



Huurdersvereniging  
Bodegraven

# NIEUWSBRIEF

maart 2020

HUURDERSVERENIGING BODEGRAVEN

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

Website: [www.huurdersverenigingbodegraven.nl](http://www.huurdersverenigingbodegraven.nl)

E-mail: [hvbodegraven@ziggo.nl](mailto:hvbodegraven@ziggo.nl)

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

## Van de voorzitter

Hier is nu de tweede Nieuwsbrief in 2020.

Het grootonderhoud in sommige wijken is reeds voltooid of het gaat redelijk goed. Zo ook met de zonnepanelen, er is goed gebruik van gemaakt om deze te laten plaatsen. Er komen al signalen dat ze er spijt van hebben dat ze het niet gedaan hebben.

Het samen gaan met Gouderak verloopt redelijk maar zal nog wel even duren voor de fusie rond is.

De enquête heeft veel respons opgeleverd en wel 378 ingevulde formulieren terug gehad. Dit is voor ons ook fijn dan weet je dat het niet voor niets is geweest. De penningmeester zal hier ook wel wat over vertellen.

De tijd is aangekomen dat we ook weer met de Gemeente rond de tafel gaan, voor de prestatie afspraken en de woonvisie. Er zijn al verschillende bijeenkomsten geweest in de kernen. Al zal het zeker een strijd worden om alles er uit te slepen maar we gaan de onderhandelingen met verve tegemoet, we doen ons best met Mozaïek Wonen zal het best lukken. Voor jong en oud zeker klein schalig bouwen waar behoefte aan is maar zo bouwen dat er later grotere woningen van te maken zijn.

Wij hebben een bureau ingeschakeld met de naam Nieuwe Wind samen met Moordrecht om te proberen het bestuur aan te vullen. Mozaïek Wonen neemt de kosten op zich dus. Het is altijd te proberen baat het niet dan schaad het niet.

Tot slot hopen wij u op 25 maart te ontmoeten op de jaarvergadering in het Hofhuis, met als gast spreker Karel van Berk die ons iets gaat vertellen over het Ouden Huis.

Tot 25 maart op de vergadering.

## 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 2020 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](http://www.huurdersverenigingbodegraven.nl)

U kunt ook mailen: [hvbodegraven@ziggo.nl](mailto:hvbodegraven@ziggo.nl)

## Algemene huurders en ledenvergadering

Datum: woensdag 25 maart a.s.  
Plaats: Hofhuis Erasmushof 41  
Aanvang: 20:00 uur

### AGENDA:

- Opening door de voorzitter
- Mededelingen
- Notulen Algemene Ledenvergadering 2019
- Financieel jaarverslag van de penningmeester
- Verslag kascontrolecommissie
- Begroting 2020
- Kiezen leden kascontrolecommissie
- Contributie 2021
- Bestuursverkiezing
- Jaarverslag 2019
- Werkplan 2020-2021
- Rondvraag
- **Pauze**

Themagedeelte: Gast spreker is Karel van Berk hij zal spreken over het Ouden Huis wat gebouwd word bij Rijngaarde.

### 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.

## Beste huurders van Bodegraven/Nieuwerbrug

*Alweer een jaar voorbij, vorig jaar bij de algemene ledenvergadering heb ik me aangesloten bij het bestuur. Uiteraard kan ik nog niet overal over meepraten, maar heb het afgelopen jaar een hele hoop geleerd over het reilen en zeilen van huurders in Bodegraven en omgeving.*

*Al te meer is bij mij naar voren gekomen hoe belangrijk het is dat er een huurdersvereniging is, maar we kunnen hier nog wel wat hulp bij gebruiken. Ik wil daarom ook iedereen, maar vooral de jongere huurders aanmoedigen om zich ook aan te melden voor ons bestuur. Ik zou het leuk vinden om samen met jou te zorgen dat wij als jonge huurders gehoord worden en er gekeken wordt naar de wensen van jonge Bodegravers.*

*Hopelijk zie ik je bij onze jaarvergadering en kom je ons vergezellen bij het bestuur!*

*Groetjes Chantal*

Heb je interesse in een bestuursfunctie bij de HVB of wil je meer informatie?  
Neem dan contact op met:

Jaap den Bleker Voorzitter-0348-688355 - e-mail : [jdobleker@hotmail.com](mailto:jdobleker@hotmail.com)

Jan van der Born: Secretaris tel: 0172-611173 - e-mail : [jan.born@wxs.nl](mailto:jan.born@wxs.nl)

Wim den Oudsten: Penningmeester tel: 0172-616608 - e-mail : [wj.denoudsten@telfort.nl](mailto: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 een hele lange aanloop en veel discussie met de HVB is Mozaïek nu eindelijk bezig met het plaatsen van de zonnepanelen bij eengezinswoningen. Een goede zaak voor de huurders en voor het milieu. We hopen dat velen hier gebruik van zullen maken.

### Visitatie:

Eind 2018 is de HVB bevraagd door een commissie naar het functioneren van Mozaïek Wonen. Een zogenaamde visitatie. We hebben aan de commissie duidelijk gemaakt wat er ons inzien goed gaat en wat verbeterd moet worden. Dit heeft geleid tot een lijvig rapport waarin alle verschillende meningen van de verschillende partijen zijn gebundeld en adviezen worden gegeven voor de toekomst. De HVB zal de ontwikkelingen kritisch blijven volgen.

### Rijngaarde:

Er zijn ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd aan de verwarmingsinstallatie. Hierbij is heel veel mis gegaan en dat heeft geleid tot veel ongenoegen en ongemak bij de bewoners. De HVB heeft regelmatig overleg gehad om er voor te zorgen dat de overlast zoveel mogelijk beperkt bleef. Mozaïek heeft erkend dat dit proces niet goed gelopen is en heeft daarvoor ook excuses aangeboden.

### Huurbeleid:

Eind 2017 heeft de HVB een meerjarige afspraak gemaakt met Mozaïek over de huurverhoging. 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.

Eind 2018 heeft de Woonbond een vergelijkbare afspraak gemaakt met Aedes (de koepel van Woningcorporaties).

De inkomens gebonden huurverhoging krijgen we helaas nog steeds niet van de baan.

### Fusie:

Na de fusie van Mozaïek met De Woonmaat Moordrecht zouden er voorlopig geen nieuwe fusies meer komen was ons toegezegd. Maar het loopt toch altijd weer anders.

In Gouderak is een hele kleine woningcorporatie actief, nog geen 400 woningen. Ter vergelijking: Mozaïek heeft er bijna 10.000. De corporatie in Gouderak was in overleg om tot een fusie te komen met de andere kleine corporaties in de Krimpenerwaard, maar dat liep op niets uit.

Zo'n kleine corporatie heeft op veel punten dezelfde verplichtingen als een grote corporatie: dezelfde financiële verslagen, de zelfde onderhoudsplannen, etc. en heeft daarnaast een eigen directeur en Raad van Commissarissen. Al die noodzakelijke kennis kan zo'n kleine club niet in huis hebben en moet dus meestal extern ingehuurd worden. Het beheer werd daardoor erg duur en complex. Op de langere termijn was dit niet te handhaven. Financieel is Gouderak een gezonde organisatie, maar te klein om zelfstandig alle veranderende regelgevingen en voorschriften bij te houden.

Toen de fusie met de corporaties in de Krimpenerwaard stuk liep werd al snel naar Gouda gekeken. Gouderak ligt tenslotte tegen Gouda aan en veel bewoners zijn ook erg op Gouda gericht. Mozaïek heeft bovendien ervaring met bezit in kleine dorpen die hun eigen karakter willen bewaren.

De HVB heeft uitvoerig kennis gemaakt met de huurdersvereniging van Gouderak en zij waren er van overtuigd dat de fusie met Mozaïek voor de huurders in Gouderak de beste oplossing is. Omdat het maar om zo weinig woning gaat levert de fusie geen echte risico's op en bovendien is de Woningstichting Gouderak financieel een gezonde organisatie. De HVB is daarom voorstander van de fusie met Gouderak.

## Bestuursverkiezing

Dit jaar treedt volgens rooster af Dhr. W.J. den Oudsten  
Dhr. Den Oudsten stelt zich herkiesbaar.

Alles bij elkaar kunnen er 5 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 13 maart 2019

### **1. Opening**

Mevr. Voordouw opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen van harte welkom. Ze geeft ook aan dat dit haar laatste avond is binnen de huurdersvereniging. Ze geeft ook aan dat ze op zoek is naar bestuursleden voor de HVB.

### **2. Mededelingen**

Mevr. Reichgelt, mevr. Laachach, mevr. Verboom, mevr. Vuurens, dhr. Pijnacker en mevr. Kalkman hebben zich afgemeld.

### **3. Notulen algemene ledenvergadering 2018**

De notulen zijn goedgekeurd.

#### **4. Financieel jaarverslag van de penningmeester**

Alle aanwezigen krijgt het financieel jaarverslag. De penningmeester licht het verslag toe. Er is een gunstig resultaat over 2018. Er is een bedrag van €584,81 over. Het eigen vermogen is ook toegenomen. Dit is nu €19.744,34.

#### **5. Verslag kascontrolecommissie**

Dhr. Van Wolven en Mevr. Vuurens hebben de kascontrole uitgevoerd. Mevr. Vuurens is helaas afwezig. Dhr. Van Wolven benoemt dat de kascontrole heeft plaatsgevonden en dat de penningmeester decharge is verleend. Dhr. Van Wolven vraagt om een daverend applaus voor de penningmeester.

#### **6. Begroting 2019**

Dhr. Den Oudsten legt de begroting uit. Alle aanwezigen hebben deze ook op papier ontvangen. Zoals het er nu uitziet is er een overschot van €268 op de begroting van 2019. Alle aanwezigen gaan akkoord met de begroting.

#### **7. Kiezen leden kascontrolecommissie**

Dhr. Van Wolven zal komend jaar weer de kascontrole doen. Hij gaat dit samen met dhr. Van Mil doen. Mevr. De Wit is reserve.

#### **8. Contributie 2020**

De contributie was afgelopen jaar €8,50. Dit zal in 2020 zo blijven.

#### **9. Bestuursverkiezing**

Mevr. Mullaart stelt zich kandidaat. Mevr. Van Rijn is aftredend en stelt zich herkiesbaar. Tevens stelt dhr. Den Bleker zich kandidaat als voorzitter. Er vindt een stemming plaats. Na afloop worden de stemmen geteld door mevr. Terlouw en mevr. Den Oudsten. Er zijn totaal 26 stemmen uitgebracht. Mevr. Mullaart krijgt 26 stemmen voor. Mevr. Van Rijn krijgt 26 stemmen voor. Dhr. Den Bleker krijgt 26 stemmen voor.

Nettie Voordouw treedt na 18 jaar uit de huurdersvereniging en dus ook af als voorzitter. Dhr. Den Oudsten houdt een toespraak voor haar. Nettie krijgt een certificaat als erevoorzitter. Tevens krijgt zij een envelop met inhoud en een bos bloemen. Dhr. Van Wolven biedt haar ook een bos bloemen aan namens de bewonerscommissie van het Emmagebouw.

Ook dhr. De Haas (directeur MW) houdt een toespraak voor Nettie. Hij noemt Nettie een kanjer en wil haar namens MW hartelijk danken voor haar inzet binnen de HVB. Ze krijgt een bos bloemen en een envelop.

Na deze toespraak wordt het voorzitterschap overgenomen door Jaap den Bleker. Hij bedankt alle aanwezigen voor het vertrouwen in hem als nieuwe voorzitter. Tevens noemt hij dat hij mevr. Mullaart van harte welkom wil heten binnen het bestuur. Ook heet hij de leden van Moordrecht en de leden van MW van harte welkom. Tevens spreekt hij zijn waardering uit voor de opkomst van vanavond.

#### **10. Jaarverslag 2018**

Alle leden hebben het jaarverslag kunnen lezen in de nieuwsbrief. Dhr. Den Bleker vraagt of er nog vragen zijn over dit verslag. Dhr. Verwoerd vraagt welke vervolgprojecten er zijn nadat de huidige projecten klaar zijn. Dhr. Den Oudsten geeft aan dat er nieuwe prestatieafspraken gemaakt worden met de gemeente. Op dit moment kan er nog niet veel gezegd worden over de nieuwe projecten. Zodra dit bekend is zal dit gecommuniceerd worden aan de huurders.

#### **11. Werkplan 2019-2020**

Het werkplan staat ook in de nieuwsbrief. Er zijn geen vragen of opmerkingen.

#### **12. Rondvraag**

- Dhr. Verwoerd vraagt hoeveel leden er momenteel zijn. Op dit moment zijn er 310 leden. Er zijn er een aantal bijgekomen uit Rijngaarde. Tevens zijn er nog enkele ander leden bijgekomen. Er zijn veel dingen geprobeerd om er nog meer leden bij te krijgen. De HVB merkt dat er vaak leden bijkomen als er iets speelt in de wijk, maar dat deze leden weer afhaken als het probleem is opgelost.
- Mevr. Terlouw vraagt hoe het zit met de zonnepanelen. Dhr. De Haas gaat hier na de pauze over spreken.

- Mevr. Terlouw vraagt of er al meer bekend is over de migrantenhuisvesting. De HVB heeft hier niets mee te maken. Dit is iets van de gemeente.
- Mevr. Geke geeft aan dat ze vorig jaar een brief hebben gehad over de wijk. Er is aangegeven dat de tuintjes etc. netjes bijgehouden moeten worden en dat de buurt netjes dient gehouden te worden. Er is echter weinig veranderd, want de buurt blijft er slordig uitzien. Marianne den Beste van MW geeft aan dat ze op dit moment mankracht tekort komen om dit probleem goed aan te pakken. Het is echter wel iets dat de aandacht nog heeft van MW.
- Mevr. Davids geeft aan dat de buurt (onder andere in de brandgangen) bij haar ook erg rommelig is. MW is bezig met het aanstellen van een buurtregisseur. Deze buurtregisseur moet de buurt regelmatig bekijken en zorgen dat er ook gehandhaafd wordt. Marianne den Beste geeft aan dat MW wel op de hoogte gesteld moet worden over dit probleem. Als dit gemeld wordt komt er sowieso iemand kijken en dingen stickeren om te zorgen dat het weer netjes kan worden.
- Dhr. Verwoerd vraagt of de foto's die vanavond gemaakt worden niet alleen in de krant van Bodegraven geplaatst kan worden, maar ook in de krant van Nieuwerbrug, aangezien ook hier huurders zijn.

Dhr. Den Oudsten noemt nog dat het spreekuur is veranderd. In de even week is dit op maandavond, in de oneven week is dit op dinsdagochtend.

#### **14. Themagedeelte met dhr. Ron de Haas**

De gastspreker van vanavond is Ron de Haas. Hij heeft slecht nieuws en goed nieuws. Het slechte nieuws is dat de huur gemiddeld weer omhoog gaat. Het goede nieuws is dat de huren middels inflatie zullen stijgen. Dit is iets dat MW niet graag doet, maar wel noodzakelijk is. MW heeft het geld hard nodig. Op het moment is MW financieel gezond en dat wil ze ook blijven. Toch komen er een paar financiële struikelblokken aan. Zo gaan de bouwkosten voor de nieuwbouw bijv. omhoog. Tevens ligt er voor corporaties een belangrijk deel als het gaat op duurzaamheid. Dit kost ook veel geld. Het is een opgave waar MW nog niet alles voor kan overzien.

In Bodegraven kan best veel nieuwbouw gerealiseerd worden. Dit is de afgelopen jaren al gebeurd, maar ook in de toekomst zijn er nog mogelijkheden voor nieuwbouw:

- Op Molenzicht moeten eind van het jaar 27 sociale huurwoningen gebouwd worden. In Weideveld liggen nog een aantal stukken grond waar op gebouwd kan worden. Dit gaat dan om appartementen en enkele gezinswoningen.
- MW wil naast Rijngaarde een ouderenhuis realiseren. Dit gaat dan om 23 appartementen. Een derde deel wordt dan bewoond voor ouderen die zelfstandig kunnen wonen. Een derde wordt dan bewoond door ouderen die lichte zorg nodig hebben en een derde wordt bewoond door ouderen die wat zwaardere zorg nodig hebben. Er zal ook een gemeenschappelijke ruimte zijn. Verder zullen er enkele woningen gerealiseerd worden voor studenten die in de zorg willen.
- Op het Schuitemacomplex zijn ook plannen om sociale huurwoningen te realiseren. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen voor.
- MW wil vooral ook kleinere woningen realiseren voor eenpersoonshuishoudens. Dit gaat dan vooral om appartementen.

De gemeente moet binnen twee jaar een plan hebben om te bekijken welke woningen als eerste, als tweede, etc. van het gas gehaald zullen worden. Uiteindelijk moeten alle woningen in 2050 gasvrij zijn. Dat betekent dat er gekeken moet gaan worden welke manier van verwarmen dan de huizen. Dit is iets waar onderzoek voor gedaan moet worden.

MW wil gaan kijken welke woningen geschikt zijn voor zonnepanelen. De huurders van alle woningen die beschikbaar zijn zullen binnen drie jaar een voorstel ontvangen van MW. Vooraf zal er in de buurt voorlichting gegeven worden.

Dhr. Verwoerd vraagt hoe het zit met zonnepanelen op complexen. Dhr. De Haas geeft aan dat er nagedacht is over zonnepanelen op complexen. Dit is iets wat MW wel zou willen, maar uiteindelijk zou het betekenen dat de servicekosten voor de huurder omhoog gaat. Bovendien wil MW bij complexen ledverlichting aanbrengen. Dit is ook enorm energiebesparend.

Mevr. Van Rijn geeft aan dat zij gehoord heeft dat wanneer je zonnepanelen krijgt, je ondernemer wordt. Dit geldt echter alleen voor huiseigenaren en niet voor huurders.

Dhr. Zwijnenburg geeft aan dat hij graag wil weten wat hij met zonnepanelen gaat besparen. Dhr. De Haas geeft aan dat er alleen een gemiddelde gegeven kan worden, aangezien het energieverbruik per huishouden verschillend is.

Dhr. Logeman geeft complimenten voor het concept van Rijngaarde. Hij wil graag weten hoeveel vierkante meter een woning gaat bevatten. Dhr. De Haas geeft aan dat dit rond de 75m<sup>2</sup> zal zijn en een driekamerappartement zal zijn. De HVB ziet graag een wat grotere woning.

Mevr. Terlouw geeft aan dat warmtepompen geschikt zijn voor nieuwbouwhuizen, maar dat je hybride pompen moet hebben voor bestaande woningen. Dhr. De Haas geeft aan dat de warmtepompen ook buiten geplaatst kan worden met een behuizing daarvoor. Er zijn verschillende systemen daarvoor. Dhr. De Haas noemt nog dat momenteel iedereen praat over warmtepompen, maar dat de ontwikkelingen behoorlijk snel gaan en dat het dus over enkele jaren een heel ander systeem kan zijn.

Mevr. Terlouw geeft aan dat er in bepaalde wijken ook een warmtenet ligt. Dhr. De Haas geeft aan dat niet alle woningen daarop aangesloten worden, omdat dit maar een beperkt bereik heeft. Dhr. Den Oudsten noemt dat er twee wijken zijn in Weideveld waar het systeem nog niet goed werkt.

Dhr. Zwijnenburg vraagt of er voor de loketten een rode streep geplaatst kan worden voor de privacy van de huurders. De medewerkers zijn er wel op getraind om mensen even te vragen om in een andere ruimte te wachten als het gaat om privacy.

Mevr. Terlouw geeft aan dat sommige mensen ergens anders zonnepanelen huren. Deze worden dan geplaatst op bijv. een landbouwschuur. Dit is iets dat niet door MW gedaan zal worden.

Mevr. Davids vraagt of je als huurder in de toekomst verplicht bent om zonnepanelen af te nemen. Op dit moment is dit niet verplicht en MW is dit ook niet van plan te verplichten.

Dhr. De Haas wordt door de voorzitter hartelijk bedankt voor de uitleg. Hij krijgt hiervoor een fles wijn.

### 13. Sluiting

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

## Jaarverslag 2019

### 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. De koepel bestaat uit de huurdersverenigingen Bodegraven en Moordrecht. Het overleg werd beurtelings in Bodegraven, Gouda en Moordrecht gevoerd. Diverse malen is er extra overleg gevoerd over de eventuele fusie tussen MW en Woningstichting Gouderak.
- 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: Opgeleverd 27 woningen
- Rijleven/Oudenhuis (bij Rijngaarde) 23 woningen voorzien in 2020
- Weideveld II: 49 woningen voorzien in 2020
- Hart van Bodegraven (Molenzicht v/h Slachthuisterrein): bouw begin dit jaar, oplevering 2020 1<sup>e</sup> paal wordt 6 april geslagen.
- Voor Nieuwerbrug a/d Rijn staan voor 2021 14 woningen gepland.

### 3. **Overleg met de gemeente.**

- In 2019 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 vrij stabiel gebleven. 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](http://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 2020/2021**

### 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 definitieve aanpassingen betreffende de huurverhoging door MW per 1 juli zijn nog niet bekend. Hierover zijn nog gesprekken gaande tussen de huurdersverenigingen en MW.
- 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 2020 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. En zijn we weer bezig met de nieuwe prestatieafspraken 2020-2025.

## 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](http://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 2020?**

Een hogere liberalisatiegrens. Geïndexeerde grenzen voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de huurtoeslag. In 2020 verandert er weer veel dat van invloed is op de portemonnee van huurders en woningzoekenden.

### **Wat kost een sociale huurwoning?**

Verhuist u in 2020 naar een sociale huurwoning? Dan mag de kale huur van die woning niet hoger zijn dan € 737,14. Dit is de nieuwe 'liberalisatiegrens'.

Valt u onder een inkomensgrens van passend toewijzen? Dan zal de huur van uw nieuwe woning waarschijnlijk niet hoger zijn dan € 619,01 (een- en tweepersoonshuishouden) of € 663,40 (grotere huishoudens). Dat komt omdat corporaties ook in 2020 '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.



De inkomensgrenzen voor passend toewijzen hangen af van huishoudgrootte en leeftijd.

- Een persoons € 23.225,-
- Meer persoons € 31.550,-
- Een persoons ouderen € 23.175,-
- Meer persoons ouderen € 31.475,-

### **Met welk inkomen kunt u een sociale huurwoning krijgen?**

Met een jaarinkomen dat lager is dan € 39.055,- maakt u het meeste kans. Als u iets meer verdient maakt u ook nog kans, maar als uw inkomen hoger is dan € 43.574,- 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 2020 moeten woningcorporaties zich aan de volgende regels houden:

- Minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 737,14 moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 39.055.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 737,14 mag worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 39.055 en € 43.574.
- 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 € 737,14.

### **Wanneer heeft u recht op huurtoeslag.**

Als u een sociale (niet-geliberaliseerde) woning huurt en uw inkomen niet te hoog is. Tot en met 2019 gold daarbij een harde inkomensgrens. Als je inkomen hoger was dan ongeveer 23 duizend euro (alleenstaanden) of 31 duizend (stellen en gezinnen) dan had je nergens recht op. En als na afloop van het jaar bleek dat je inkomen nét boven de grens uit was gekomen moest je al je toeslag terugbetalen. In 2020 is dat anders. Ook met een wat hoger inkomen kun je recht op huurtoeslag houden (of krijgen). De harde inkomensgrenzen zijn verdwenen. Daar zijn veel verschillende inkomensgrenzen voor in de plaats gekomen. Wanneer die precies gelden hangt vooral af van de huurprijs, maar ook van het aantal personen in het huishouden en de leeftijd (wel of geen AOW). Om te zien of en hoeveel huurtoeslag u kunt krijgen kunt u het beste een [proefberekening \(externe link\)](#) maken op de website van de Belastingdienst. Huurtoeslag is een ingewikkelde regeling. Lees voor meer achtergrondinfo ons [webdossier over huurtoeslag](#).

Naast uw inkomen telt ook uw vermogen (zoals spaargeld en geld op de betaalrekening) mee. Op 1 januari 2020 mag dat niet meer zijn dan €30.846,- per persoon. Had u meer geld op 1 januari? Dan heeft u in 2020 geen recht op toeslag.

### **Wat wordt de huurverhoging per 1 juli?**

De overheid stelt maximale percentages vast voor de jaarlijkse huurverhoging bij sociale huurwoningen. Voor 2020 zijn dat:

- Inflatie plus 2,5% voor huurders met een inkomen tot €43.574,-
- inflatie plus 4 % voor huurders met een inkomen vanaf €43.574,-

In het Sociaal Huurakkoord dat de Woonbond sloot met corporatiekoepel Aedes is afgesproken dat de gemiddelde huurprijsstijging van hun sociale huurwoningen niet hoger mag zijn dan inflatie. Corporaties zullen daarom minder hogere huurverhogingen rekenen dan wettelijk is toegestaan. Daarnaast zijn er ook afspraken gemaakt voor [huurverlaging en bevrozing in 2020](#).

## Let op bericht over WOZ-waarde

Huurders ontvangen binnenkort een nieuwe 'WOZ-beschikking' van de gemeente. Huurt u een sociale huurwoning? Bekijk het bericht dan goed. De 'maximaal toegestane huurprijs' van uw woning hangt mede af van de WOZ-waarde die wordt vermeld.

Gemeenten stellen de WOZ-waarde van woningen ieder jaar opnieuw vast. De meeste huurders ontvangen in de eerste maanden van 2020 bericht over de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2019. Tegen die waar- de kunt u bezwaar maken. Dat kan tot zes weken na ontvangst van de beschikking.

### Wat is een WOZ-beschikking?



In de meeste gemeenten krijgen huurders geen brief die uitsluitend over de WOZ-waarde gaat. De gemeente stuurt u bericht over de gemeentelijke heffingen die u moet betalen, zoals afvalstoffenheffing. In dat bericht staat ook vermeld wat de WOZ-waarde van uw woning is. Dat is uw 'WOZ-beschikking'. Hebt u ervoor gekozen om berichten van de overheid uitsluitend digitaal te ontvangen? Dan krijgt u geen papieren post over uw WOZ-waarde.

Let in dat geval goed op uw Berichtenbox van MijnOverheid.

### Sociale huurder? Bezwaar maken kan lonen

Voor huurders van sociale huurwoningen kan het lonen om bezwaar te maken tegen een hoge WOZ-waarde. Als het bezwaar succesvol is gaat de 'maximaal toegestane huurprijs' van de woning omlaag. Met de [huur-prijscheck van de Huurcommissie \(externe link\)](#) kunt u berekenen hoeveel punten uw woning heeft en wat de maximaal toegestane huurprijs is die daarbij hoort. Hoe lager de WOZ-waarde, hoe minder punten. En hoe lager de maximaal toegestane huurprijs. Dit geldt dus ook voor huurders van sociale huurwoningen van particuliere aanbieders. Weet u niet zeker of u geliberaliseerd of sociaal huurt? Doe onze check ['huur ik geliberaliseerd'](#).

### Huurverlaging kan gevolg zijn

Betaalt u op dit moment al een huurprijs die dicht in de buurt komt van wat maximaal is toegestaan? Dan loont bezwaar maken zeker de moeite. Een lagere WOZ-waarde kan dan zorgen voor een 'maximaal toegestane huurprijs' die lager is dan de huur die u nu betaalt. Uw verhuurder moet dan huurverlaging geven. Als uw verhuurder dit weigert kunt u via de Huurcommissie huurverlaging afdwingen.

### Geen bericht ontvangen? Bekijk website gemeente

Niet iedere gemeente verstuurt de WOZ-beschikking op hetzelfde moment. Op de website van uw gemeente kunt u nakijken op welk moment uw gemeente dat gaat doen. Ook leest u daar wat u kunt doen als u de beschikking niet op tijd krijgt.

### Hoe kunt u bezwaar maken?

De Woonbond heeft op een rijtje gezet waar u als huurder op moet letten om te kijken of u [succesvol bezwaar](#) kunt maken tegen een hoge WOZ-waarde. Ook hebben wij een [gratis modelbrief](#) voor het maken van bezwaar. Huurders die lid zijn van de Woonbond kunnen met vragen ook terecht bij de [Huurderslijn](#)

## Netwerkvergadering

De volgende netwerkvergadering is op woensdag **22 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 dhr. Den Bleker of dhr. Den Oudsten.

## Aedes: 'Kabinet heeft sleutel in handen voor meer sociale huurwoningen'

'Woningnood in ons land is onacceptabel en onnodig', stelt Aedes in een brief aan de Tweede Kamer. 'Het kabinet zit zelf aan de knoppen: woningcorporaties kunnen en willen meer mensen helpen, als ze daarvoor ruimte krijgen. Mensen en gezinnen met een bescheiden of middeninkomen zitten met smart te wachten op sociale huurwoningen. De miljarden belasting die corporaties extra zijn gaan betalen, kunnen beter daarvoor gebruikt worden'.

De woningnood illustreert pijnlijk dat marktwerking lang niet altijd voor iedereen een oplossing biedt, [schrijft Aedes aan de vooravond van een Kamerdebat over het woningtekort](#). Woningcorporaties kunnen én willen graag juist de mensen helpen, die op de commerciële markt geen huis vinden. Maar de financiële positie van corporaties verslechtert, vooral omdat zij steeds meer geld kwijt zijn aan belastingen, zo [schreef de toezicht-houder op corporaties \(Aw\) onlangs](#). Hun maatschappelijke opgaven komen daardoor onder druk te staan.

### **'Kabinet zit zelf aan knoppen'**

Wat Aedes betreft laat dat zien dat het kabinet zelf aan de knoppen zit die bepalen hoeveel corporaties kunnen investeren en hoeveel huurwoningen ze kunnen bouwen. Maar de minister van Wonen laat het kabinetsbeleid buiten beschouwing bij haar analyse van de tegenvallende nieuwbouwproductie. Wat Aedes betreft hoeft je echter geen econoom te zijn om te voorspellen wat er gebeurt als je de belastingen jaar na jaar laat oplopen bij zo'n 300 opdrachtgevers voor de bouw van sociale huurwoningen. De belastingdruk voor corporaties nam in één kabinetsperiode toe van 1,7 miljard naar ongeveer 3 miljard euro.

### **'Ontmoedig corporaties niet, stimuleer ze'**

Aedes roept de Tweede Kamer en het Kabinet Rutte op lef te tonen bij het aanpakken van de wooncrisis: 'Niet meer overleg en onderzoek, maar daden'. Woningcorporaties kunnen en willen meer doen en geven in de brief aan wat zij daarvoor nodig hebben.

- Ontmoedig woningcorporaties niet langer, maar stimuleer ze. Een substantiële afname van de belastingdruk geeft corporaties ruimte om te investeren en nieuw te bouwen. Op die basis is een gesprek over een investeringsagenda mogelijk.
- Er is groot gebrek aan bouwlocaties. Het Rijk moet meer regie nemen, bijvoorbeeld door gemeenten te ondersteunen met bijdragen voor grondkorting of bouwsubsidies.
- Er is een nieuwe wijkaanpak nodig om de achteruitgang van de leefbaarheid in een groot aantal kwetsbare wijken tegen te gaan. Meer zorg en begeleiding voor bewoners moeten daarvan het fundament zijn.
- De markttoets voor midden huurwoningen (niet-DAEB) moet afgeschaft worden, zodat corporaties ook huizen in het middensegment tot zo'n 1.000 euro huur per maand kunnen bouwen.
- Mensen die niet terecht kunnen in de private huursector of in de koopsector, mogen niet óók worden uitgesloten van de sociale huursector. Aedes pleit met de Woonbond voor drie inkomensgrenzen: minimaal 38.000 euro voor alleenstaanden, 42.000 euro voor tweepersoonshuishoudens en 52.000 euro voor gezinnen van drie of meer personen.

### **Bestuursleden Huurdersvereniging**

#### Voorzitter:

Dhr. J. den Bleker  
Gloeiende Spijker 6  
2415 BH Nieuwerbrug  
Tel: 0348-688322

#### Secretaris:

J.H. van der Born  
Emmakade 41 A  
2411 JC Bodegraven  
Tel: 0172-611173

#### Penningmeester:

W.J. den Oudsten  
Dirk Bavolaan 8  
2411 TX Bodegraven  
0172-616608

#### Bestuurslid:

Mevr. C.F. Mullaart  
Koninginneweg 289  
2411 XS Bodegraven

#### Bestuurslid:

Mevr. J. van Rijn  
Koninginneweg 311 E  
2411 XS Bodegraven

Leden Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersvereniging:

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