



Huurdersvereniging  
Bodegraven

# NIEUWSBRIEF

november 2022

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

Het is al weer even geleden dat Ron de Haas zijn plaats heeft afgestaan aan Anne Tersteege. De nieuwe directeur bestuurder. De eerste kennis making en de vervolg overleggen met de directie waren zeer vruchtbaar te noemen. Wederzijds respect en vertrouwen is een goede basis voor de samen werking. Er zijn altijd wel punten voor een andere mening, als we er gezamenlijk maar uitkomen.

Het wordt wel eens vergeten de huurdersvereniging vertegenwoordigd de huurders, maar als de samen werking met Mozaïek Wonen niet goed is, zal dat uitwerking hebben op de huurders we moeten het gezamenlijk doen. Het is geven en nemen ook met de onderhandelingen om de huurverhoging, zo zijn er nog veel dingen op te noemen. De samen werking met onze rayonhoofden en de opzichter verlopen ook veel beter al moet dit groeien. Zeker nu het personeel bestand beter op peil komt.

Verder in deze nieuwsbrief omdat dit op het moment zeer actueel is:

- Mag mijn verhuurder de service kosten enorm verhogen?
- Wat moet ik doen als ik de huur niet kan betalen?
- Woonbond: stop aantasting huurprijsbescherming
- TNO: pak onzuinige woningen sneller aan

De meeste rookmelders zijn geplaatst en zo niet er waren ook bewoners die vaak niet thuis waren, geef de monteur ook de gelegenheid om ze te plaatsen het moet wel van twee kanten komen.

We hebben ook een studie middag gehad met een presentatie van het sociaal beheer hoe bestrijden we de overlast? Wat kunnen we doen om woning uitzetting te voor komen Kwadraad was ook aanwezig, Kwintes en het Leger des Heils. Ze raakten de zaal goed om wat ze doen en het geduld met de mensen om er toch wat goeds uit te halen respect voor hun uithoudingsvermogen. Als huurders vereniging hebben we er ook veel van opgestoken zeker met door verwijzen als dat nodig is.

Als er klachten zijn kunt u terecht op het spreekuur. Het spreekuur zoals we dat nu kennen gaat iets veranderen, verderop in de brief kunt u er meer over lezen.

Het is nog wel wat vroeg maar we wensen u alvast fijne feestdagen en een goede jaarwisseling.

## Nieuwsbericht omtrent de website van de Huurdersvereniging Bodegraven

Als u onlangs de website [www.huurdersverenigingbodegraven.nl](http://www.huurdersverenigingbodegraven.nl) heeft bezocht is het u wellicht opgevallen dat deze niet alleen een nieuw jasje, maar ook inwendig een aantal aanvullingen heeft gekregen.

Met de start van de vernieuwde website is een begin gemaakt om enerzijds voor u de weg naar de Huurdersvereniging Bodegraven met behulp van de huidige (digitale) techniek zo gemakkelijk mogelijk te maken. En anderzijds voor u relevante informatie voor u als (aspirant)huurder zo inzichtelijk mogelijk te maken. Voor wat betreft het laatste zal de website steeds gevuld worden met actuele zaken op het gebied van huisvesting en/of leefomgeving. Wij raden u aan om onze website regelmatig te bezoeken of er iets nieuws is geplaatst. Of u meld zich via onze website aan voor het digitaal ontvangen van de Nieuwsbrief. Uiteraard kunt u desgewenst de Nieuwsbrief nog steeds in papieren vorm ontvangen.

Op dit moment staat de hernieuwde website op sommige punten nog wel in de steigers. De eerste vernieuwing aan de website is dat we het volledige beheer zelf zijn gaan doen. Dit betekent dat we niet meer hoeven te wachten op een externe (betaalde) partij om aanpassingen door te laten voeren. We zijn echter geen websiteprofessionals. Wij vragen daarom uw geduld voor zaken die misschien nog niet zo soepel werken. U

zou ons enorm helpen als u ons een berichtje zou sturen als u iets heeft gevonden wat niet of niet goed werkt. Ook als u iets mist in onze dienstverlening en/of website zouden wij erg blij zijn met uw tips.

We houden graag van persoonlijk contact en waarderen het als u de moeite heeft genomen om persoonlijk bij onze vergaderingen en/of spreekuren aanwezig te zijn. Maar als het uw voorkeur heeft om het contact met ons digitaal te onderhouden, dan proberen wij u ook op deze wijze zoveel en zo goed mogelijk in te voorzien. Uw Huurdersvereniging is een vereniging voor en door leden en op deze wijze bouwen we samen aan een prettige en betaalbare leefomgeving.

### **Wat is er vernieuwd aan de website?**

- Er is een agendasytem gebouwd waarmee u via de website een afspraak rechtstreeks in onze agenda kunt maken voor ons spreekuur.

- U kunt zich nu makkelijker als lid aanmelden en het jaarlijkse lidmaatschap van slechts € 8,50 direct voldoen. We zijn nog aan het onderzoeken hoe we ook de betaling van het lidmaatschap van onze huidige leden kunnen vergemakkelijken als voor alternatief automatische incasso.

- Er is een "blog" geïnstalleerd, waarmee wij makkelijker en sneller korte nieuwsberichten kunnen plaatsten. Er kan ook een koppeling gemaakt worden naar social media zoals Facebook en/of Twitter.

Zoals gezegd, wij hebben en houden graag de voorkeur voor persoonlijk contact. Maar het is ook voor onze vereniging belangrijk om niet achter te blijven bij mogelijkheden die de huidige digitale techniek van vandaag kan bieden en hopen we hiermee een stap voorwaarts te hebben gezet om ons contact met u op een eigentijdse wijze te hebben vergemakkelijkt dan wel te houden.

Wordt vervolgd.

Met hartelijke groet,

Leendert Bom Algemeen Bestuurslid

### **Spreekuur**

Ons spreekuur gaat wijzigen. Vanaf januari 2023 zitten wij 2x per maand op kantoor voor een inloopspreekuur. Dit zal op de eerste en derde maandag van de maand zijn. We starten hiermee op maandag 16 januari 2023.

Naast het inloopspreekuur is het mogelijk om een afspraak te maken. Dit kan door te bellen met Jaap den Bleker, Wim den Oudsten of Jan van der Born. De telefoonnummers vindt u in deze nieuwsbrief. Tevens is het mogelijk om een afspraak via de mail [hvbodegraven@ziggo.nl](mailto:hvbodegraven@ziggo.nl) te maken.

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

### **Mag mijn verhuurder de servicekosten enorm verhogen?**

*Omdat de energieprijzen enorm gestegen zijn, wil mijn verhuurder de maandelijkse servicekosten flink verhogen. Mag mijn verhuurder dat zomaar doen?*



#### **Antwoord**

Je verhuurder mag niet zomaar de maandelijkse servicekosten verhogen. De verhuurder mag het maandbedrag zonder jouw toestemming verhogen als:

- de eindafrekening van de servicekosten van het voorgaande jaar of de voorgaande periode gedaan is, én
- duidelijk is dat het maandbedrag te laag is.

Wil de verhuurder op een ander moment dan na de eindafrekening de servicekosten verhogen, dan moet je daar als huurder toestemming voor geven. De verhuurder doet dan een voorstel om de maandelijkse servicekosten te verhogen. Je mag het voorstel afwijzen.

## Verwarming in de servicekosten

De energieprijzen zijn de afgelopen periode erg gestegen. Daardoor stijgt de energierekening. Betaal je voor verwarming in de servicekosten, omdat je blokverwarming hebt? Dan zullen de servicekosten gaan stijgen. Met de verhoging van de maandelijkse servicekosten voorkomt de verhuurder dat je bij de jaarlijkse afrekening van de servicekosten in één keer een groot bedrag moet bijbetalen (naheffing).

## Verhuurder rekent kosten door

Een verhuurder mag geen winst maken op de servicekosten. De verhuurder rekent de gemaakte kosten voor onder andere energie door aan de huurder. De verhuurder moet wel kunnen laten zien waar de verhoging op gebaseerd is: het gemiddelde maandelijkse energieverbruik en de energieprijs die de verhuurder met de energieleverancier heeft afgesproken.

## Naheffing voorkomen

Als de verhuurder weet dat de energiekosten enorm stijgen, dan is het verstandig dat de verhuurder je direct een aanbod doet om de maandelijkse servicekosten te verhogen en niet wacht tot de eindafrekening. Je mag dit aanbod weigeren, maar dat is niet verstandig: de kans is groot dat je flink moet bijbetalen bij de eindafrekening (naheffing). Verhoogt de verhuurder de maandelijkse servicekosten direct na het afrekenen van de servicekosten van het voorgaande jaar? Dan moet je de verhoging accepteren.

## Huisuitzetting voorkomen

Als je de servicekosten niet betaalt, ontstaat een huurachterstand. Huurachterstand kan een reden zijn dat de verhuurder je uit je huis zet. Lees hier meer over in de Huurdersvraag '**Verderop in de brief wat moet ik doen als ik problemen heb om de huur te betalen?**'.

## Nieuws van Bewonerscommissie Emmakade

Bewonerscommissie Emmakade nummers. 41 – 81.

Ons bestuur bestaat uit 5 personen. We proberen in goed overleg met de bewoners knelpunten van onze buurt gezamenlijk aan te pakken. Begin van dit jaar bleek, dat een behoorlijk deel van onze bewoners klachten had met diverse zaken in en om de woning. Als eerste hebben we om deze klachten te bundelen, diverse enquêtes rond doen gaan, om te bekijken om welke en om hoeveel klachten per woning het ging. Daarna hebben we een gesprek met Mozaïek Wonen aangevraagd om deze klachten aan te kaarten en te bespreken. De klachten betroffen vooral de voordeuren, krom en daardoor tocht doorlatend en schimmel in de woningen boven de poorten. MW heeft dit voortvarend opgepakt en veel zaken in een korte periode hersteld. Waar nodig nieuwe deuren en deugdelijke tochtstrippen. Het schimmelprobleem vergt natuurlijk meer tijd, maar ook daar wordt aan gewerkt. In een tweede gesprek zijn de genomen maatregelen en de voortgang besproken. T.z.t. Volgt nog een afsluitend gesprek.

Alhoewel de Bewonerscommissies procedureel onder verantwoording van MW vallen, is er meer mogelijk. Je kunt als Bewonerscommissie ook met de gemeente in gesprek gaan over zaken in de buurt die niet goed zijn. Ons achterpad was gedeeltelijk in een belabberde toestand en het onderhoud van het groen voor onze huizen was ook slecht. Dit is gemeld en ondertussen ook aangepakt.

Kortom, een goede en sterke Bewonerscommissie kan veel betekenen voor de buurt. Samen sta je altijd sterker.

## Wat moet ik doen als ik de huur niet kan betalen?

*Ik kan de huur of de servicekosten niet (altijd) betalen. Wat moet ik doen om te voorkomen dat ik uit mijn huis gezet wordt?*

### Antwoord

In de meeste huurovereenkomsten staat dat je de huur (inclusief de servicekosten) iedere maand voor een bepaalde datum aan de verhuurder moet betalen. Betaal je de huur niet of vaak te laat, dan kan je uit je huis gezet worden. Kan je een keer de huur niet betalen, neem dan direct contact op met de verhuurder. Heb je grotere betalingsproblemen, vraag dan schuldhulpverlening aan bij de gemeente.

## Wanbetaling voorkomen

Heb je een (kleine) huurachterstand of betaal je de huur een keer te laat, dan stuurt de verhuurder je een aanmaning. Deze moet je binnen 14 dagen betalen. Betaal je niet en krijg je een grote huurachterstand of betaal je de huur telkens te laat, dan heet dat wanbetaling. Door wanbetaling kan je je huis verliezen. Zorg dus dat je altijd op tijd je huur betaalt.

## De rechter bepaalt

Als je een huurschuld hebt, kan de verhuurder de rechter inschakelen. De rechter kan eisen dat je de huur alsnog betaalt. De rechter kan ook de huurovereenkomst ontbinden. Je wordt dan met je spullen uit je huis gezet. Het kan zijn dat je ook nog een schadevergoeding moet betalen.

## Ernstige huurachterstand

De rechter kijkt niet alleen naar de huurachterstand die je nu hebt, maar ook naar huurachterstanden in het verleden. De rechter moet de (regelmatige) huurachterstand ernstig genoeg vinden om je uit je huis te laten zetten. Let op, twee tot drie maanden huurachterstand kan al ernstig genoeg zijn.



## Zoek snel hulp

Heb je betalingsproblemen, zorg dan dat je snel hulp zoekt. Vraag hulp van een sociaal raadsman of -vrouw of een maatschappelijk werker in de plaats waar je woont. Zijn je betalingsproblemen groot? Vraag dan bij de gemeente schuldhelpverlening aan. Verhuurders zijn soms bereid om je uitstel te geven voor het betalen van de huur als je schuldhelpverlening hebt aangevraagd.

## Gebouw Emma

Mijn naam is Lia van Vliet. Ik ben in Bodegraven geboren en ik heb daar op 10 jaar elders na, altijd gewoon. Sinds 2013 woon ik in het appartementengebouw EMMA aan de Koninginneweg.

Toen ik daar kwam wonen kon je alleen reageren als je 55+ was maar inmiddels is dit veranderd en is de leeftijd van de bewoners van 0 tot ruim in de 80 jaar.

Al snel werd aan mij gevraagd of ik interesse had om in de bewonerscommissie mee te praten en dit heb ik gedaan. Inmiddels ben ik secretaris.

## Wat doet een bewonerscommissie?

Zij signaleert gebreken in het gebouw, luistert naar vragen van bewoners met name betreffende het gebouw en omgeving en zet zich in om het sociale contact te bevorderen.

Regelmatig is er overleg met een medewerker van Mozaïek Wonen en met de Huurdersvereniging. Tijdens deze overleggen bespreken we met elkaar wat de problemen zijn en kijken we of we tot een oplossing kunnen komen.

Natuurlijk heeft ieder z'n eigen belangen en moet je soms geduld hebben met bepaalde zaken. Maar het luisteren naar elkaar en bekend zijn met wat er speelt is heel belangrijk, vind ik, om zo tot een oplossing te komen.

## Wat ik ook zeker wil noemen is het "tuin team"!

In samenspraak met de bewonerscommissie, Mozaïek Wonen en de gemeente is er voor het gebouw een tuin aangelegd.

Onder leiding van Hugo de Haan is dit inmiddels uitgebreid met een visvlonder met beplanting. En ook het gras wordt door het tuin team onderhouden.

Het is het visitekaartje van "ons" gebouw.

Zo met elkaar en voor elkaar, zorgen we, dat het zo aangenaam mogelijk wonen is in gebouw EMMA!

## Woonbond: stop aantasting huurprijsbescherming

Minister De Jonge heeft aangekondigd de huurprijsbescherming te willen verslechteren. Door meer punten toe te kennen aan gangbare energie labels, WOZ-waarden en buitenruimtes, gaat de maximale huurprijs omhoog.



Het overheidsbeleid beschermt huurders onvoldoende tegen woekerhuren.

Het idee van het **puntenstelsel** is: een woning krijgt punten voor zaken die iets zeggen over de woonkwaliteit. Het totaal aantal punten van een woning bepaalt de 'maximaal toegestane huurprijs'. Als er zomaar extra punten worden toegekend zorgt dat voor hogere maximaal toegestane huurprijzen. Terwijl de woonkwaliteit niet verbetert. Extra punten betekent dus: meer ruimte voor hoge huren.

### **Brief aan Tweede Kamer**

In een brief aan de Tweede Kamer roept de Woonbond Kamerleden op een stokje te steken voor deze aantasting van de huurprijsbescherming. In november spreekt de Kamer over de huurplannen van De Jonge.

### **Meer woningen huurprijsbescherming**

De Jonge stelt ook voor om méér woningen onder de huurprijsbescherming te laten vallen. Dat is een goede zaak. De grens voor huurprijsbescherming ligt op dit moment op 763 euro. Heeft een woning een hogere 'maximaal toegestane huurprijs', bijvoorbeeld 800 euro? Dan mag de verhuurder -bij nieuwe verhuur van de woning- om ieder willekeurig bedrag vragen. In plaats van om 800 euro dus ook om 1600, of om nog veel meer. De Jonge wil daar wat aan doen door de grens te verhogen naar 1.000 euro.

### **Effect minder groot door hogere maximumprijzen**

Eerder was er sprake van dat de grens bij 1.250 euro zou komen te liggen. Het is zeer teleurstellend dat De Jonge voor 1.000 euro koos. Bovendien gaan meer woningen een maximaal toegestane huurprijs boven de 1.000 krijgen als er extra punten worden uitgedeeld. Daar komt nog eens bij dat 'middensegment woningen' een puntenopslag (extra punten) kunnen gaan krijgen als het aan De Jonge ligt. Ook daardoor krijgen meer woningen alsnog een maximaal toegestane huurprijs boven de 1.000 euro.

De Woonbond roept de Kamer op om de aangekondigde verslechtering van het puntenstelsel tegen te gaan én te kiezen voor een huurprijsgrens van minimaal 1.250 euro. Dit om huurders beter te beschermen tegen woekerhuren.

## **TNO: pak onzuinige woningen sneller aan**

21 oktober 2022

In een vandaag verschenen rapport stelt Onderzoeksinstituut TNO dat de verduurzaming van woningen veel sneller moet en kan. Om de doelen uit het Klimaatakkoord te halen, maar ook om te zorgen dat mensen in de slechtste woningen de komende jaren niet onnodig blijven zitten met torenhoge stookkosten.

In het klimaatakkoord is afgesproken om per jaar 300.000 huizen te verduurzamen. De afgelopen jaren lag het tempo echter op pakweg 30.000 woningen per jaar schrijft TNO. Dat moet dus fors omhoog.

### **Slechtste woningen eerst**



TNO doet de oproep de 1,5 miljoen woningen met de slechtste labels (E, F en G) met voorrang aan te pakken. Een huishouden van wie de woning met energielabel G wordt opgeknapt tot energielabel B, bespaart bij de huidige energieprijzen gemiddeld twee- tot vierduizend euro per jaar aan energiekosten, schrijven de onderzoekers. Alleen al met de eerste 300.000 renovaties kan Nederland, 420 miljoen kuub aardgas besparen. Dit staat gelijk aan besparing van bijna een miljard euro voor huishoudens. Elk jaar weer. Volgens TNO moet de overheid hier meer regie nemen.

## **Aanpak commerciële huursector**

Het rapport bevestigt het standpunt van de Woonbond dat de verduurzaming van woningen sneller kan en moet. Ook pleit de bond al langer voor de focus op de aanpak van woningen met slechte labels. Met corporaties heeft de Woonbond afgesproken de komende jaren voorrang te geven aan het versneld verduurzamen van woningen met E, F en G labels. Bovendien gebeurt dit zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat. Met commerciële verhuurders zijn dergelijke afspraken niet gemaakt. Op het **Meldpunt Energie-  
alarm** van de Woonbond geven veel huurders aan dat de verhuurder niet in actie komt na een verzoek om de woning beter te isoleren. Hier moet de overheid meer regie nemen.

## **Geef huurders middelen om verduurzaming af te dwingen**

De commerciële huursector kent het grootste percentage energie-onzuinige woningen, waar ook de minste verduurzamingsmaatregelen getroffen worden. Huurders zijn tot nu toe afhankelijk van de bereidheid van de verhuurder om de woning te verduurzamen. Daarom pleit de Woonbond ervoor dat enkelglas aangemerkt moet worden als een gebrek, zodat verhuurders net als bij een lekkage verplicht zijn om dit te verhelpen. Doet de verhuurder dit niet, dan volgt er een huurverlaging tot het gebrek is verholpen. Ook moet het initiatiefrecht worden gemoderniseerd en verbeterd. De huidige juridische basis waarop huurders verduurzaming van hun woning kunnen afdwingen is sterk verouderd. Zo kan een huurder nu alleen een vervangende ketel eisen met een rendement op het niveau van ketels uit de jaren '80 in plaats van het niveau van een huidige hoogrendementsketel en zijn maatregelen als zonnepanelen of warmtepompen uitgesloten in de huidige regeling.

### **Kamer: kom met oplossing blokverwarming bij prijsplafond**

11 oktober 2022

De regering moet met een voorstel komen om bewoners met een blokverwarming, of andere situaties waarbij er meerdere huishoudens op één energieaansluiting zitten, te helpen met het energieprijisplafond. De Kamer heeft vandaag unaniem een motie met deze oproep aangenomen.

De Woonbond is blij met de aangenomen motie. De bond pleit hier al langer voor. In een eerdere brief **deden we al een voorstel** voor een oplossing bij blokverwarming. 'We zijn blij dat onze inzet succes lijkt te hebben,' zegt Woonbonddirecteur Zeno Winkels. 'Als we deze mensen niet helpen lopen honderdduizenden huishoudens alsnog tegen onbetaalbare rekeningen aan.'

## **Brede oproep**

10 oktober jl. deed de Woonbond, samen met een brede coalitie aan organisaties, de oproep om de motie te steunen. Minister Jetten moet nu uiterlijk volgende week met een voorstel komen.

## **Honderdduizenden huishoudens**

Er zijn in Nederland zo'n 450.000 huishoudens met blokverwarming. Omdat ze geen individuele ketel hebben, maar met een complex op één ketel zijn aangesloten, zitten ze collectief snel boven het verbruiksniveau in het prijsplafond. Ook voor studentenhuizen en andere kamerbewoning speelt dit probleem. Ook voor hen moet Jetten op zoek naar een oplossing.

### **Meer ruimte toewijzen aan inwoners met lokale binding**

#### **Gemeenten krijgen meer ruimte om huur- en koopwoningen toe te wijzen aan inwoners met lokale binding**

Minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil dat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om eigen inwoners die een huis willen huren of kopen in hun gemeenten voorrang te geven ten opzichte van mensen van buiten de gemeente. Ook moeten gemeenten de ruimte krijgen om woningen toe te wijzen aan mensen met een cruciaal beroep, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Door een wijziging van de Huisvestingswet, die naar de Tweede Kamer is gestuurd, moet dit per 2023 mogelijk zijn.

Minister De Jonge: "Overall wordt de krapte op de woningmarkt gevoeld. Starters kunnen vaak op het eigen dorp geen betaalbare woning vinden, omdat de prijzen de pan uit rijzen doordat er fors wordt overboden. Vaak door mensen van buiten de regio. Ook senioren kunnen geen geschikt appartement vinden in hun eigen gemeente als ze willen doorstromen. Voor de leefbaarheid en de vitaliteit van de regio is het cruciaal dat mensen op het dorp kunnen blijven wonen als ze willen verhuizen.

Door de herziening van deze wet krijgen gemeenten daar meer grip op door meer woningen toe te kunnen wijzen aan inwoners uit de eigen gemeente."

### **50 procent huur en koop**

Gemeenten konden eerder al 50% van de beschikbare huurwoningen toewijzen op basis van de economische of maatschappelijke binding. Binnen die 50% mocht maximaal 25% worden toegewezen aan mensen met een lokale binding. Volgens de nieuwe Huisvestingswet mogen gemeenten voor de gehele 50% bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Ze mogen dus ook de gehele 50% toewijzen aan inwoners van de eigen gemeente. Ook mogen gemeenten specifieke beroepen aanmerken als cruciaal, zodat zij die beroepen kunnen helpen bij het vinden van een woning. Daarnaast mogen gemeenten naast huurwoningen nu ook koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000 in 2022) gaan toewijzen op deze grond.

### **Herziening huisvestingswet 2014**

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. De instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt op het gebied van woonruimteverdeling kunnen deze vrijheid beperken. Deze fundamentele rechten kunnen alleen worden beperkt indien dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang is gelegen in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Daarom regelt de wet onder welke voorwaarden gemeenten deze instrumenten mogen inzetten. Gemeenten kunnen in hun huisvestingsverordening regels stellen met betrekking tot woonruimteverdeling. Binnen deze systematiek worden met de herziening van de wet wijzigingen voorgesteld die raken aan het verlenen van voorrang op basis van lokale binding.

### **Invoering van de wet**

Gemeenten maken op basis van de Huisvestingswet een eigen gemeentelijke huisvestingsverordening. Daarin staan de nieuwe lokale voorschriften. Gemeenten kunnen hiermee aan de slag zodra de Tweede en Eerste Kamer instemmen met de wet en deze officieel in werking treedt. Naar verwachting wordt dit 1 januari of 1 juli 2023, afhankelijk van de behandeling in beide Kamers.

## **Medehuurder**

Een medehuurder is iemand die dezelfde rechten en plichten krijgt als de hoofdhuurder. Een huurovereenkomst kan ook met meer dan één huurder worden gesloten. Gaat u bij iemand in huis wonen en is de woning een huurwoning? Dan bent u niet automatisch medehuurder tenzij u trouwt met de hoofdhuurder. Trouwen leidt automatisch tot medehuurderschap.

Als u duurzaam samen een huishouden vormt kunt u na twee jaar het medehuurderschap bij de verhuurder aanvragen.

Bij vertrek van de hoofdhuurder wordt de medehuurder automatisch hoofdhuurder. Het aanvragen van het medehuurderschap mag echter nooit een truc zijn om hoofdhuurder te worden.

Een huurder die geen medehuurder is mag na het overlijden van de hoofdhuurder nog 6 maanden in de woning blijven en kan het hoofdhuurderschap aanvragen bij de verhuurder, maar de verhuurder is niet verplicht dit toe te kennen.

Kinderen komen in principe NIET in aanmerking voor medehuurderschap. Men gaat er van uit dat inwonende kinderen het doel hebben om op termijn een eigen huis te vinden en voeren daarom niet duurzaam een gezamenlijke huishouding. In hele bijzondere gevallen kan hiervan afgeweken worden. Meestal zal het medehuurderschap dan via de rechter moeten worden afgedwongen.

Bij opzegging van de huur door één van de samen huurders hoeft de verhuurder niet in te stemmen met de (eenzijdige) opzegging. De medehuurder blijft dan toch aansprakelijk voor de huurbetalingen na de opzegging. Wettelijk gezien is het huurrecht van samen huurders namelijk ondeelbaar. Dat wil zeggen, dat de samen huurders in principe alleen tegelijk de huurovereenkomst kunnen beëindigen.

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

Bestuurslid:

Dhr. L. Bom  
W. de Zwijgerstraat 77  
2411 VT Bodegraven

Leden Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersvereniging:

Mevr. Y. Koster  
Mevr. M. van Diggelen

## Aanmeldingsformulier HVB



Naam en voorletters: \_\_\_\_\_

Geboortedatum: \_\_\_\_\_

Adres en huisnummer: \_\_\_\_\_

Postcode en woonplaats: \_\_\_\_\_

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_

E-mail adres: \_\_\_\_\_

IBAN nummer: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Geslacht: \_\_\_\_\_

M  V

Handtekening: \_\_\_\_\_