



Huurdersvereniging
Bodegraven

NIEUWSBRIEF

november 2018

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

Huurdersorganisaties zetten zich in voor u (jou)

Nederland telt honderden huurdersorganisaties en duizenden bewonerscommissies. Wat zijn dat en wat doen ze? En waarom is dat van belang voor jou als huurder? Omdat ze zich als vrijwilligers driemaal een slag in de rondte werken om voor jouw belangen op te komen.

Huur je van een Woningcorporatie dan is er zeker een huurdersorganisatie actief die jouw verhuurder nauwlettend in de gaten houdt.

Gedraagt de verhuurder zich als een goede huisbaas, is hij goed bereikbaar voor huurders met klachten.

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies bestaan uit vrijwilligers.

Het zijn bewoners uit je complex, buurt of wijk die er vaak heel wat vrije tijd in stoppen.

Er is namelijk veel denkwerk en overleg voor nodig om goed voor de belangen van huurders en buurtbewoners op te komen.

Bestuursleden van huurdersorganisaties moeten qua (dossierkennis) heel wat in hun mars hebben.

Ze geven de verhuurder immers advies over ingewikkelde beleidszaken. En in de corporatiesector schuiven huurdersorganisaties als volwaardig partner aan bij het overleg over jaarlijkse 'prestatieafspraken'. Daarin spreken de gemeente, de woningcorporatie en zijn huurdersorganisatie af wat de woningcorporatie dat jaar gaat bijdragen aan goed wonen in de gemeente. Zoals op het gebied van nieuwbouw, verkoop en betaalbaarheid van huurwoningen.

Er is op de achtergrond heel wat gaande om het wonen voor jou en andere huurders zo aangenaam en betaalbaar mogelijk te maken. Het gaat over je huis, wijk en nog meer belangrijke dingen. Toch krijgen huurdersorganisaties heel wat voor elkaar. Zaken die zonder hun inzet misschien onopgemerkt zouden blijven, maar eigenlijk van groot belang zijn voor huurders en woningzoekenden. Wil je wat bereiken, dan zal je mee moeten praten. Huurdersvereniging Bodegraven zoekt jonge mensen die hun en jullie vereniging komen versterken.

Meld je aan of kom bij ons langs, iedere maandagavond vanaf 19.00 tot 20.00 uur is er spreekuur op de Bodelolaan 20.

Aarzel niet en kom erbij. !!!!

Meldpunt Energiealarm

Het nieuwe [Meldpunt Energiealarm](#) werd zaterdag 29 september jl. tijdens het Huurdersfestival in Amersfoort gepresenteerd aan de leden van de Woonbond. De Woonbond roept huurders met hoge energierekeningen op om een melding te doen op het Meldpunt. Met de meldingen wil de Woonbond laten zien tot welke problemen hoge energiekosten bij huurders leiden.

Energieprijzen stijgen

De energieprijzen gaan de komende tijd omhoog, terwijl de energierekeningen van vele huurders nu al erg hoog zijn. Voor huurders verwacht de Woonbond in 2019 een stijging van de energierekening van gemiddeld €127. Op de lange termijn (tot 2050) loopt het effect van het klimaatbeleid op. Dat raakt lagere inkomens, vaak huurders, veel harder dan hogere inkomens. Volgens onderzoek van CE Delft kunnen huishoudens met een laag inkomen uiteindelijk meer dan 17% van het besteedbaar inkomen kwijt zijn aan kosten voor het klimaatbeleid. Dat is niet te dragen voor deze huishoudens.

Gasverbruik wordt duurder

In 2019 stijgt de energierekening in ieder geval omdat de belasting op energie omhoog gaat. Dat komt vooral door de zogeheten Opslag Duurzame Energie (ODE). Deze opslag wordt gebruikt om de productie van duurzame energie te stimuleren. Het gaat daarbij om zaken als windmolens, zonnepanelen, biogas en bio-



brandstof. Daarnaast staat in het Klimaatakkoord dat vanaf 2020 een groot deel van de energiebelasting van stroom naar gas wordt verschoven. Gasverbruik wordt daarmee duurder. Dat heeft veel gevolgen voor huurders die in slecht geïsoleerde woningen wonen en daardoor een hele hoge gasrekening hebben. Zij worden de dupe van dit beleid, terwijl ze zelf niet gaan over het verduurzamen van hun woning.

Zorgen om huurders commerciële sector

De Woonbond maakt zich ook zorgen over huurders in de commerciële huursector die in een energie onzuinige woning wonen. In het klimaatakkoord staat geen enkele prikkel om commerciële verhuurders hun woningen te laten verduurzamen, terwijl de energierekening ook voor deze groep huurders zal stijgen.

Compensatie voor lage inkomens

De Woonbond spoort verhuurders aan meer haast te maken met het opknappen van woningen die veel energie verbruiken. En pleit er bij de politiek voor dat huurders met een laag inkomen die in een slecht geïsoleerde woning wonen, financieel gecompenseerd worden voor de nieuwe extra belasting op gas. Het klimaatbeleid moet rechtvaardig zijn. Daarom wil de Woonbond een compensatie voor de lage inkomens die vooral terecht komt bij degenen die dat ook echt nodig hebben. Daarover wordt de komende maanden verder gesproken bij het Klimaatakkoord. De Woonbond zet daarbij in op een eerlijk Klimaatakkoord, waarbij de kosten evenredig worden gedeeld. Dat betekent overigens ook dat de industrie een groter deel van de belasting op energie moet gaan betalen, want nu betalen zij vaak maar een fractie van wat consumenten betalen.

Het jaarlijkse uitstapje/studiedag van de HVB

Het was weer zo ver, 31 mei hadden we ons jaarlijkse uitstapje i.s.m. Mozaïek Wonen. De HV Gouda, Moordrecht en Zuidplas waren ook van de partij.

Doel was de wijk "Palenstein" in Zoetermeer.

Daar werden blokken woningen in de "schil" gezet.

Dat wil zeggen, isoleren, steenstrips op de nieuwe isolatie, nieuwe kozijnen en zonnepanelen. En het nieuwe parapedaarje, **gasloos**.

Wat weer betekent, dat iedere woning een warmtepomp krijgt, van waaruit warm water uit de aarde wordt opgepompt, welk na gebruik weer afgevoerd wordt.

We vertrokken om 11.30 uur vanaf de Bachstraat, waar het pand Mozaïek Wonen is gevestigd, met z'n allen met de bus naar Zoetermeer, ca. 24 mensen.

Daar aangekomen werden we ontvangen met een heerlijke broodmaaltijd.

Nadat iedereen de maaltijd had beëindigd, kregen we een presentatie over de woningen "Palenstein", hoe alles in zijn werk gaat. Deze presentatie werd verzorgd door iemand van Volker-Stevin en de directeur van de woningbouwvereniging Zoetermeer.

We kregen tekst en uitleg en daarna gingen we lopend naar het project. We mochten ook bij een bewoner binnen komen en daar kon je vragen stellen aan bovengenoemde heren.

Er werden ook vragen gesteld vanuit onze kant, welke duidelijk werden beantwoord.

Op een gegeven moment, we keken naar de buitenkant van de huizen, schoot het bij de Bodegravers in gedachten dat zoiets ook al eens in Bodegraven Noord was gebeurd, ongeveer 20 jaren geleden. Dit ging toen in fases, verspreid over enkele jaren.

Weliswaar eenvoudiger dan tegenwoordig, maar hetzelfde principe.

Kort gezegd in Bodegraven werden destijds de spouwmuren ingespoten met glasvezelvlokken, later temper overheen. Tot op slaapkamerhoogte steenstrips er tegen aangeplakt, en daarboven gesausd.

Was voor toen die tijd heel revolutionair.

Aan de bezichtiging kwam ook een einde. Nadat we met zijn allen nog koffie hadden gedronken, gingen we weer met de bus naar Gouda. Het was een gezellig, leerzaam uitstapje. Wellicht is er volgend jaar weer een leuk project.

Huurdersorganisaties tegen uitrookplannen middeninkomens

Naast de Woonbond, hebben ook lokale huurdersorganisaties kritisch gereageerd op de uitrookplannen van de coalitiepartijen om middeninkomens met fikse huurstijgingen uit de sociale sector te jagen.

26 september jl. kondigden de coalitiepartijen forse huurverhogingen aan voor middeninkomens. In het Kamerdebat bleek vervolgens dat er geen concreet plan lag, maar kreeg minister Ollongren het verzoek hier met de sector over in gesprek te gaan.

'Wonen is een recht'

Kort geleden kwam aan aantal corporaties ook al met plannen voor het optrekken van huurprijzen voor middeninkomens. Ook daar is veel kritiek op gekomen. Bijvoorbeeld in de vorm van het manifest 'Wonen is een recht, geen gunst' waar lokale huurdersorganisaties al heel veel [steunbetuigingen voor hebben verzameld \(externe link\)](#). Inmiddels hebben al 65 huurdersorganisaties hun steun uitgesproken. In een persbericht spreken de ondertekenaars zich ook uit tegen de plannen van de coalitiepartijen.



Breed toegankelijke huursector

In het manifest pleiten huurdersorganisaties uit heel Nederland voor een huisvestingsbeleid waarbij de sociale huursector een betaalbare en breed toegankelijke publieke voorziening blijft en niet verder uitgehold wordt. De huurders zijn fel tegen de plannen van de corporaties om huurders te controleren op inkomen en gezinssamenstelling en huurders zo nodig met huurverhogingen te dwingen te verhuizen. Het manifest wordt in oktober aangeboden aan de Tweede Kamer, tot die tijd kunnen er nog steunbetuigingen worden gedaan.

Meldpunt Huuralarm Woonbond

Is uw huur te hoog of hebt u moeite een woning te vinden? Laat het ons weten via dit meldpunt. Dankzij meldingen van huurders en woningzoekenden heeft de Woonbond goed inzicht in de problemen die spelen. Daar spreken we politiek en beleidsmakers op aan. Ook vragen we er aandacht voor via de pers.

[Doe een melding](#)

energieadvies aan huis

Energieadvies aan huis

De energiecoach kan bij u thuis laten zien hoe u eenvoudig, zonder extra kosten, energie kunt besparen met allerlei handige en praktische tips in huis. Hij of zij maakt hiervoor met u een afspraak om langs te komen. Aan het eind van het bezoek, dat ongeveer een uur duurt, heeft u een inschatting hoeveel u kunt besparen en krijgt u alle tips op papier.

Gebruikmaken van dit aanbod

Wilt u gebruikmaken van dit aanbod? Mail dan uw naam, adres, postcode en telefoonnummer naar hvbodegraven@ziggo.nl. Telefonisch contact opnemen kan ook via W.J. den Oudsten tel: 0172 616608

Meer betaalbare seniorenwoningen nodig

Afgelopen 1 oktober was het internationale huurdersdag. Dit jaar staat de dag in het teken van ouderen. De Woonbond vraagt vandaag dan ook speciale aandacht voor de opgave om voldoende geschikte en betaalbare huurwoningen voor deze doelgroep te realiseren.



Er zijn veel meer betaalbare en veilige woningen voor senioren nodig in diverse woonvormen. Ook moeten de wijken geschikter gemaakt worden voor senioren.

Honderdduizenden extra woningen voor ouderen nodig

Naar verwachting verdubbelt het aantal 75-plussers tussen nu en 2040. Al deze ouderen hebben straks een goede woning nodig. Mensen wonen immers steeds langer zelfstandig. De extra vraag naar zelfstandige, levensloopbestendige woningen als gevolg van de vergrijzing bedraagt zo'n 300.000 woningen in 2030.

Een hele forse opgave. Die extra woningen kunnen worden bijgebouwd, maar er kan ook gekeken worden naar het geschikt maken van bestaande gebouwen en woningen. Bijvoorbeeld door verzorgingshuizen die sluiten om te bouwen naar wooncomplexen met zelfstandige woningen voor senioren.

Variatie in woonvormen

Sommige mensen willen graag zelfstandig blijven wonen en kunnen en willen alles rond zorg en diensten zelf regelen. Er zijn mensen die graag met gelijkgestemden willen wonen in een hofje om samen voor elkaar te zorgen. Er zijn ook mensen die kwetsbaar zijn en geborgenheid zoeken. Zij voelen zich prettiger in een woonomgeving met veel georganiseerde (professionele) hulp in de buurt, zoals vroeger in verzorgingshuizen het geval was. Ouderen moeten kunnen kiezen waar en hoe ze willen wonen, ook als ze zorg nodig hebben. Daar is een divers aanbod van geschikte woningen voor nodig. Vanaf volgend jaar stelt het rijk jaarlijks 30 miljoen euro beschikbaar om de realisatie van vernieuwende woonvormen voor ouderen lokaal te stimuleren. Wij roepen gemeenten en corporaties op om nu al het gesprek te starten met de ouderen en lokale ouderenorganisaties om de behoeften op tijd in kaart te brengen.

Betaalbare woonlasten

De koopkracht van ouderen staat al jaren onder druk. Voor senioren die een volgende huurwoning zoeken is de hoogte van de huur een belangrijk aspect bij de keuze om al dan niet te verhuizen. Als de huur van een nieuwe woning een stuk hoger is dan de huidige, vormt dat een flinke barrière. Een goede regeling, bijvoorbeeld het gelijk houden van de huur bij een verhuizing, kan daarbij helpen. Daarnaast is een deel van de geschikte voorraad onbereikbaar voor lage inkomens. Corporaties kunnen ervoor kiezen deze woningen voor lage inkomens tegen een betaalbare huurprijs aan te bieden zodat meer woningen (financieel) bereikbaar zijn. Zij gaan immers zelf over de hoogte van de huur.

Aan de slag!

De overheid erkent de noodzaak om te werken aan meer en goede woningen voor ouderen en mensen met een beperking en adresseert dit in de Actielijn Wonen en Zorg, onderdeel van het programma 'Langer thuis'. De Woonbond is samen met onder andere de ouderenbonden, VNG en Aedes betrokken bij de uitwerking van deze Actielijn. Maar naast beleid op zelfstandig wonen, moet er vooral meer geïnvesteerd worden in geschikte woningen. Het kabinet verhoogt de belastingdruk bij corporaties de komende jaren fors, waardoor het moeilijker wordt voldoende te investeren. De Woonbond roept het kabinet op de belastingdruk op corporaties te verlagen. Bovengenoemde thema's moeten ook lokaal opgepakt worden en afspraken daarover horen bij uitstek thuis in de prestatieafspraken. Wij roepen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties daarom op om in de lopende gesprekken over de prestatieafspraken het onderwerp 'huisvesting voor senioren/wonen en zorg' de aandacht te geven die het verdient en hierbij de mensen om wie het gaat te betrekken. Voor inspiratie verwijzen wij graag naar de [Wegwijzer prestatieafspraken wonen en zorg \(externe link\)](#).

Geen nieuw Sociaal Huurakkoord

Na weken intensief onderhandelen hebben corporatiekoepel Aedes en de Woonbond de onderhandelingen over een Sociaal Huurakkoord afgebroken.



Het eindbod van Aedes betekent dat het mogelijk blijft dat de huren boven inflatie stijgen. Er zou een 'inflatievolgend' huurbeleid komen, maar het breekpunt was dat Aedes het effect van de huurverhoging bij verhuizingen buiten het inflatievolgend huurbeleid wilde houden.

Nu wel rem op huurverhoging bij verhuizing

In het huurakkoord dat in 2015 werd afgesloten, was afgesproken dat corporaties de huursom, alle huren van een corporatie bij elkaar, maximaal 1% boven inflatie mochten laten stijgen. Dat was inclusief de huurverhogingen bij het opnieuw verhuren van een vrijgekomen woning. Door deze huurstijgingen buiten beschouwing te laten zou de feitelijke ruimte voor huurverhoging voor zittende huurders ongeveer gelijk blijven aan de huidige situatie, en kunnen nieuwe huurders tegen enorme huurstijgingen oplopen. Vaak

gaat de huur dan met zo'n vijftig tot tweehonderd euro omhoog. Omdat de inkomens van de meeste corporatiehuurders de inflatie volgen en ze de afgelopen zes jaar al 10% méér huur gingen betalen bovenop de inflatie is dat voor de Woonbond onacceptabel.

Druk door Haags beleid

De onderhandelingen over het sociaal huurakkoord stonden onder zware druk door de stapeling van belastingen voor corporaties door politiek Den Haag. Op Prinsjesdag werd bekend dat deze tussen 2016 en 2021 verder stijgen van €1,9 naar €3 miljard.

Verlagen woonlasten

De inzet voor de Woonbond was het verlagen van woonlasten bij huurders, door bij verduurzaming van huurwoningen een verlaging van de energierekening te realiseren. De maximaal toegestane jaarlijkse huurtoeslag moest verder omlaag. Alhoewel Aedes de zorgen om de betaalbaarheid van het huren deelt en adviseur RIGO doorrekende dat het eindbod van de Woonbond ook betaalbaar was, wilden de corporaties niet meegaan in een echt inflatievolgende huursomontwikkeling. Dat heeft wellicht ook te maken met de grote verschillen tussen corporaties qua financiën en maatschappelijke opgave.

Betaalbaarheid moet verbeteren

Woonbonddirecteur Paulus Jansen: 'De wil om er samen uit te komen was er. Voor de Woonbond was het echter niet mogelijk een akkoord te ondertekenen waarbij de betaalbaarheid van het huren niet substantieel wordt verbeterd. Daarbij spelen de corporaties een belangrijke rol, maar ook het kabinet. Dat moet stoppen met de sociale huursector als melkkoe te behandelen, zodat we echt kunnen inzetten op betaalbaar wonen, verduurzaming én nieuwbouw om de woningnood aan te pakken.'

Huur stijgt veel harder dan inflatie

De afgelopen zes jaren stegen de huurprijzen gemiddeld 18,5%, blijkt uit recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Veel hoger dan de stijging van 8,5% van de consumentenprijzen.



In 2013 werd het beleid dat de huurprijzen van sociale huurwoningen maximaal met inflatie stegen losgelaten, met een huur-explosie als gevolg.

Sociaal Huurakkoord

De laatste jaren is de huurverhoging bij corporaties nog enigszins geremd, door het Sociaal Huurakkoord dat corporatiekoepel Aedes en de Woonbond in 2015 sloten. Woonbonddirecteur Paulus Jansen: 'Maar door de enorme stijging in eerdere jaren betalen mensen fors te veel. Het is hoog tijd dat de woonlasten van huurders omlaag gaan. Daarnaast moet de huurprijsstijging in de vrije sector ook aan banden worden gelegd.'

Huur of energierekening

De woonlasten aanpakken kan wat de Woonbond betreft door te kijken waar de huur omlaag kan, of door de energierekening te verlagen door het verduurzamen van huurwoningen. Het is wel van belang dat het kabinet de verhuurderheffing daarbij inzet. Zo kunnen corporaties optimaal voor betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming kiezen.

Hogere huurstijging particuliere verhuurders in 2018

Daarnaast moet er ook naar overige verhuurders gekeken worden. De huurverhoging bij sociale huurwoningen van particuliere verhuurders lag met 3,3% bijna twee keer zo hoog als bij corporaties. De huurprijzen van geliberaliseerde woningen in de vrije sector stegen met 3%.

Spreekuur

Voor vragen of problemen kunt u bij ons langskomen of bellen tijdens ons spreekuur. U kunt ons vinden in ons kantoor op de Bodelolaan 20. Ons telefoonnummer is 0172 – 532 295. Elke maandagavond hebben wij er spreekuur van 19.00 tot 20.00 uur. Buiten het spreekuur kunt u bellen en op het antwoordapparaat uw boodschap inspreken. U wordt dan terug gebeld. De Huurdersvereniging is aangesloten bij de Nederlandse Woonbond, die de landelijke belangen behartigt van huurders.

Voor al uw vragen en opmerkingen staan wij graag voor u klaar.

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

Voorzitter:

Mevr. N. Voordouw
Roerdomp 15
2411 LV Bodegraven
Tel: 0172-897766

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:

Dhr. P. van Harskamp
Irenestraat 6
2411 XG Bodegraven

Bestuurslid:

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

Bestuurslid:

Dhr. J. den Bleker
Gloeiende Spijker 6
2415 BH Nieuwerbrug

Leden Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersvereniging:

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



Aanmeldingsformulier HVB



Naam:	
Geboortedatum:	
Straatnaam:	
Postcode:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Giro/banknummer:	
Datum:	
	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> V
Handtekening:	