



Huurdersvereniging
Bodegraven

NIEUWSBRIEF

maart 2023

HUURDERSVERENIGING BODEGRAVEN

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

Website: www.huurdersverenigingbodegraven.nl

E-mail: info@huurdersverenigingbodegraven.nl of hvbodegraven@ziggo.nl

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

Van de voorzitter

Ik begin met dit stuk wat voor de leden in de Nieuwsbrief van januari 2023 stond. Dit stuk geeft een klein beetje weer wat wij vorig jaar gedaan hebben.

2022 was weer een bijzonder jaar. De grootste problemen van de Corona epidemie leken voorbij toen de oorlog in Oekraïne uitbrak. Dit leverde weer een energiecrisis op en liet de inflatie enorm groeien. In 2022 was de huurverhoging inflatievolgend. Als dat dit jaar weer zou gebeuren dan kan een groot deel van de huurders van Mozaïek Wonen de huur niet meer betalen. Zeker na de enorme prijsverhoging van gas en elektriciteit. De HVB zal zich tot het uiterste inzetten om wonen betaalbaar te houden, maar makkelijk wordt dit voor niemand.

Mozaïek is al een paar jaar bezig om de dienstverlening op orde te krijgen. Dit blijkt lastig te zijn. Het is moeilijk om personeel te krijgen dat goed kan communiceren met de huurders en het blijkt ook moeilijk om aannemers te vinden die hun werk goed doen en hun afspraken nakomen. Mozaïek Wonen voert regelmatig enquêtes uit bij huurders om te kijken hoe zij de dienstverlening waarderen. Mozaïek Wonen wil gemiddeld als rapportcijfer een 8 halen. Dat blijkt heel moeizaam. Sommige jaren lijkt er een opgaande lijn te zijn in de dienstverlening om het jaar daarna weer naar beneden te gaan. Wij blijven dit proces zeer kritisch volgen.

Er is vanuit de corporatie sector veel druk uitgeoefend om te helpen bij het weer gezond krijgen van Vestia. Mozaïek Wonen heeft gekeken of zij een deel van het bezit van deze noodlijdende corporatie in Zuidplas konden overnemen, maar het lukte niet om daar overeenstemming over te krijgen. De HVB was niet enthousiast over de overname, aangezien het panden waren met heel veel achterstallig onderhoud. Het wegwerken hiervan zou ten koste van het onderhoud van de huizen van Mozaïek Wonen kunnen gaan. Wij zijn er dan ook niet rouwig om dat dit niet doorgegaan is.

Op 1 juli moesten alle woningen voorzien zijn van rookmelders. Dat heeft Mozaïek Wonen niet gehaald, maar inmiddels zijn ze wel bijna overal geplaatst. Er waren wel wat klachten over de manier waarop e.e.a. werd gedaan, maar het is wel goed dat dit nu uitgevoerd is.

Ten slotte hoorden we het voorjaar van 2022 dat de directeur Ron de Haas ons zou gaan verlaten. Dit tot onze spijt. We hebben altijd constructief met hem samen kunnen werken. Uiteraard waren er de nodige verschillen van mening maar dat hoort erbij.

In juni hebben we kennis gemaakt met de nieuwe directeur: Anne ter Steege. We wensen haar veel succes en rekenen erop dat we de constructieve samenwerking met haar kunnen voortzetten. Hopelijk hebben we de Corona achter ons en zijn we er allen goed door gekomen.

Ik maak het kort en nodig u uit voor de ledenvergadering van 29 maart a.s. in de grote zaal van Rijngaarde.

Hardboard op houten vloer

De HVB wordt nog wel eens benaderd door bewoners die bij verlaten van de woning het hardboard moet weghalen. Dat vinden de meeste bewoners belachelijk, dat begrijpen wij.

Maar nu komt het als het board niet goed is gelegd, dat wil zeggen dat u om de 15cm moet spijkeren dit i.v.m. het werken van het board hierbij moet u denken aan wat vocht bijvoorbeeld, u laat per ongeluk een glas water vallen dan kunnen er bobbel ontstaan. In zo geval moet u het hardboard eruit halen.

Dit schrijven wij om het ongerief wat hierover ontstaan is bij verschillende bewoners weg te nemen.

Algemene huurders en ledenvergadering

Datum: woensdag 29 maart a.s.
Plaats: Rijngaarde 1
Aanvang: 20:00 uur

AGENDA:

- Opening door de voorzitter
- Mededelingen
- Notulen Algemene Ledenvergadering 2022
- Financieel jaarverslag van de penningmeester
- Verslag kascontrolecommissie
- Begroting 2023
- Kiezen leden kascontrolecommissie
- Contributie 2024
- Bestuursverkiezing
- Jaarverslag 2022
- Werkplan 2023-2024
- Rondvraag
- **Pauze**

Themagedeelte: Gast spreker is Anne Ter Steege Directeur-Bestuurder Mozaïek Wonen.

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.

Van de penningmeester

Wij zijn 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 (**te downloaden van onze website**) 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 2023 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: info@huurdersverenigingbodegraven.nl of hvbodegraven@ziggo.nl

Contact met Mozaïek Wonen

Er kunnen verschillende redenen zijn, om contact te zoeken met MW.

Een reparatie in of aan uw woning kunt u melden op de site van MW. Er staat een invulformulier, waar u de klacht kunt omschrijven. Inloggen is niet nodig. De site is www.mozaiekwonen.nl. Uiteraard kan dit ook telefonisch op nr. 0182-692969.

Andere vragen kunnen zijn over onderhoud van de woning, met name veranderingen, die u zelf wilt aanbrengen b.v. of over leefbaarheid in de buurt enz., Hiervoor kunt u het e-mailadres gebruiken info@mozaiekwonen.nl

MW heeft ook een spreekuur in Bodegraven in het Evertshuis op maandag en woensdag van 08.30 -12,30 uur. In diverse gevallen kan het raadzamer zijn, om uw vraag persoonlijk toe te lichten.

Mocht u er met MW niet uitkomen, dan zullen wij als huurdersvereniging, voor zover in ons vermogen ligt, u met raad en daad bijstaan.

Netwerkvergadering

De volgende netwerkvergadering is op woensdag **12 april** om 19:30 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.

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 30 maart 2022

1. Opening

Dhr. Den Bleker opent de vergadering en heet iedereen welkom.

Fijn dat er zo'n grote opkomst is na de magere jaren waarin de corona overheerste.

2. Mededelingen

Marian de Beste moest helaas afzeggen vanwege corona.
Speciaal welkom voor de gast spreker Ron de Haas en Netty Voordouw erelid.
En een speciaal welkom voor de adviseur van de hvb Gerard Jan van Leer.

3. Notulen algemene ledenvergadering 2021

De notulen zijn goedgekeurd.

4. Financieel jaarverslag van de penningmeester

Alle aanwezigen krijgen het financieel jaarverslag.
De penningmeester licht het verslag toe.
In 2021 is er een overschot van € 371,89.
Op 1 januari 2022 is het eigen vermogen €29.603,58.

5. Verslag kascontrolecommissie

Mevrouw De Wit en Mevrouw Agterof hebben de kascontrole van 2021 gedaan. Mevr. Agterhof benoemt dat de kascontrole heeft plaatsgevonden en dat de penningmeester decharge is verleend.

6. Begroting 2022

Dhr. Den Oudsten legt de begroting uit.
Alle aanwezigen hebben deze ook op papier ontvangen.
In het jaar 2022 wordt er een tekort verwacht van €2640,00.
Er zijn geen vragen of opmerkingen over. Alle aanwezigen gaan akkoord met de begroting.

7. Kiezen leden kascontrolecommissie

Mevrouw Agterof doet volgend jaar weer de kascontrolecommissie. Mevrouw Dijkstra zal haar hierbij helpen. Elly Terlouw is reserve.

8. Contributie 2024

De contributie was afgelopen jaar €8,50. Dit zal in 2024 zo blijven.

9. Bestuursverkiezing

Dhr. Den Bleker is aftredend en stelt zich herkiesbaar.
Mevr. Van Rijn is aftredend en stelt zich herkiesbaar.
Er vindt een stemming plaats. In totaal zijn er 26 stemmen. Er zijn 25 stemmen voor en 1 blanco voor Dhr. Den Bleker en 25 stemmen voor en 1 blanco stem voor Mevr. Van Rijn.

10. Jaarverslag 2021

Alle leden hebben het jaarverslag kunnen lezen in de nieuwsbrief.

Mevrouw Terlouw vraagt of ze wat mag vragen over de projecten van Mozaïek Wonen na aanvang van het jaarverslag.

De hofjes van Dronen is dat voor ouderen of voor jongeren?

Antwoord van directeur Mozaïek Wonen: dat kan voor beide doelgroepen.

Je kan je nog niet inschrijven voor deze huisjes want dit project moet nog gerealiseerd gaan worden. Er zijn nog wat zaken die met de investeerders door genomen moeten worden voordat het daadwerkelijk gebouwd gaat worden.

11. Werkplan 2022-2023

Het werkplan staat in de nieuwsbrief.

Mevrouw Sprokkerieft heeft een vraag over isolatie:

Huizen in de Vijverwijk op de Sportlaan zijn allemaal geïsoleerd.

De Eendrachtsweg/zeehelden buurt gaan die ook aan de beurt komen voor de isolatie?

Antwoord : de woning waar u in de Eendrachtsweg in woont staan op de nominatie om verkocht te worden.

De Heer de Haas kijkt na of de Eendrachtsweg echt verkocht wordt. In de pauze worden gegevens uitgewisseld en de Heer de Haas zal hier nog contact over opnemen.

12. Rondvraag

Mevrouw Dijkstra draagt aan: huurders belangenvereniging die aandacht vraagt voor huurders die de stijgende energie niet meer kunnen betalen. Of de HVB hier mee bekend is.

Dat is bekend bij de HVB en men geeft daar ook aandacht aan.

Mevr. Agterof: vraag over verduurzaming over huurwoningen. Welk bouwjaar wordt als eerste aangepakt met het verduurzamen door Mozaïek Wonen.

De Heer de Haas geeft hier antwoord op: De vraag is niet zo te beantwoorden. Plan gemaakt om 2050 alle huizen van gas af te hebben. Aankomende jaren gaat men eerst de woningen nog beter isoleren.

Er zijn afgelopen jaren al diverse woningen geïsoleerd. Dus het gaat niet op bouwjaar. De verduurzaming wordt meegenomen in zoals men het noemt natuurlijk momenten in het onderhoud.

Mevrouw Davids heeft een vraag over de verplichting van de huurders over schoonhouden paden en tuinen etc. Het wordt door velen in haar wijk niet netjes onderhouden. Meerdere mensen bevestigen dat het in hun wijk ook zo is.

Ze ergert zich hier aan en vraagt zich af of daar meer aan gedaan kan worden.

Antwoord: onderhoud van tuinen is moeilijk punt. Er zijn nu buurtregisseurs van Mozaïek Wonen die gaan eerst de wijken in waar het, het ergst is. Men is er dus wel mee bezig. Maar men kan niet overal tegelijk zijn.

Tevens geeft Mevrouw Davids aan dat er een heg en stuk tuin naast haar huis is wat niet goed onderhouden wordt.

Na doorvragen blijkt dat dit van de gemeente is en Mevrouw Davids moet dat daar melden.

En dan bij de afdeling groenvoorziening. En vooral blijven klagen

Mevrouw Terlouw: met de storm is de schutting gebroken tussen de burens en haar. Haar buurman geeft aan dat Mozaïek Wonen dit moet betalen. **Antwoord:** Nee dit is voor jezelf. En mocht de buurman niet mee willen betalen is alles voor jezelf, maar mag je wel eisen dat er geen spijker etc. door de burens ingeslagen wordt.

Meneer Zwijnenburg :2017 nieuw dak gekregen. Muren vloeren dak niet geïsoleerd. Vergaat van de kou. Als hij klachten indient wordt er telkens gezegd met mutatie wordt er wat aan gedaan.

Dit is pas geleden besproken in de bewonerscommissie en met iemand van Mozaïek Wonen er komt nog antwoord op. Maar men moet even tijd hebben om goed naar de zaak te kijken.

Mevrouw Roest boven buurman 2 hoog boven haar en buurman gooit vuilnis naar beneden. Is al 4 keer contact met Wim (opzichter mozaïek) geweest. Dan stopt het even en dan begint het daarna weer. Tevens moestuin voor raam en als ze gordijnen open doet staat de man die eigenaar is van de tuin er al.

HVB geeft aan om ook even alle e-mails en foto's naar hun te sturen en toch nog eens met Wim van Mozaïek Wonen in gesprek te gaan.

13. Themagedeelte met gastspreker Ron de Haas

Ron de Haas spreekt vanavond. Onderwerp is ook voor de HVB een verrassing.

Tevens neemt Ron de Haas dit jaar afscheid van Mozaïek Wonen en zal het de laatste keer zijn dat hij er is.

6 weken geleden werd hij door de voorzitter van de HVB gebeld om wat te vertellen. Hij gaat vertellen over de afgelopen jaren dat hij werkzaam is geweest bij Mozaïek Wonen.

31 mei neemt hij afscheid. Dan heeft hij 7 jaar bij Mozaïek Wonen gezeten.

Hij blikt met de aanwezigen op deze jaren terug.

7 jaar geleden was het een heel andere tijd. Coöperaties in hoek gezet terug naar kern taken. Geen koopwoningen meer bouwen/verkopen...verhuurdersheffing betalen etc.

Tijd bij Mozaïek met veel bestuurswisseling, snijden organisatie, nieuwbouwprojecten stopzetten en of projecten beperken en Onderhoud beperken.

Wat is er gebeurd: betaalbaarheid was in 2015 een issue en nu nog meer een issue. Vrij snel met HVB en Moordrecht afspraken gemaakt voor 4 jaar over verhoging van de huur ipv elk jaar. Die huren zijn in die 4 jaar alleen met de inflatie verhoogd. Inkomens afhankelijke huurverhoging werd ook geïntroduceerd.. Tot op dag van vandaag vind HVB dat moet je niet willen. Mozaïek Wonen wilde dit wel. Huren worden onder marktprijs door de coöperatie aangeboden.....particulier is dit veel duurder. Hvb wilde een cap/max hebben op verhoging als men aan de slag ging met inkomensafhankelijke huurverhoging. De afspraak werd toen dat een woning niet duurder dan 800 euro zou worden ook als mensen meer inkomen hebben. Inmiddels worden de huizen weer mee geïndexeerd. Duurzaamheid werd heel belangrijk. Men ging aan de slag met isoleren van woningen. Er kwam een mogelijkheid voor huurders om zonnepanelen met een kleine huurders bijdrage te krijgen mits je huis hier geschikt voor was. De hoop is/was dat de huurders hier op basis van vrijwilligheid aan mee deden. Dwingen gaat Mozaïek Wonen niet doen.

Klimaat akkoord Parijs kwam ook deze jaren ter tafel. Om hier aan te voldoen moet nog het een en ander gebeuren bij de woningen in Bodegraven. O.a. meer verduurzamen. Er is een Plan tot 2050 opgesteld om dit alles te realiseren o.a. van gas af en maximaal isoleren. Er zullen ook complexen zijn die 2050 niet halen. Gaan we deze renoveren en veel geld in stoppen of gaan we dit afbreken en nieuwbouw realiseren. Beschikbaarheid/nieuwbouw...Mozaïek Wonen prijst gemeente voor ruimte sociale woningbouw en zo heeft Mozaïek best wat kunnen realiseren. Toen De Heer de Haas bij Mozaïek Wonen kwam was er slechts 1 project en dat was Rijngaarde. Daarna zijn er nog vele projecten gerealiseerd die niet op de planning stonden. Er staat nog wat op de rol voor de aankomende jaren. In weide veld worden nog complexen gebouwd. De oude koekjes fabriek komen 40 a 50 appartementen en in Rijnhoek zo'n 50 appartementen met 2 kamers.

Onderhoud: belangrijk voor iedereen huurder. Discussie is er gevoerd met HVB dat er slechts 1 keer in 40 jaar badkamers etc. worden vervangen etc. Er is afgesproken dat de cyclus verkort word naar 35 jaar. Er was geen onderhoud beleid voor toiletten. Nu is dat ingezet en budget voor gereserveerd als badkamer vervangen word ook toilet vervangen.

Leefbaarheid: proberen verbinding met de huurders en buurt houden. Buurt regisseurs aangenomen die in de wijken actief zijn. Gesprekken aangaan met huurders etc. Dienstverlening: meer dan alleen telefoon opnemen. Bereidheid in regeltjes die er zijn om eens af te wijken? bv. beugeltjes toilet...Mozaïek Wonen zegt bijvoorbeeld mag je zelf doen. Als iemand bv. zegt ik ben 87 en heb niemand die me kan helpen. In dat soort situaties kan het zijn dat mozaïek wonen wel het bedrijf wat ze in dienst hebben langs stuurt. Zijn geen standaard regels voor en elke situatie is uniek.

Waar staat Mozaïek Wonen nu: goede organisatie blijkt uit vergelijkingen met andere coöperaties. Maar het is en blijft mensen werk dus ook daar zullen altijd zaken blijven die minder goed gaan. Neem contact op met Mozaïek Wonen kom je er niet uit kun je altijd naar HVB gaan en die neemt het weer mee naar de overleggen met Mozaïek Wonen.

Hart voor de huurders. Huurder serieus nemen kijken naar persoonlijke situaties. Soms kan de huurder niet geholpen worden, maar dan is er wel een gesprek over geweest. Men probeert als verhuurder meer contact te houden met de huurders.

Mozaïek Wonen is financieel gezond. Niet rijk maar staat er niet slecht voor. Wel is er onvoldoende geld voor alle projecten die de aankomende jaren moeten gedaan worden. Komt gedeeltelijk door huizen die gebouwd moeten worden...de duurzaamheid in deze regio gaat veel kosten. Warmtenet komt niet in Bodegraven en de oplossingen die men hier moet gebruiken om van het gas af te gaan zijn veel duurder.

Wat ziet De Heer de Haas nu: veel regels veel regelsystemen. Er mag veel meer samen gewerkt worden met gemeente zorg instanties coöperaties etc. Complexiteit neemt toe in regelgeving. Zijn er wel voldoende locaties...voldoende locaties en aannemers /mensen om het te bouwen etc. Een probleem die hij voorziet is dat huurders in de knel kunnen komen. Denk hierbij aan de stijgende energie lasten, langer thuis wonen waar vaak voorzieningen voor nodig zijn.

Asielzoekers die moeten wennen aan het in Nederland wonen en de taal machtig maken etc.

De Heer de Haas waardeert dat HVB in al die 7 jaar kritisch is af en toe moppert maar ook heel constructief is. Dat de HVB zich realiseert dat er soms ook breder gekeken moet worden en op langere termijn. Of naar meerdere regio's.

Voor mozaïek 7 mooie jaren waarin veel stappen gezet zijn.

Voor huurders magere jarenstijging vragen naar huizen etc.

Kan ook vooruitzicht niet geven dat het mooier wordt daar de tijden weer wat anders vragen dan jaren geleden.

Vragen:

Meneer van den Bergh: Huis zelf verduurzaamd. Kan je daarvoor vergoeding van coöperatie krijgen? Daar het een eigen keus is geweest wordt er geen vergoeding voor gegeven.

Mevrouw Sprokkerieft: woont al zolang in huis en doet van alles zelf en als je eruit gaat moet alles in oude staat worden gebracht.

Antwoord: Als je 40 jaar huurder bent dan hoef je je geen zorgen te maken dat je je dat allemaal in oude staat terug moet brengen.

DE voorzitter krijgt de microfoon terug en bedankt De Heer de Haas voor zijn gesprek. De Heer de Haas krijgt nog een presentje mee en wordt hartelijk bedankt!

Netty voordouw en Gerard Jan van Leer worden nog even in het zonnetje gezet en krijgen een bloementje mee.

Mevrouw Koster van de raad van commissarissen wordt ook nog even extra bedankt en in het zonnetje gezet.

De Heer den Oudsten zit dit jaar 25 in de vereniging en wordt om deze reden even in het zonnetje gezet door De Heer den Haas en zijn mede HVB leden.

14. Sluiting

Jaarverslag 2022

1. Overleg met Mozaïek Wonen.

- Diverse malen per jaar was er koepeloverleg met MW te Gouda over het algemene beleid voor Gouda Bodegraven, Gouderak en Moordrecht. De koepel bestaat uit de huurdersverenigingen Bodegraven, Gouderak en Moordrecht. Het Overleg werd op kantoor van MW gehouden.
- 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 MW opgeleverde/in verkenning/in voorbereiding

- Weideveld 2:49 woningen worden eind dit jaar opgeleverd.
- **Nog niet rond.**
- Gasfabriek (Versluis) terrein: Hier komen 17 sociale huurwoningen. Bouw 2024/25
- Voor nieuwbouw op de Blokkerlocatie, Rijnhoek en Nieuwerbrug is in de planning.

3. Overleg met de gemeente.

In 2022 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 voorgenomenprojecten 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 wordt nauwlettend gevolgd of hetgeen afgesproken is, ook is gerealiseerd. Zo ook voor de voor ons liggende jaren.

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 er de Netwerkvergadering de Bewonerscommissies. Hierin worden de lopende zaken van hun buurt besproken en zo nodig meegenomen naar het overleg met MW.

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 iets achteruit gegaan. 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 2023/2024

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 2023 zal met de gemeente (B&W) overleg gevoerd worden over zaken, die in het belang zijn van de huurders zoals:
 - Startersproblematiek
 - Ouderenhuisvesting
 - Prestatie afspraken
- 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 en de hier uit voortvloeiende prestatieafspraken. Voorbereidende bespreking voor situatie na 2023 zijn inmiddels begonnen.

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 onze spreekuren. Deze zijn om de 2 weken in de oneven weken op maandag van 19:00 tot 20:00 uur en indien gewenst op afspraak met één van onze bestuursleden van ons dagelijks bestuur. Telefoonnummers en e-mail vindt u in deze nieuwsbrief.

4. **Bewonerscommissies.**

- Oprichting van bewonerscommissies worden door ons aangemoedigd. Als bewonerscommissie heeft u meer kracht in eventuele gesprekken met MW.
- Bewonerscommissies kunnen rekenen op ondersteuning van de HVB en gebruik maken van scholingsfaciliteiten, werkbudget van MW, beschikbaarstelling van vergaderruimte enz.
- Met de bewonerscommissies wordt 2x per jaar een netwerkvergadering gehouden.

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 2023

Met welk inkomen heb je nog toegang tot een sociale huurwoning? En hoe hoog mag de huurverhoging zijn? De Woonbond zet belangrijke regels voor huurders en woningzoekers in 2023 op een rij.



Wat kost een sociale huurwoning?

Verhuis je in 2023 naar een sociale huurwoning? Dan kan de (kale) huur van die woning maximaal € 808,06 zijn. Dit is de nieuwe liberalisatiegrens. Deze grens wordt door de overheid bepaald en schuift ieder jaar een beetje op. Let op: de liberalisatiegrens geldt voor aanvangshuren. Wie al langer huurt betaalt soms meer voor een sociale huurwoning. Dat is niet nieuw in 2023, maar al jaren zo.

Met welk inkomen kan ik sociaal huren bij een woningcorporatie?

Woningcorporaties moeten minimaal 85% van hun vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen onder bepaalde inkomensgrenzen. Er zijn twee inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur. Een voor eenpersoonshuishoudens en één voor meerpersoonshuishoudens.

- Voor eenpersoonshuishoudens € 44.035
- Voor meerpersoonshuishoudens € 48.625

Daarnaast hebben corporaties 7,5% 'vrije toewijzingsruimte'. Dat wil zeggen dat ze 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan hogere inkomens mogen toewijzen, maar daar niet toe verplicht zijn. Als dat lokaal zo is afgesproken (in zogenaamde 'prestatieafspraken' tussen woningcorporaties en gemeenten) mag 15% van de sociale huur vrij worden aangeboden.

Wat kost gaan huren bij een woningcorporatie als ik een laag inkomen heb?

Heb je een laag inkomen en ga je in 2023 bij een woningcorporatie huren? Dan betaal je maximaal € 647,19 (huishoudens van 1 of 2 personen) of € 693,60 (grotere huishoudens). Dat komt door het 'passend toewijzen' dat woningcorporaties moeten doen. Minstens 95% van de woningen die zij verhuren aan huishoudens met een laag inkomen moet betaalbaar zijn.

Wat geldt dan als 'laag inkomen'?

In 2023 gelden daar de volgende inkomensgrenzen voor:

- Alleenwonend, geen AOW: € 25.475
- Alleenwonend, wel AOW: € 25.075
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: € 34.575
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: € 33.800

Ouderen met een laag inkomen, maar veel vermogen (spaargeld) kunnen volgens het 'passend toewijzen' wél een duurdere sociale huurwoning betalen. Alleenwonenden met een vermogen van minimaal € 127.582 en samenwonenden met een vermogen van minimaal € 161.329 kunnen een woning toegewezen krijgen met een huurprijs boven de € 647,19.

Krijg ik eenmalige huurverlaging?

De Woonbond heeft ervoor gezorgd dat corporatiehuurders met een laag inkomen in 2023 huurverlaging krijgen. Huur je van een woningcorporatie, is je inkomen laag en heb je een hoge huur? Dan wordt je huur per 1 juli verlaagd naar €575.

Met een inkomen onder de volgende grenzen kom je in 2023 in aanmerking voor verlaging van je huur naar € 575.

- Alleenwonend, geen AOW: €23.250
- Alleenwonend, wel AOW: €24.600
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: €30.270
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: €32.730

Heb je inwonende kinderen met een eigen inkomen? Tot de leeftijd van 27 jaar telt hun inkomen niet mee. Had je in 2021 al een laag inkomen? Dan hoef je de eenmalige huurverlaging niet zelf aan te vragen. Je corporatie krijgt van de Belastingdienst door dat je een laag inkomen hebt. De corporatie verlaagt dan je huur. Had je in 2021 nog geen laag inkomen, maar nu wel? Dan moet je zelf een aanvraag doen. De Woonbond maakt nog voorbeeldbrieven om daarbij te helpen.

Wat is de huurverhoging per 1 juli?

Voor sociale huurwoningen zijn de regels anders dan in de vrije sector. Bij sociale huurders wordt onder andere naar het inkomen gekeken. In de vrije sector doet dat er niet toe.

Sociale huurwoning

De meeste huurders van een sociale huurwoning hebben geen hoog inkomen en ook geen lage huur. Voor die -grote- groep geldt dat de huur in 2023 met **maximaal 3,1 procent** omhoog mag.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor sociale huurders met een relatief hoog inkomen geldt een ander wettelijk maximum. Geen percentage van de huidige huurprijs, maar een vast bedrag. Er zijn **twee maximumbedragen: €50 en €100**. Welk bedrag van toepassing is hangt van het inkomen van het huishouden af.

Maximaal €50,-

- Eenpersoonshuishoudens bij een inkomen hoger dan €48.836,-
- Meerpersoonshuishouden bij een inkomen hoger dan €56.513,-

Maximaal €100,-

- Eenpersoonshuishoudens bij een inkomen hoger dan €57.573,-
- Meerpersoonshuishoudens bij een inkomen hoger dan €76.764,-

Lage huur

Huur je een sociale huurwoning met een maandhuur lager dan €300 ? Dan mag je huur met **maximaal €25** omhoog. Tenzij je een hoog inkomen hebt. Dan kun je de huurverhoging krijgen voor huurders met een hoog inkomen.

Hoge huur + laag inkomen + hurend bij woningcorporatie

Ligt je huur boven de €575 én is je inkomen (zeer) laag én huur je van een woningcorporatie? Dan gaat je huur per 1 juli niet omhoog. Je komt dan in aanmerking voor de [eenmalige huurverlaging](#).

Vrije sector huurwoning

In de vrije sector geldt dat de huur bij de jaarlijkse huurverhoging maximaal 1% boven de gemiddelde CAO-loonstijging mag stijgen. In 2022 was de gemiddelde CAO-loonstijging 3,1%. Daarmee komt de maximale huurverhoging op 4,1%. Staat er een lager huurverhogingspercentage in je huurcontract? Dan geldt dát percentage als het maximum voor jouw huurverhoging.

Kan ik huurtoeslag krijgen?

Dat kan als je huurprijs niet te hoog is, je inkomen bescheiden is en je niet te veel vermogen hebt. Belangrijk: van wie je de woning huurt (woningcorporatie, belegger, particulier) maakt voor de huurtoeslag niet uit.

- Als je voor het eerst huurtoeslag aanvraagt mag je huur niet hoger zijn dan de huurtoeslaggrens. In 2023 is dat € 808,06.
- Sinds 2020 geldt er geen harde inkomensgrens meer voor de huurtoeslag. Dus ook met een wat hoger inkomen kun je er recht op hebben. Of dat zo is hangt van je huurprijs af. Voor de huurtoeslag geldt wel een harde vermogensgrens. Je mag niet te veel vermogen (zoals spaargeld en geld op je betaalrekening) hebben. In 2023 gaat het om maximaal € 33.784 per persoon.



Heb je op 1 januari 2023 meer? Dan heb je het hele jaar 2023 géén recht op huurtoeslag.

Wil je weten of je huurtoeslag kunt krijgen in 2023? Gebruik de [rekenhulp van de Belastingdienst](#) (externe link) om een proefberekening te maken. Voor bijna alle huurders gaat de huurtoeslag in 2023 omhoog. Gemiddeld met €16,94 per maand.

Blokverwarming

Voor blokverwarming is regeling uitgewerkt. Deze bewoners krijgen een compensatie, het bedrag is bekend dit ligt per bewoner rond 1000 euro,- maar let op het kan ook lager zijn dat hangt van uw gebruik af. Hetzelfde geldt voor woongroepen, studentenhuizen en andere 'keteldelers'.

Spreekuur

Ons spreekuur is gewijzigd. Vanaf 16 januari 2023 zijn we gestart met het inloopspreekuur, wij zitten 2x per maand op kantoor voor een inloopspreekuur. Hierna is het om de 14 dagen met uitzondering van 2^{de} Paasdag en 2^{de} Pinksterdag.

Naast het inloopspreekuur is het mogelijk om een afspraak te maken.

Dit kan door te bellen met:

Jaap den Bleker Tel. 0348-688322
Wim den Oudsten Tel. 0172-616608
Jan van der Born Tel. 0172611173.

Tevens is het mogelijk om een afspraak via de mail hvbodegraven@ziggo.nl en info@huurdersverenigingbodegraven.nl te maken.

Inloop spreekuur maandagen 19:00 tot 20:00 uur

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

Hoe hoog mag mijn huur zijn voor de huurtoeslag?

Uw huur mag in 2023 maximaal € 808,06 zijn. Maar of en hoeveel huurtoeslag u krijgt, hangt ook af van uw leeftijd, woonsituatie en inkomen.

Bent u jonger dan 23 jaar? Dan mag uw huur in 2023 niet hoger zijn dan € 452,20. Hebt u een kind dat bij u woont? Dan mag de huur in 2023 toch € 808,06 zijn.

Ben u jonger dan 23 jaar maar woont u samen met iemand die ouder is dan 23 jaar? Dan kan deze persoon huurtoeslag aanvragen voor u beiden. De huur in 2023 mag dan wél € 808,06 zijn.

In deze situaties gelden soepelere regels

- [Wij wonen vanwege een handicap in een aangepaste woning](#)
- [Iemand in mijn huishouden is gehandicapt en wij zijn jonger dan 23](#)
- [Ik huur een duurdere woning vanwege een groot huishouden](#)
- [Mijn huur is te hoog te geworden, kan ik mijn toeslag houden?](#)

Om welke huur gaat het?

Wij gaan uit van de kale huur plus een aantal servicekosten. Wat hier precies onder valt, leest u bij [Ik wil huurtoeslag aanvragen - telt mijn totale huur mee?](#)

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:

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