



Hans Peltenburg, voorzitter - Anita Dool, penningmeester - Nancy ten Berge, secretaris

Marion Plakmeijer, - vacature- info@huurdersvoorzorg55-114.nl

Nieuwsbrief November 2024,

We hebben in deze nieuwsbrief de volgende onderwerpen:

- Bestuurswisselingen & vacature
- De leaseconstructie Klimaatgarant onder de rechter!
- De heemtuin
- Terugvragen borg
- ALV in januari 2025
- Eindafrekening servicekosten

Bestuurswisselingen & vacature

Henry de Groot

Henry de Groot heeft, na overleg met de overige bestuursleden, besloten om uit het bestuur te stappen. Wij bedanken hem voor zijn inzet en wensen hem het beste!

Nancy ten Berge

Enige tijd geleden heeft het bestuur mij gevraagd mee te gaan draaien in het bestuur. Na het aftreden van Miranda Vierbergen eerder dit jaar. En omdat ik positief heb gereageerd, stel ik mij bij deze aan jullie voor.

Ik ben Nancy ten Berge, 50 jaar getrouwd met John en wij wonen sinds oktober 2022 op nummer 94. Vele el medebewoners kennen mij al.

Oorspronkelijk kom ik uit Den Haag en, in maart 2020 zijn wij naar het buitenland verhuisd, maar het bloed kruipt waar het niet gaan kan en zijn wij in oktober 2022 zijn wij komen wonen in Westergoud. Daar hebben we geen seconde spijt van gehad. Wij kregen hadden de mogelijkheid om op 60-jarige leeftijd met de FLO (Functioneel Leeftijd Ontslag) te gaan bij het Ministerie van Binnenlandse

Zaken en Koninkrijksrelaties. Dus Inmiddels werken wij al 10 jaar niet meer en dat bevalt ons prima. Op het Ministerie heb ik 14 jaar gewerkt als directiesecretaresse. Daarvoor heb ik bijna 12 jaar als directiesecretaresse bij de Algemene Rekenkamer gewerkt.

John en ik zijn fervente wandelaars, maar we fietsen ook regelmatig.

Wil iemand meer van mij/ons weten, dan ben je welkom op nummer 94.

Nancy ten Berge

Rolverdeling binnen het bestuur

Anita Dool neemt de functie van Penningmeester op zich, hij heeft een financiële functie en is voldoende toegerust. Nancy ten Berge neemt de functie van secretaris over. Daar heeft zij ook voldoende kennis en ervaring voor.

Vacature 'algemeen lid'

Er is nu een vacature voor een algemeen lid. Wij roepen huurders uit ons complex op om zich aan te melden.

Werkzaamheden:

- In de avonduren 6 tot 8 keer vergaderen per jaar
- Overdag tussen 14.30 en 17.00 uur op door de weekse dagen 2 tot 3 maal vergaderen met Schep Vastgoed Management en 1 x per jaar met de directrice van het Livy project. Het voltallige bestuur hoeft niet per se bij dit overleg te zijn.
- **De ALV is altijd 1 of 2x per jaar op zaterdag van 15.00 uur tot 17.00 uur.**
- **De werkzaamheden betreffen:** stukken lezen, dienst doen voor de mailbox en voor de 'harde schijf' binnen ons 'web based' administratiesysteem (STRATO).

Klimaatgarant leaseconstructie voor het WKO-systeem.

Hoe ging dat vóór we hier kwamen wonen?

Alle 59 huurders in het seniorencomplex Westerhoud, zijn vanaf de eerste maand huur door Bouwinvest Healthcare gevraagd om een systeem te leasen bij een derde partij, namelijk Klimaatgarant. Dit systeem bestaat uit:

- Warmtepomp
- Boiler
- Bron (incl. leidingen van en naar de bron onder het appartementencomplex)
- Vloerverwarming/ koeling onder de vloer van de appartementen.
- PV-systeem (op het dak geplaatste zonnepanelen, de frequentieomvormer en de installatie daartussen).

Kort gezegd: de WKO-installatie. Volgens Bouwinvest gaat het om het leasen van een apparaat, zijnde een *roerende zaak*. Net als je een geiser zou kunnen huren. Volgens ons, en een aantal gerechtelijke uitspraken, is dit onzin. Immers, het gaat om een volledig systeem met 60 meter diepe buizen onder ons complex en met leidingen onder alle vloeren in onze appartementen.

Opbouwen dossier

Vanaf november 2024 zijn wij als bestuur bezig met dit dossier. Een bestuurslid had een scan aangevraagd bij de Woonbond over haar huurcontract en over haar leasecontract bij Klimaatgarant. De Woonbond attendeerde ons op 2 gerechtelijke uitspraken, waarbij de huurders met succes de leasekosten hebben teruggekregen. Zowel de kosten uit het verleden als mede de garantstelling voor de toekomst.

Leaseconstructie van Bouwinvest niet uniek

Door veel verhuurders in zowel de 'vrije of geliberaliseerde sector' als ook in de sociale sector is bedacht om deze leaseconstructie bij een derde partij op te zetten. Hierin worden huurders naast de kale huur en servicekosten gevraagd om ook een leaseovereenkomst aan te gaan met in ons geval Klimaatgarant als derde partij. Dit zien wij - en ook de woonbond - als een verkapte verhoging van de huur. Je betaalt in feite tweemaal voor de aanschaf en onderhoud en afschrijvingskosten van het WKO-systeem. Binnen de huur én via de leaseconstructie. In mei jongstleden schreven wij hierover de eerste brief aan Bouwinvest. In deze brief hebben wij verzocht om teruggave van de leasekosten. Onderbouwd met twee gerechtelijke uitspraken. Inmiddels

groeit de jurisprudentie en hebben we onlangs opnieuw een brief gestuurd. Beide brieven zijn terug te lezen op onze website. Ook op deze tweede brief heeft Bouwinvest negatief gereageerd.

Naar de rechter!

Inmiddels hebben de bewoners van een appartement in ons complex hun rechtsbijstandsverzekering gevraagd Bouwinvest te sommen de leasekosten terug te betalen uit het verleden en voor de toekomst de kale huur te verlagen met het bedrag dat zij maandelijks kwijt zijn aan de onterechte leaseconstructie. Als Bouwinvest hierin in gebreke blijft, dan zal er een dagvaarding volgen naar Bouwinvest om te verschijnen voor de kantonrechter.

Check je rechtsbijstandsverzekering! En vragen ze naar de rechter te stappen!

Heb je een rechtsbijstandsverzekering? Check dan even of het kopje 'wonen' ook gedekt is, want misschien is het noodzakelijk dat meerdere bewoners met hun rechtsbijstandsverzekering naar de rechter stappen. Wij als huurdersvereniging hebben geen rechtsbijstandsverzekering. Wij hebben ons laten informeren bij een advocaat wat het zou kosten wanneer wij naar de kantonrechter stappen. Dat zou voor de eerste rechtsgang voor € 3000,- kunnen, maar daarna moet je nog naar het Hof en daarna nog naar de hoge raad als we het niet in de eerste twee rechtsgangen winnen. En winnen we het wel, dan gaat Bouwinvest in hoger beroep, tot aan cassatie bij de Hoge Raad. Ben je verzekerd binnen je rechtsbijstandsverzekering voor wonen, dan kan je verzekering al die rechtsgangen aangaan. Het gaat door de brief die wij al gestuurd hebben altijd met terugwerkende kracht. Hopelijk komt er een aardig spaarpotje terug.

De woonbond

Deze is bezig met een proefprocedure met een huurdersvereniging in Haarlem. De Woonbond wil dit proefproces tot aan de Hoge Raad uit gaan procederen. Er zijn al meerdere gerechtelijke uitspraken van lagere rechters, en éénmaal van de Hoge Raad

Is 'Wonen' gedekt binnen je rechtsbijstandsverzekering?

Neem contact met ons op: en wij kunnen je voorzien van de gerechtelijke uitspraken die al gedaan zijn. Hiermee kan je de rechtsbijstandsverzekering checken of het zinvol is om een rechtsgang te beginnen. Hoe meer mensen procederen hoe beter!

Huurders vanaf 1 juli 2024: dien een klacht in

Je kan over deze leaseconstructie een klacht indienen bij het gemeentelijk loket 'Wet Goed Verhuurderschap'. Óók kun je hier klagen dat op de verhuurwebsite géén informatie stond over de leaseconstructie. En dat je dit pas las bij het tekenen van het huurcontract of zelfs pas hoorde bij de sleuteloverdracht.

<https://www.gouda.nl/direct-regelen/leven-en-wonen/uw-woning/klacht-over-huren>

Servicekosten

Misschien heeft u wel eens vragen gehad over de hoogte van uw servicekosten of wat er precies onder valt. In deze nieuwsbrief willen we u graag informeren over servicekosten.

Wat zijn servicekosten?

Servicekosten zijn kosten die u naast uw huur betaalt voor diensten en werkzaamheden die in het belang zijn van alle bewoners.

De Huurcommissie is een onpartijdige organisatie die is opgericht om geschillen tussen huurders en verhuurders op te lossen. De Huurcommissie heeft duidelijke regels over welke kosten een verhuurder mag doorberekenen aan de huurder als servicekosten. Dit zijn kosten die gemaakt worden voor diensten en werkzaamheden die in verband staan met de bewoning, zoals schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten, onderhoud van liften, of het inhuren van een huismeester.

Voorbeelden van kosten die doorberekend mogen worden:

- Schoonmaak: Van trappenhuizen, liften, gemeenschappelijke ruimten, etc.
- Onderhoud: Van liften, installaties, tuinen en andere gemeenschappelijke voorzieningen.
- Huismeesterdiensten: Voor taken als het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimtes, het controleren van de verlichting en het oplossen van kleine storingen.
- Energie: Voor gemeenschappelijke ruimtes, zoals verlichting in trappenhuizen en liften.
- Afvalverwerking: Kosten voor het ophalen en verwerken van afval.
- Verzekeringen: Voor bijvoorbeeld de opstalverzekering van het gebouw.
- Kleine herstellingen: Als de verhuurder deze taken op zich neemt, kunnen de kosten hiervoor worden doorberekend.

Belangrijke voorwaarden:

- Rechtstreeks verband met de bewoning: De kosten moeten direct verband houden met de bewoning van de huurders.
- Redelijkheid: De kosten moeten redelijk zijn.
- Overeenkomst: De verhuurder mag alleen kosten doorberekenen die in het huurcontract of in een aparte overeenkomst zijn opgenomen.
- Jaarlijkse afrekening: De verhuurder is verplicht om jaarlijks een afrekening te verstrekken waarin alle kostenposten duidelijk vermeld staan.

Wat mag niet?

- Kosten die voor rekening van de verhuurder zijn: zoals groot onderhoud aan het gebouw, het verhelpen van gebreken aan de woning en de onroerendezaakbelasting.
- Winst maken: De verhuurder mag geen winst maken op de servicekosten.
- Kosten die niet direct verband houden met de bewoning: Bijvoorbeeld kosten voor persoonlijke diensten of voorzieningen.

De 70%-regel voor wijzigingen in servicekosten.

De 70%-regel is een belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat huurders inspraak hebben in de hoogte en samenstelling van de servicekosten. Als een verhuurder van plan is om de servicekosten te wijzigen, bijvoorbeeld door een nieuwe dienst toe te voegen of een bestaande dienst te schrappen, dan heeft hij in de meeste gevallen de toestemming nodig van 70% of meer van de huurders.

Als 70% of meer van de huurders akkoord gaat met de voorgestelde wijziging, dan is de verhuurder in principe bevoegd om de wijziging door te voeren. Ook de huurders die niet hebben ingestemd, zijn dan aan de nieuwe situatie gebonden.

Wat moet je weten over je aanrekening?

De servicekosten zijn een voorschotbedrag. Dit betekent dat aan het eind van de periode je geld terug kan krijgen of bij moet betalen. Je hebt recht op een jaarlijkse afrekening van je servicekosten. De verhuurder is verplicht dat je uiterlijk 30 juni van het jaar erop deze in je bezit hebt. In deze afrekening moeten alle kostenposten duidelijk vermeld staan, je hebt namelijk recht op een specificatie van alle kosten. Als je het niet eens bent met de hoogte, kan je hierover in gesprek gaan met je verhuurder.

Waar blijft onze rekening?

Wij, de huurdersvereniging, hebben Bouwinvest meerdere malen verzocht om de jaarlijkse afrekening van de servicekosten te verstrekken. Ondanks onze herhaalde verzoeken via e-mail en aangetekende brief, hebben we nog steeds geen eindafrekening ontvangen. Dit is niet alleen vervelend, maar ook in strijd met de wet.

Waarom is deze afrekening zo belangrijk?

De jaarlijkse afrekening is essentieel omdat we alleen met een gedetailleerde afrekening kunnen we controleren of de door ons betaalde servicekosten wel daadwerkelijk aan de werkelijke kosten zijn gekoppeld. Als blijkt dat we te veel hebben betaald, hebben we recht op teruggave.

Zodra we de afrekening ontvangen, zullen we alle achterliggende factoren nauwkeurig controleren. Ook jullie als huurders hebben het recht om deze facturen op te vragen en zelf te controleren.

De verhuurder mag het voorschotbedrag voor servicekosten pas verhogen nadat de afrekening is verstrekt.

In de meeste gevallen mag je een verhoging van de servicekosten weigeren als de verhuurder de afrekening niet op tijd verstrekt.

Bouwinvest bleef dit jaar in gebreke

Ieder jaar moet de verhuurder vóór 1 juli de afrekening van de servicekosten aan de huurders bekendmaken. Dat is niet gebeurd. Na het sturen van mailtjes, doen van telefoontjes en aangetekende brief hebben wij als HWV-bestuur de afrekening ontvangen in september. Het gaat dan om de afrekening 2023, en de Forecast (verwachting) van wat de servicekosten worden voor 2024. De servicekosten gaan omlaag naar €80,- per maand per 1 december 2024 en iedere (voormalige) huurder krijgt een over 2023 bedrag terug. Wij zijn alle facturen nog aan het napluizen, maar hebben met Bouwinvest afgesproken dat zij de afrekening vast kunnen sturen, voor het eind van het jaar gaat Bouwinvest de huurders daarover informeren. Ook over de hoogte van het te veel betaalde aan servicekosten, en het terugstorten daarvan.

Kosten van de Huismeester

In de boekhouding heet deze post zo, maar het is in feite een team van servicemedewerkers. Zij zijn voor 2 uur week geboekt. Wij zien hen nooit of nauwelijks, dus we willen vragen of er een spreekuur kan komen. Deze factuur hebben wij al gecheckt en dit klopt, het uurloon is 40,- per uur in overeenstemming met het voorschrift van de huurcommissie. 70% van het uurloon mag in de servicekosten worden verrekend.

Iedereen heeft inmiddels de afrekening gehad

Alle facturen zijn gecheckt door Marion en Henry. Er liggen nog twee A-viertjes met vragen van ons over de facturen Bij Bouwinvest. Onder andere vragen wij om een uren overzicht van wat de huismeester aan werkzaamheden heeft verricht. Ook vragen we Bouwinvest om voortaan de post 'Hostessen' en 'Huismeester' apart te specificeren in de afrekening. Deze kosten zijn nu nog samengevoegd. Mochten daar nog belangrijke zaken uitkomen dan krijgen jullie daarvan nog een aparte rapportage.

December

Eind december hebben wij overleg met Schep vastgoedmanagement. Onder andere over de gang van zaken bij de servicekosten.

Heemtuin

Wat is precies de Heemtuin?

De Heemtuin behelst eigenlijk al het groen rond de volledige appartementencomplexen van Voorzorg nr. 1 tot en met 114. Althans het groen met de mooi aangeplante plantjes

Dit zijn bij elkaar bijna 2 voetbalvelden en het groen is door het Projectbureau zorgvuldig samengesteld met voldoende biodiversiteit.

Wie is verantwoordelijk voor de Heemtuin?

Momenteel is het Projectbureau nog steeds verantwoordelijk voor de Heemtuin, maar in de nabijheid gaat dit naar de Gemeente Gouda.

Wat zijn de toekomstplannen voor de Heemtuin?

Als er niks gebeurt, dan gaat de verantwoordelijkheid voor de Heemtuin naar de Gemeente Gouda.

Het Projectbureau heeft aangegeven, dat zij een Plan van Aanpak willen maken. Met een brief aan alle bewoners van de beide Voorzorg appartementencomplexen, zouden ze vrijwilligers gaan werven voor de heemtuin, maar tot op heden hebben we nog niets mogen ontvangen.

Voorstel voor het Plan van Aanpak voor de Heemtuin, vanuit ons als HWV 55 – 114

Wij hebben aangegeven aan het Projectbureau, dat je minimaal 20 vrijwilligers nodig hebt en dat het Plan van Aanpak zou moeten voldoen aan de onderstaande eisen:

Verzonden : donderdag 16 mei 2024

Aan : Projectbureau Westergouwe

Onderwerp : brief aan bewoners

Even een terugkoppeling onzerzijds, over wat wij afgelopen maandag 12 mei 2024 besproken hebben. Onze visie op het Moestuinproject, nog te werven vrijwilligers van de beide appartementencomplexen op de Voorzorg, is als volgt.

Het project kan ons inziens een kans maken, als we minimaal 20 vrijwilligers werven en als hen iets geboden kan worden vanuit het Projectbureau. Wij stellen voor, om een brief aan alle bewoners te sturen met daarin het volgende:

- Er zou voor de duur van 2 jaar, een betaalde kracht vanuit het Projectbureau moeten worden ingezet, met verstand van 'groen' en van communityvorming. Deze persoon, die wij 'Regisseur Groei & Bloei Voorzorg' noemen, kan zich inzetten om als olie in de machine te dienen voor het vormen van de community 'Heemtuin op Voorzorg'.
- Het Projectbureau zou met een oplossing moeten komen voor de opslag van gereedschap en materialen voor de Heemtuin. Deze opslag moet voorzien zijn van stromend water, een EHBO kist, stoelen en tafels en eventueel een barbecue, zodat er meerdere malen per jaar bijeenkomsten voor de appartementencomplexen georganiseerd kunnen worden. Op deze manier kunnen er nieuwe vrijwilligers worden geworven.

De Regisseur zou doelgroepen, zoals geïntegreerde asielzoekers of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, kunnen betrekken in dit project.

- Een jaarbudget zou ook zinvol zijn.
- Wij stellen voor, dat de Regisseur van dit project en de eigenaar van Livi contact opnemen met elkaar en kijken hoe zij elkaar kunnen helpen bij het bewerkstelligen van dit project en het stimuleren van de verbondenheid in de appartementencomplexen Voorzorg 1 – 114. Ook zou de sociëteit ruimte ingezet kunnen worden als lunch en vergaderruimte voor de vrijwilligers van de Heemtuin. Dit lijkt ons een goede combinatie, daar Livi als doelstelling heeft de verbondenheid in de wijk Voorzorg te bevorderen.

De HWV ziet graag, dat de onderstaande punten worden meegenomen in een brief aan de bewoners van Westerhoud, over het onderhoud van de Heemtuin:

1. De exacte afmeting van het te onderhouden gebied.
2. Een overzicht van het beplantingsplan.
3. Het verwachte het aantal uren per maand voor het verwijderen van onkruid.
4. De beschikbare materialen en gereedschappen.
5. De wijze waarop het afval afgevoerd dient te worden.
6. De datum, waarop de ondersteuning door het Projectbureau wordt overgedragen aan de Gemeente Gouda.
7. Een urenindicatie voor de verschillende weersomstandigheden.
8. De mededeling, dat bij uitblijven van het onderhoud van de Heemtuin door vrijwilligers, de Gemeente Gouda zal waarschijnlijk de beplanting vervangen door gras, want dit is minder werk.
9. Het lange termijn beleid, ten aanzien van het op peil houden van het aantal vrijwilligers.

Wij hopen, als HWV, dat genoeg vrijwilligers zich aanmelden! De Heemtuin geeft écht meer woongenot!

Alvast bedankt.

Tot op heden heeft het bestuur niets vernomen van het Projectbureau.

Vergeet je borg niet terug te vragen!

Een aantal huurders heeft bij aanvang van de huur 1 soms 2 en soms zelfs drie maanden borg moeten betalen. Je moet zelf actie ondernemen om deze borg terug te krijgen. In veel gevallen kan dat na 1 jaar. Sommige mensen moeten na 2 jaar de borg terugbetalen. Je kan dit via het huurdersportaal aanvragen.

ALV voor leden van de Huurdersvereniging: save the date!

Op zaterdag 18 januari zal de Algemene Leden Vergadering plaatsvinden. Van 15.00 uur tot 17.00 uur met hapje en drankje na. De agenda komt nog in een later stadium. Mocht u punten hebben, stuur ze dan naar ons e-mailadres.