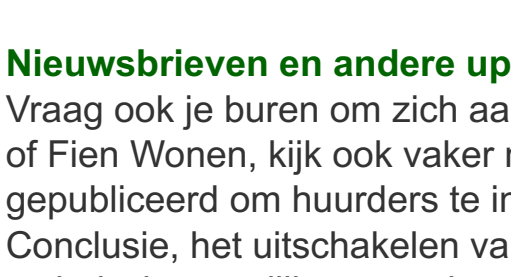
### Oordeel van de kantonrechter

Huurders in de vrije sector kunnen de Huurcommissie alleen om advies over de servicekosten vragen. Voor een bindende uitspraak kunnen ze alleen terecht bij de kantonrechter. Ook de kantonrechter mag de servicekosten lager vaststellen als de TTB niet of niet juist is verrekend, of als de TTB niet is aangevraagd. Ook de uitspraak van de kantonrechter is bindend. Doe een melding op Meldpunt Energiealarm

Heb je een hoge energierekening en kun je die niet of nauwelijks meer betalen? Of zet je de verwarming niet meer aan omdat energie onbetaalbaar is geworden? [Laat het weten op ons Meldpunt Energiealarm](#).

De Woonbond gebruikt je melding om bij verhuurders, politiek en pers aandacht te vragen voor hoge energiekosten en de comfort- en gezondheidsklachten die dat met zich meebrengt.

## De Wet betaalbare huur



De Wet betaalbare huur, ingevoerd in Nederland, heeft als doel om huurprijzen in de sociale huursector betaalbaar te houden voor huurders. Voor sociale huurders biedt deze wet verschillende voordelen:

Bescherming tegen hoge huurprijzen, de wet stelt grenzen aan de maximale huurprijs die voor sociale huurwoningen gevraagd mag worden. Dit voorkomt dat huurprijzen buitensporig hoog worden, waardoor huren betaalbaar blijven voor mensen met lagere inkomens.

### Huurverlaging

Voor huurders die te veel huur betalen in verhouding tot hun inkomen, kan de wet huurverlaging mogelijk maken. Dit helpt huurders die een groot deel van hun inkomen aan huur uitgeven om financieel wat meer ruimte te krijgen.

### Toegankelijkheid van sociale huurwoningen

Door de huurprijzen in de sociale sector gereguleerd te houden, blijft deze sector toegankelijk voor huishoudens met een lager inkomen. Dit bevordert sociale cohesie en voorkomt dat lagere inkomensgroepen naar minder gunstige woonomstandigheden moeten uitwijken.

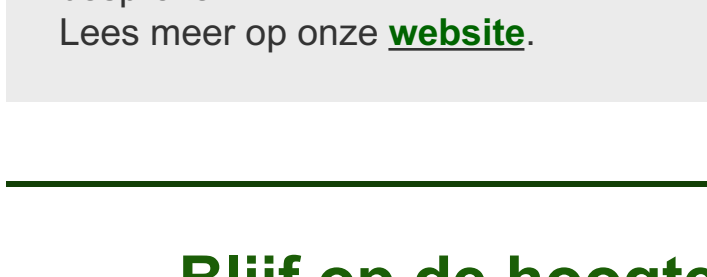
### Huurprijsbescherming bij renovatie

Als er renovaties plaatsvinden, biedt de wet bescherming zodat huurders niet geconfronteerd worden met onevenredig hoge huurverhogingen als gevolg van verbeteringen aan de woning.

### Samengevat

De Wet betaalbare huur biedt sociale huurders een grotere mate van financiële zekerheid en bescherming tegen onredelijke huurprijzen, wat bijdraagt aan het behoud van betaalbare huisvesting voor mensen met een lager inkomen.

## Uitleg over het aan- en uitzetten van zonnepanelen



om terugleveringskosten te vermijden is het technisch mogelijk, zonnepanelen kunnen worden uitgeschakeld om te voorkomen dat overtollige energie aan het net wordt teruggeleverd.

Dit betekent dat ongebruikte energie verloren gaat, waardoor je meer energie van het net moet kopen. Is het verstandig om teruglevering te stoppen? Nee, het is niet aan te raden om de teruglevering te stoppen. Het uitschakelen van de zonnepanelen zorgt ervoor dat je de opgewekte energie niet benut, wat leidt tot hogere energiekosten.

### Situatie en zorgen van huurders bij Fien Wonen

Doel van de zonnepanelen, verlaging van energiekosten en bevordering van duurzaamheid. Teruglevering van energie, momenteel ontvangen huurders een vergoeding voor teruggeleverde energie, wat hun kosten verlaagt.

Mogelijke terugleveringskosten, er zijn berichten dat energieleveranciers mogelijk kosten gaan rekenen voor teruglevering, wat de woonlasten zou kunnen verhogen.

Wees verstandig met je opgewekte zonne-energie, zet je bijvoorbeeld je vaatwasser en/of wasmachine aan als de zon schijnt. Zo zijn er meer voorbeelden te noemen. Heb je een tuin met een haag, scheer deze dan ook als de zon schijnt. Alles wat je doet als de zon schijnt is gebruikmaken van je opbrengt van de zonnepanelen. Maar zoals meerdere huurders ons de vraag stelden is het handig, als er straks meer kosten in rekening worden gebracht als er wordt teruggeleverd. Voor zover we het nu kunnen inschatten is dat niet handig

### Nieuwsbrieven en andere updates

Vraag ook je burens om zich aan te melden voor de nieuwsbrieven van de huurdersorganisaties of Fien Wonen, kijk ook vaak naar website-update hier worden ook regelmatig updates gepubliceerd om huurders te informeren over de laatste ontwikkelingen.

Conclusie, het uitschakelen van zonnepanelen om terugleveringskosten te vermijden is technisch mogelijk, maar niet verstandig omdat het leidt tot energieverlies en hogere kosten.



### Wordt jij onze nieuwe collega-bestuurslid



De Huurdersraad is een gevarieerde club mensen, met een grote interesse voor alles wat de huurder aangaat. Het is voor de huidige en voor toekomstige bestuurders een interessante bezigheid. Door uitbreiding van werkzaamheden zijn we dringend op zoek naar nieuwe leden in de Huurdersraad. U kunt mede het beleid voor uw woning bepalen. We zien u graag, ook voor een informatief gesprek vooraf bent u van harte welkom.



### Dinsdag 15 oktober 2024

### Dinsdag 10 december 2024

**Deze zijn nog onder voorbehoud, volgende nieuwsbrief meer duidelijkheid.**  
**Aanvang Bestuursvergadering 19.30 uur, Inloop 19.15 uur**

De vergaderingen worden gehouden in de recreatiezaal van de Vijverhof, Van Leijdenstraat, Hardinxveld-Giessendam.

U kunt deze vergaderingen bijwonen. Hiervoor dient u zich vooraf aan te melden. Meld je aan via e-mail. [info.huurdersraad@gmail.com](mailto:info.huurdersraad@gmail.com)

