



Huurdersvereniging
Bodegraven

NIEUWSBRIEF

maart 2019

HUURDERSVERENIGING BODEGRAVEN

Bodelolaan 20 2411 VR Bodegraven [Tel:0172-532295](tel:0172-532295)

Website: www.huurdersverenigingbodegraven.nl

E-mail: hvbodegraven@ziggo.nl

(Voor op- en aanmerkingen houden we ons aanbevolen (opbouwende kritiek is altijd welkom.)

Van de voorzitter

Dit is het laatste bericht dat u van mij als "Voorzitter" zult lezen.

De jaarvergadering op 13 maart .a.s. is mijn laatste vergadering. Ik zal dan na 18 jaar trouwe dienst, de huurdersvereniging verlaten. Kortgeleden ben ik 80 jaar geworden en na een leven van dienstbaarheid, ga ik dan van mijn rust genieten.

Maar voordat ik stop moet er toch nog iets van mijn hart. Eerdere oproepen van mij voor nieuwe mensen in de huurdersvereniging, hebben spijtig genoeg nog weinig of geen reacties opgeleverd.

Mijn oproep is zeer belangrijk. Na de fusie van WSB met Mozaïek Wonen, is er hard gevochten om niet ingelijfd te gaan worden met de huurdersvereniging uit Gouda. Wij vonden en vinden nog steeds, dat wij een onafhankelijke huurdersvereniging moeten blijven. Zeker omdat we er veel tijd en werk in hebben gestoken en daardoor ook veel bereikt hebben.

Maar om er voor onze huurders zoveel mogelijk uit te blijven halen, zal er op den duur nieuwe versterking nodig zijn.

U moet namelijk niet vergeten dat de mensen die nu in de Huurdersvereniging zitten allemaal ouder worden. Zij zullen op een gegeven moment om die reden ook weggaan. Waardoor er dan onvoldoende mensen overblijven om de Huurdersvereniging te kunnen voortzetten. Met als gevolg dat ons kantoor dan zal moeten sluiten! De HVB zal dan opgaan in de huurdersvereniging Gouda. En dat is iets wat we zeker niet moeten willen.

U moet vooral niet denken dat is niets voor mij. Want 18 jaar geleden werd er op de jaarvergadering waar ik die avond voor het eerst kwam, gevraagd: "Wie wil zich aanmelden om ons te komen versterken." En net als nu stak toen niemand zijn hand op. Ook ik dus niet! Maar ik had uiteindelijk te doen met het bestuur. Ze hadden zo hun best gedaan om weer een goede jaarvergadering te maken, dat ik toch mijn hand heb opgestoken en me aanmeldde.

Daar heb ik tot op heden al die jaren absoluut geen spijt van gehad. Al dacht ik toen "waar ben ik aan begonnen"

Gaandeweg groeide ik er in en ging het zowaar erg leuk vinden. Ik zal dit werk en het contact met de huurders zeker gaan missen.

Graag wil ik u nog bedanken voor het in mij gestelde vertrouwen als voorzitter, wat ik zeer op prijs heb gesteld. Ik wens u allen het allerbeste.

Nettie Voordouw

Van de penningmeester

Wij zijn dit jaar over gegaan op **automatische incasso**. We zijn dan ook redelijk tevreden hoe dit loopt. Voor diegene die nog niet betaald hebben verzoek ik vriendelijk het SEPA formulier in te vullen en op te sturen naar HVB Bodelolaan 20 2411 VR Bodegraven. Met een machtiging zijn wij minder kosten kwijt dan met een overschrijving van u.

De contributie voor 2019 is Euro 8,50

Voor diegene die absoluut geen automatische incasso wil doen, blijft de mogelijkheid om het per bank over te maken op:

NL02 INGB 0005 5976 60 t.n.v. Huurdersvereniging Bodegraven Vermeld a.u.b. uw naam en adres..

U kunt ook eventueel bij een van de bestuursleden bij u in de buurt contant uw contributie betalen.

Mocht u verhuist zijn, wilt u dit dan aan ons doorgeven? Dit voorkomt dat er post gestuurd wordt naar een verkeerd adres.

Een aantal leden hebben hun huurhuis verleden jaar van Mozaïek Wonen gekocht, het heeft voor deze leden geen functie om dan langer lid te zijn van de Huurdersvereniging. Mocht u een woning hebben gekocht, wilt u dit dan doorgeven aan ons? Zo kunnen we u als lid uit ons bestand verwijderen. Dit zou een hoop onnodig werk voorkomen.

Wilt u meer weten over ons? Kijk dan op onze website: www.huurdersverenigingbodegraven.nl

U kunt ook mailen: hvbodegraven@ziggo.nl

Algemene huurders en ledenvergadering

Datum: woensdag 13 maart a.s.

Plaats: Hofhuis Erasmushof 41

Aanvang: 20:00 uur

AGENDA:

- Opening door de voorzitter
- Mededelingen
- Notulen Algemene Ledenvergadering 2018
- Financieel jaarverslag van de penningmeester
- Verslag kascontrolecommissie
- Begroting 2019
- Kiezen leden kascontrolecommissie
- Contributie 2020
- Bestuursverkiezing
- Jaarverslag 2018
- Werkplan 2019-2020
- Rondvraag
- **Pauze**

Themagedeelte: Gast spreker is Dhr. Ron de Haas hij zal spreken over allerlei zaken die de huurder aangaan.

Graag heten wij u welkom op deze ledenvergadering.

Wij hopen na afloop dat u tevreden bent met de uitkomst, zonodig kunt u dan vragen stellen.

Na afloop is er tevens gelegenheid voor een hapje en een drankje.

De HVB zoekt bestuursleden (m/v).

Wie zoeken we?

Gemotiveerde bestuursleden die zich inzetten voor de huurders.

Wat verwachten we?

We verwachten dat je contactpersoon bent tussen huurders en Mozaïek Wonen. We verwachten dat je je goed kunt uitdrukken in de Nederlandse taal. Dat je je inzet voor de huurders en bereid bent om tijd te investeren. Tevens zoeken we iemand die handig is met de computer en in ieder geval overweg kan met Facebook en Word.

Hoe vaak?

Om de ca. 5 weken is er een vergadering met het voltallige bestuur. Daarnaast houd je eens in de 6 weken spreekuur op kantoor voor de huurders. Verder zijn er momenten dat Facebook bijgewerkt moet worden en er is tijd nodig voor PR.

Wat krijg je ervoor?

Een gezellig team dat samen klaar staat voor de huurders. Daarnaast mogelijkheden om cursussen te volgen om je kennis van de volkshuisvesting en aanverwante zaken eigen te maken.

Heb je interesse in een bestuursfunctie bij de HVB of wil je meer informatie?

Neem dan contact op met:

Nettie Voordouw: Voorzitter-0172-897266 - e-mail: nvoordouw@ziggo.nl

Jan van der Born: Secretaris tel: 0172-611173 - e-mail : jan.born@wxs.nl

Wim den Oudsten: Penningmeester tel: 0172-616608 - e-mail : wj.denoudsten@telfort.nl

U kunt zich tot de ledenvergadering aanmelden bij een van de huidige bestuursleden.

Lid worden, waarom?

De HVB is DE overlegpartner voor Mozaïek Wonen. MW moet met de HVB overleggen als het gaat om huurverhoging, onderhoud, fusie en nog veel meer. Hoe meer mensen lid worden des te sterker staan we tegenover onze verhuurder als we over deze punten moeten onderhandelen.

De HVB is er in geslaagd om een huurverhogingsovereenkomst te sluiten met MW ruim voordat de Woonbond en de landelijke organisatie van verhuurders Aedes tot een dergelijke overeenkomst zijn gekomen. MW is op aandringen van de HVB nu bezig met het aanbieden van zonnepanelen aan de huurders. Iets waarmee de huurders behoorlijk voordeel kunnen halen en goed is voor het milieu.

Behalve het overleg met MW is de HVB ook de partij die de prestatie afspraken tussen de gemeente en MW moeten ondertekenen. De HVB heeft daarmee ook invloed op hoeveel huizen er gebouwd worden en voor wie.

De HVB overlegt ook met de andere huurdersorganisaties die de belangen van huurders van MW in andere gemeentes vertegenwoordigen en probeert zoveel mogelijk om met een gezamenlijk standpunt naar buiten te komen. Ook in die gesprekken is het belangrijk om namens zoveel mogelijk leden te kunnen spreken. Wordt daarom nu lid want:

Samen sta je sterk!

Een kleine greep uit de onderwerpen van het afgelopen jaar

Zonnepanelen:

Na veel discussie en aandringen is MW afgelopen zomer eindelijk gestart met het plaatsen van zonnepanelen. Ze worden complexgewijs aangeboden en bij onderhoud aan het dak. Wij hopen dat veel mensen van deze aanbieding gebruik zullen maken; goed voor het milieu en hun portemonnee.

Mutatieproces:

MW probeert het proces van verhuizen en opnieuw verhuren, het zogenaamde mutatieproces, efficiënter te laten verlopen. Het is voor iedereen belangrijk dat een woning niet onnodig leegstaat. Hij moet dus zo snel mogelijk verhuurd worden, nadat de huidige huurder de huur heeft opgezegd. De HVB heeft er altijd op aangedrongen dat mensen die aangeven geïnteresseerd te zijn dat ook serieus menen en dus komen opdagen bij de bezichtigingen. Als ze dat niet doen dan moet daar een sanctie op staan. MW wil daar nog steeds niet aan, maar ze gaan nu wel een paar andere maatregelen invoeren om het allemaal wat vlotter te laten verlopen: Er wordt vooraf gekeken of mensen voldoen aan de gestelde eisen, vertrekkende huurders wordt gevraagd zo vroeg mogelijk de huur op te zeggen.

Bewogo

Het contact tussen het bestuur van de huurdersvereniging in Gouda "Beter Wonen Gouda" en de directie van MW is altijd stroef geweest. Ook de samenwerking tussen Gouda en de andere huurdersverenigingen liep niet altijd even makkelijk. Dit heeft er toe geleid dat Beter Wonen Gouda zich kort voor de zomer voorlopig heeft teruggetrokken uit het gezamenlijk overleg. Wij vinden dit jammer want samen sta je sterker, maar het is hun keuze en die hebben we te respecteren.

Huurbeleid

Eind 2018 heeft de Woonbond een afspraak gemaakt met Aedes (de koepel van Woningcorporaties) over de huurverhoging. De HVB had eind 2017 al vergelijkbare afspraken gemaakt over de manier waarop de huurverhoging de komende jaren bepaald wordt. In principe stijgt de huur niet meer dan de inflatie. Onderling zit er wel wat verschillen in. Mensen die relatief een hele lage huur betalen krijgen iets meer huurverhoging en

de huurders die juist een hele hoge huur betalen krijgen een iets lagere huurverhoging. Bovendien zullen de huren dit jaar niet stijgen tot een bedrag hoger dan €813,- De inkomens gebonden huurverhoging krijgen we helaas niet van de baan. Wel hebben we met MW kunnen afspreken, dat de opbrengst van deze extra huurverhoging besteed zal worden aan energiebesparende maatregelen voor alle huurders.

Bestuursverkiezing

Dit jaar treedt volgens rooster af Mevr. J. van Rijn en Dhr. J. den Bleker
Mevr. Van Rijn stelt zich herkiesbaar
Dhr. Den Bleker stelt zich kiesbaar als voorzitter.

Alles bij elkaar kunnen er 4 nieuwe bestuursleden worden gekozen.
Misschien hebt u er al eens over gedacht om ook uw steentje bij te dragen aan de HVB. U kunt zich altijd aanmelden bij het bestuur. Het zou heel fijn zijn als u dat zou doen. Omdat we de komende tijd graag ook meer aandacht willen geven aan starters en ouderen op de zeer moeilijke woningmarkt, zou het prettig zijn als iemand uit deze groep mee zou komen werken.

Wat word er van een bestuurslid verwacht:

U wilt zich natuurlijk inzetten voor de belangen van de Bodegraafse huurders. Bestuursleden denken samen met Mozaïek Wonen en de gemeente mee over beleidszaken, maar zijn ook heel praktisch bezig. Binnen het bestuur worden de taken verdeeld. Elk bestuurslid vergadert mee. De bestuursvergaderingen vinden eens in de 5 weken plaats. Daarnaast overlegt een afvaardiging van het bestuur regelmatig met Mozaïek Wonen of met de wethouder. Verder zijn er heel wat andere zaken die bestuursleden oppakken; het verzorgen van de nieuwsbrief, het onderhouden van contact met bewonerscommissies, het spreekuur, het **onderhouden van de website, het verzorgen van de publiciteit, etc. Moeilijke taken?** Alles is te leren, dat hebben we zelf ook gedaan.

Wat kunt u verwachten:

U komt als nieuw bestuurslid terecht in een bestuur dat hecht samenwerkt. De sfeer onderling is enthousiast en plezierig en dat willen we graag ook zo houden. U krijgt de tijd om goed ingewerkt te worden. Het werk in de HVB is interessant, leerzaam en het geeft veel voldoening. Kortom: u krijgt veel terug voor uw inzet.

Hoe kunt u zich aanmelden?

U kunt zich tot het begin van de ledenvergadering opgeven bij een van de bestuursleden.

Notulen algemene ledenvergadering 28 maart 2018

1. Opening

Mevr. Voordouw opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen van harte welkom.

2. Mededelingen

Dhr. en Mevr. Verwoerd hebben zich afgemeld voor deze vergadering. Dit geldt ook voor Mevr. Kalkman-Tollenaar en mevr. Vuurens.

3. Notulen algemene ledenvergadering 2017

De notulen zijn goedgekeurd.

4. Financieel jaarverslag van de penningmeester

Alle aanwezigen krijgt het financieel jaarverslag. De penningmeester licht het verslag toe. Het jaar 2017 is afgesloten met een tekort van €3,79. Het jaar ervoor was er echter €1417,89 over.

5. Verslag kascontrolecommissie

Dhr. W. Komrij en Mevr. Vuurens hebben de kascontrole uitgevoerd. Mevr. Vuurens is helaas afwezig. Dhr. Komrij benoemt dat de kascontrole heeft plaatsgevonden en dat de penningmeester de-charge is verleend. Tevens vraagt dhr. Komrij om een groot applaus voor de penningmeester.

6. Begroting 2018

Dhr. Den Oudsten legt de begroting uit. Alle aanwezigen hebben deze ook op papier ontvangen. Er wordt een tekort verwacht van € 678,00 verwacht. De hoogste post die op de begroting staat is die van de advieskosten.

De HVB kan echter niet zonder adviseur. De bestuursleden weten veel, maar niet alles. Er zijn verder geen vragen over.

7. Kiezen leden kascontrolecommissie

Mevr. Vuurens zal komend jaar weer de kascontrole doen. Zij gaat dit samen met dhr. Van Boven doen. Dhr. Van Wolven is reserve.

8. Contributie 2019

De contributie was afgelopen jaar €8,50. Dit zal dit jaar zo blijven.

9. Bestuursverkiezing

Dhr. Van der Born is aftredend en stelt zich herkiesbaar. Er vindt een stemming plaats. Na afloop worden de stemmen geteld door mevr. Den Oudsten en mevr. Mekrani. Er zijn totaal 21 stemmen uitgebracht. Dhr. Van der Born krijgt 21 stemmen voor.

10. Jaarverslag 2017

Er wordt gevraagd waarom alle huurders 2x per jaar een nieuwsbrief krijgen en alle leden nog eens 1 of 2 nieuwsbrieven extra krijgen. Dhr. Den Oudsten geeft aan dat het verplicht is om 2x per jaar alle huurders een brief te sturen. Daarnaast krijgen de leden extra nieuwsbrieven. Het jaarverslag is goedgekeurd.

11. Werkplan 2018-2019

Het werkplan is naar iedereen toegestuurd via de post. Dhr. Den Oudsten benoemt dat er al jaren een probleem is met de starterswoningen en ouderenhuisvesting. De VVD heeft dit in Bodegraven heel lang tegengehouden. Nu benoemen ze wel dat er actie op genomen moet worden. Verder gaat er ook weer op diverse plekken gebouwd worden.

12. Rondvraag

- Mevrouw van der Meer geeft aan dat het volgend jaar prettig is als er weer tafels staan. Nu staan er rijen stoelen. Het is echter prettiger om aan een tafel te zitten. Volgend jaar zal dit weer zo zijn.
- Er wordt gevraagd hoe het zit met de Vijverwijk. Veel mensen zijn hun woningen aan het opknappen, omdat ze bang zijn dat ze hun woning terug moeten brengen in de oude staat bij een mutatie. Dhr. Den Oudsten geeft aan dat men hun huis niet in originele staat terug moeten brengen, tenzij de aanpassingen op de woning een gevaar kan opleveren. Mocht het wel gebeuren dat er aangegeven wordt dat alles in oude staat teruggebracht moet worden, dan moet men de HVB inschakelen.
- Dhr. Zwaan geeft aan dat er in de brandgang een kuil zit waardoor er een grote plas ligt. Hij heeft contact opgenomen met MW, maar die verwijst hem naar de gemeente en de gemeente stuurt hem weer naar MW. Officieel is het van MW. Nu is dhr. Zwaan afgelopen maandag weer bij de gemeente geweest en de dame achter de balie zou er werk van maken. Mocht dit niet zo zijn, neemt hij contact op met de HVB.

13. Lid in het zonnetje

Ieder jaar wordt er iemand in het zonnetje gezet. Dit keer is dit de notuliste Daniëlle den Oudsten (best gek als je dit zelf moet typen). Jopie houdt een praatje. Ze geeft aan dat de notuliste dit al jaren doet. Daniëlle krijgt een bos bloemen.

14. Themagedeelte met dhr. Arie Groeneveld

De gastspreker van vanavond is Arie Groeneveld. Hij gaat ons vanavond meer vertellen over klimaat-neutraal Bodegraven-Reeuwijk. Hij begint met het verhaal dat ieder huishouden kan besparen op de energierekening door ieder jaar te shoppen naar een andere energieaanbieder.

De CO2 uitstoot in Bodegraven-Reeuwijk is 143000 ton (hier zijn auto's nog niet bij opgeteld). Hiervan veroorzaken bedrijven ongeveer de helft. Om deze CO2 uitstoot te compenseren zouden we 37 windmolens nodig hebben. Ook een optie om minder CO2 uitstoot te hebben zijn zonnepanelen. Hiervan heb je er echter veel meer nodig. 24000 zonnepanelen t.o.v. 1 windmolen.

Wat is duurzame energie? De duurzaamste energie is de energie die je niet gebruikt.

Een koelkast van 22 jaar oud is wel duurzaam, maar niet als deze per dag 4kWh gebruikt.

Dhr. Groenveld heeft zelf zijn energieverbruik de afgelopen jaren erg omlaag gebracht. Hij heeft dit gedaan door:

- Maandelijks registratie gas/lichtverbruik
- Analyseren verbruikscijfers
- Bepalen verbruik gas: stoken of tapwater
- Vaststellen van te nemen maatregelen
- Uitvoeren programma
- Vaststellen besparingseffecten

Energie in kWh is: vermogen x tijd. Dus een lamp van 100 watt die 10 uur brandt, verbruikt een kilowatt.

Wat zijn energievreters:

Elektrische boilers, waterbed, wasdrogers, airco-units, tropische aquaria, oude koelkasten/ vriezers, groot Tv-scherm (plasma), gloeilampen, halogeenspots, elektrische (vloer)verwarming, centrale badlansverlichting.

Tips:

Zet buitenlampen overdag uit, zet pc's ook uit als je ze niet gebruikt. Koop apparatuur met een A of A+ energielabel.

Informatiebronnen:

- www.milieucentraal.nl
- www.energieportal.nl
- www.olino.org

Dhr. Groenveld laat ons zien in een grafiek wat de jaarproductie is van zonnepanelen en het jaarverbruik van gas. Door goede isolatie en zonnepanelen kun je heel veel besparen en verdienen.

Dhr. Groenveld krijgt een fles wijn en een VVV-bon als bedankje.

14. Sluiting

De vergadering is om 22:06 uur afgesloten door de Mevr. Voordouw.

Jaarverslag 2018

1. Overleg met Mozaïek Wonen.

- Diverse malen per jaar was er koepeloverleg met MW te Gouda over het algemene beleid voor Gouda Bodegraven en Moordrecht.
- Met MW was er bovendien diverse keren per jaar apart overleg over het plaatselijk beleid.
- In het overleg met MW was er vooral aandacht voor de nog te bouwen en gebouwde projecten.

2. Projecten van Mozaïek Wonen.

- Graafse Waard: Oplevering februari 2019 27 woningen
- Weideveld: Opgeleverd 23 appartementen.
- Rijnleven/Oudenhuis (bij Rijnngaarde) 23 woningen voorzien in 2020
- Hart van Bodegraven (Molenzicht v/h Slachthuisterrein): bouw begin dit jaar, oplevering 2020
- Weideveld II: 49 woningen voorzien in 2020
- Voor Nieuwerbrug a/d Rijn staan voor 2021 14 woningen gepland.

3. Overleg met de gemeente.

- In 2018 is er diverse keren overleg geweest met de Gemeente (B&W). Overleg is gevoerd over zaken, die van belang zijn van onze huurders. o.a. Het woonbeleid, herstructurering, huisvestingsverordening en de projecten zijn aan de orde geweest.

- Ingevolge de huidige Woningwet werd de HVB nauw betrokken bij het te voeren en gevoerde beleid. Op basis hiervan heeft een delegatie van het DB van de HVB zitting in de bestuurlijk en ambtelijke commissies, die de Woningvisie 2015 -2020 voor onze gemeente tot stand heeft gebracht. In deze commissies wordt nauwlettend gevolgd of het afgesprokene ook wordt gerealiseerd.

4. **Overleg met de huurders.**

- Alle huurders zijn uitgenodigd voor de ledenvergadering.
- Alle huurders ontvangen twee maal per jaar een nieuwsbrief, voor leden van de HVB zijn er nog 1 of 2 extra nieuwsbrieven.
- Tweemaal per jaar is een netwerkvergadering gehouden, waarbij al de bewonerscommissies waren uitgenodigd.

5. **Bewonerscommissies.**

- Er is met een aantal bewonerscommissies samengewerkt.
- Bewonerscommissies kunnen rekenen op ondersteuning van de HVB. Er kan gebruikt worden gemaakt van scholing en een werkbudget van MW.
- De bewonerscommissies kunnen ook gebruik maken van ons kantoor aan de Bodelolaan.

6. **Werving.**

- Het ledenaantal is enigszins gestegen. Naast aanwas van nieuwe leden, zijn om diverse redenen ook leden afgehaakt.
- Om een sterke huurdersvereniging te blijven, vragen wij u dringend om lid te worden en voor zover u al lid bent het lidmaatschap te blijven voortzetten.
- Actief zullen wij blijven in het werven van nieuwe leden. Informatie over ons kunt u vinden op onze actuele website (www.huurdersverenigingbodegraven.nl) en onze facebookpagina. Van harte nodigen wij ook jongeren uit om zitting in het bestuur te nemen, om juist daar ook hun belangen zelf te behartigen.

Werkplan HVB voor 2019/2020

1. **Overleg met Mozaïek Wonen.**

- Wij blijven ervoor pleiten, dat goedkopere woningen, die in goede staat zijn niet worden gesloopt om plaats te maken voor duurdere, vervangende woningen.
- Wij willen, dat er voldoende geschikte woningen komen voor ouderen. Er moet gezocht worden naar een geschikte locatie.
- Ook vragen wij aandacht voor starters en jongeren op de woningmarkt. Voor deze groepen zijn onvoldoende woningen beschikbaar.
- De uitvoering van de plaatsing van zonnepanelen is door MW ter hand genomen. Op de daarvoor in aanmerking komende woningen zullen in overleg met de bewoners en op vrijwillige basis zonnepanelen geplaatst worden. U wordt hierover uitvoerig door MW ingelicht.

Duurzaamheid zal een steeds weerkerende thema zijn in onze gesprekken met MW en Gemeente.

2. **Overleg met de Gemeente.**

- In 2019 zal met de gemeente (B&W) overleg gevoerd worden over zaken, die in het belang zijn van de huurders zoals:
 - Startersproblematiek
 - Ouderenhuisvesting
- Ook zullen wij in gesprek gaan en blijven met alle politieke partijen.
- Een delegatie van het DB van de HVB zitting blijven houden in de bestuurlijke en ambtelijke

commissies voor inbreng en bewaking van de Woonvisie 2015 -2020 en de hier uit voortvloeiende prestatieafspraken.

3. **Overleg met de huurders.**

- Alle huurders krijgen een uitnodiging voor de ledenvergadering.
- Alle huurders ontvangen 2 keer per jaar de nieuwsbrief van de HVB.
- Alle leden van de HVB ontvangen één of twee nieuwsbrieven extra.
- Leden kunnen gebruik maken van het spreekuur van de HVB. In de even weken op maandag van 19:00 tot 20:00 uur en de oneven weken dinsdag van 10:00 tot 12:00 uur.

4. **Bewonerscommissies.**

- Oprichting van bewonerscommissies worden door ons aangemoedigd.
- Bewonerscommissies kunnen rekenen op ondersteuning van de HVB en gebruik maken van scholingsfaciliteiten, werkbudget van MW, beschikbaarstelling van vergaderruimte enz.

5. **Werving.**

- Het aantal leden verhogen door o.a. de HVB via PR meer onder de aandacht te brengen.
- Jonge huurders trachten te motiveren zitting te nemen in ons bestuur.
- Informatieverstrekking via onze website www.huurdersverenigingbodegraven.nl en onze facebook pagina.

6. **Scholing.**

- Indien noodzakelijk wordt dit jaar een scholing georganiseerd, waaraan ook bewonerscommissies kunnen deelnemen. Bestuursleden kunnen individueel gebruik maken van het cursusaanbod van de Woonbond. Bestuursleden blijven en stellen zich op de hoogte via deelname aan symposia, werkbezoeken en lezen van vakliteratuur.

Wat kost huren in 2019?

Een hogere liberalisatiegrens. Geïndexeerde grenzen voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de huurtoeslag. Hogere kosten voor energie. In 2019 verandert er weer veel dat van invloed is op de portemonnee van huurders en woningzoekenden.



Wat kost een sociale huurwoning?

Verhuist u in 2019 naar een sociale huurwoning? Dan mag de kale huur van die woning niet hoger zijn dan € 720,42. Dit is de nieuwe 'liberalisatiegrens'. Voor het eerst in vijf jaar is deze grens omhoog gegaan.

Heeft u een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag en gaat u in 2019 bij een woningcorporatie huren? Dan zal de huur van uw nieuwe woning waarschijnlijk niet hoger zijn dan € 607,46 (een- en tweepersoonshuishouden) of € 651,03 (grotere huishoudens). Dat komt omdat corporaties ook in 2019 'passend' moeten toewijzen. Minstens 95% van de woningen die zij toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen moet een kale huur hebben onder deze 'aftoppingsgrenzen'. Een hogere huur mag alleen in uitzonderingsgevallen.

Met welk inkomen kunt u een sociale huurwoning krijgen?

Met een jaarinkomen dat lager is dan € 38.035,- maakt u het meeste kans. Als u iets meer verdient maakt u ook nog kans, maar als uw inkomen hoger is dan € 42.436,- kunt u alleen bij uitzondering sociaal huren. Bijvoorbeeld als u moet verhuizen vanwege sloop van uw woning, of als u vanwege een beperking moeilijk aan geschikte woonruimte komt. In 2019 moeten woningcorporaties zich aan de volgende regels houden:

- Minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 720,42 moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 38.035.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 720,42 mag worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436.
- Voor de resterende 10% van de woningen geldt geen inkomensgrens. Maar corporaties moeten bij het toewijzen van deze woningen wel de voorrangsregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening in acht nemen. Wat dat voor regels zijn verschilt per gemeente. Verder moeten ze zich houden aan

het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dat besluit staat dat mensen met fysieke of psychische beperkingen voorrang moeten krijgen.

Voor commerciële verhuurders (zoals particuliere huisbazen) gelden deze regels allemaal niet. Zij verhuren ook wel woningen met een huurprijs tot € 720,42.

Met welk inkomen heeft u recht op huurtoeslag?

Het maximale jaarinkomen dat u mag hebben om huurtoeslag te kunnen krijgen gaat ieder jaar een beetje omhoog. Voor 2019 zijn de bedragen:

- €22.700,- voor alleenstaanden
- €30.825,- voor meerpersoonshuishoudens

Heeft u -of heeft uw huisgenoot- al AOW? Dan is het maximumbedrag €25 lager.

Naast uw inkomen telt ook uw vermogen (zoals spaargeld en geld op de betaalrekening) mee. Op 1 januari 2019 mag dat niet meer zijn dan €30.360,- per persoon. Had u meer geld op 1 januari? Dan heeft u in 2019 geen recht op toeslag.

Hoeveel huurtoeslag kunt u krijgen?

Om dat te achterhalen kunt u het beste een proefberekening maken op de website van de Belastingdienst. Huurtoeslag is een ingewikkelde regeling, met veel verschillende normen en grenzen. In 2019 zijn de grensbedragen:

- basishuur – vanaf € 228,62
Het deel van de huur dat ieder huishouden met toeslag in ieder geval zelf moet betalen. Voor een alleenstaande, bijstandsgerechtigde huurder die nog geen AOW heeft is dat € 228,62, voor huishoudens met een hoger inkomen is het (veel) meer.
- kwaliteitskortingsgrens - €424,44
Het deel van de huurprijs dat tussen uw basishuur en dit bedrag ligt wordt volledig vergoed. Als uw basishuur hoog is kan het dus ook om een minimale vergoeding gaan.
aftoppingsgrens - €607,46 (één- of tweepersoonshuishoudens) / €651,03 (huishoudens van drie personen of meer)
Het deel van uw huurprijs tussen €424,44 en de aftoppingsgrens voor uw huishouden wordt voor 65% vergoed.
- huurtoeslaggrens - €720,42
Het deel van uw huurprijs tussen aftoppings- en huurtoeslaggrens moet u zelf betalen. Behalve als u alleenstaand bent, AOW hebt of vanwege handicap een aangepaste woning huurt. In deze gevallen wordt 40% van dit deel vergoed.

Heeft uw woning een hogere rekenhuur dan de huurtoeslaggrens? Dan is voor die woning geen huurtoeslag mogelijk, behalve in uitzonderlijke gevallen. Jongeren tot 23 kunnen alleen toeslag krijgen als hun rekenhuur niet hoger is dan € 424,44. Voor jongeren met een beperking gelden andere regels.

Wat wordt de huurverhoging per 1 juli?

De overheid stelt maximale percentages vast voor de jaarlijkse huurverhoging bij sociale huurwoningen. Voor komend jaar zijn dat:

- 4,1% voor huurders met een inkomen tot €42.436,-
- 5,6% voor huurders met een inkomen vanaf €42.436,-

Voor corporaties geldt dat de gemiddelde stijging van de huurprijzen niet hoger mag zijn dan 2,6%. Dat is inclusief de huurverhoging bij het opnieuw verhuren van een vrijgekomen woning. Door het in 2018 gesloten Sociaal Huurakkoord zal de gemiddelde huurverhoging bij corporaties gemiddeld nog lager zijn.

Wat betaalt u aan belasting op energie?

In 2019 zullen veel huurders (en huiseigenaren) hun energierekening zien stijgen. Dit komt door twee maatregelen van de overheid die op 1 januari 2019 ingaan:

- Hogere energiebelasting
- Lagere heffingskorting

Energiebelasting

Huishoudens gaan 3 eurocent meer energiebelasting betalen per verbruikte kubieke meter aardgas. De belasting over stroom daalt met 0,72 eurocent. Hoeveel meer energiebelasting u gaat betalen hangt van uw verbruik af. Energievergelijker PriceWise berekende dat een gemiddeld huishouden ongeveer €20,- duurder uit zal zijn.

Heffingskorting

Dit is een korting op de energiebelasting, die alleen geldt voor energieaansluitingen met een verblijfsfunctie, zoals woningen en kantoren. Het is een vast bedrag per jaar, dat van de te betalen energiebelasting wordt afgetrokken. De overheid verlaagt deze korting in 2019 van €308,54 naar €257,-. Hierdoor gaan huurders (en huiseigenaren) €50,- meer betalen.

Wat betaalt u aan lokale belastingen?

Wat u kwijt bent aan lokale belastingen verschilt per gemeente. Het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO) brengt ieder voorjaar in kaart wat huurders moeten betalen aan de gemeente, het waterschap en de provincie. De bedragen voor 2019 zijn op dit moment nog niet bekend. Zodra de bedragen voor alle gemeenten in kaart zijn gebracht vindt u in dit artikel een verwijzing naar het nieuwe overzicht van COELO.

Netwerkvergadering

De volgende netwerkvergadering is op woensdag **17 april** om 20:00 uur. We roepen met klem de commissieleden op om aanwezig te zijn! Zit u ook in een bewonerscommissie en wilt u met ons meedoen? We vergaderen in ons kantoor op Bodelolaan 20:00 uur. U kunt zich voor de bewonerscommissie aanmelden bij mevr. Voordouw of dhr. Den Oudsten.

Bent u verhuisd of gaat u verhuizen

Het gebeurt steeds vaker dat onze leden verhuizen. Het is natuurlijk fijn dat u een nieuwe woning heeft, maar het zorgt bij ons voor problemen. Veel leden geven namelijk hun verhuisbericht niet aan ons door, waardoor wij deze leden niet meer kunnen bereiken via de post. Daarom willen wij alle leden die onlangs verhuisd zijn en dit ons nog niet hebben doorgegeven, vriendelijk verzoeken om hun adreswijziging alsnog bij ons door te geven. Zo kunnen wij ons adressenbestand bijwerken en de post weer naar de juiste adressen sturen. Ook als u gaat verhuizen verzoeken wij u vriendelijk uw nieuwe adres door te geven aan ons.

Bestuursleden Huurdersvereniging

<u>Voorzitter:</u> Mevr. N. Voordouw Roerdomp 15 2411 LV Bodegraven Tel: 0172-897766	<u>Secretaris:</u> J.H. van der Born Emmakade 41 A 2411 JC Bodegraven Tel: 0172-611173	<u>Penningmeester:</u> W.J. den Oudsten Dirk Bavolaan 8 2411 TX Bodegraven 0172-616608
<u>Bestuurslid:</u> Dhr. P. van Harskamp Irenestraat 6 2411 XG Bodegraven	<u>Bestuurslid:</u> Mevr. J. van Rijn Koninginneweg 307 2411 XS Bodegraven	<u>Bestuurslid:</u> Dhr. J. den Bleker Gloeiende Spijker 6 2415 BH Nieuwerbrug

Leden Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersvereniging:

Mevr. Y. Koster - Dreese
Dhr. W. van der Hoeven