



Huurdersvereniging
Bodegraven

NIEUWSBRIEF

november 2023

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

Het is alweer even geleden dat onze jaarvergadering heeft plaats gevonden. We kunnen daar op terug zien als een avond die geslaagd te noemen was. De directeur bestuurder heeft zich op een ongedwongen manier weten voor te stellen.

Voor de vakantie periode hebben we met bijna alle bewoners commissies om de tafel gezeten, de een verliep iets soepeler dan de ander. Maar daar zijn ze ook voor als we maar naar elkaar willen luisteren de problemen die er waren hebben we meegenomen naar het onderhoud met de rayon hoofden.

Ook waren we met Mozaïek Wonen in overleg over advies aanvragen die we moesten beoordelen, wat vaak goed is verlopen. We weten hoe het gaat het geven en nemen, dit doen we gezamenlijk met Moordrecht en Gouderak in de koepel.

Er waren ook een paar klachten waar we met het rayon hoofd niet uit kwamen, we namen die dan ook gelijk mee maar alles is niet in een dag op te lossen.

Verder met Mozaïek Wonen overlegd hoe de samenwerking gaat met Woningbouwvereniging Reeuwijk. Met het dagelijks bestuur zijn we regelmatig bij elkaar geweest.

Bestuursvergaderingen lopen altijd soepel we moeten altijd de huurder voorop stellen en als we dat doen lost er vanzelf veel op. Ons motto is ook we zijn er voor de huurder maar ook voor Mozaïek Wonen eigenlijk kan je het vergelijken met een bedrijf.

De laatste bestuursvergadering voor de vakantie was met de voeten op tafel en kort, en even gezellig met onze aanhang een drankje plus hapje. De aanhang moet ons al vele uren afstaan en dit komt de goede band zeker ten goede.

We zijn ook nog mutatie woningen wezen bezichtigen wat leerzaam is, voor ons als zowel voor Mozaïek Wonen. Wij kunnen dan ook direct op aanpassingen in de woning reageren die hun dan mee kunnen nemen.

De studie middag was ook wel leerzaam en ging als een rode draad over de participatie met meerdere huurdersverenigingen en sociale partners.

Zo hebben we toch van ieder wel wat op gestoken en kunnen we er misschien iets mee is het niet nu dan later.

Over de verschillende klachten zal Jan wel iets vertellen.

Tot slot het is nog wel vroeg maar wens een ieder hele fijne gezonde feestdagen.

Het voortbestaan van de Huurdersvereniging Bodegraven is afhankelijk van mensen die zich willen inzetten hiervoor.

Aangezien het huidige bestuur bestaat uit voornamelijk ouderen, willen we graag een beroep doen op onze jongere leden. Het is voor alle huurders van belang dat we blijven voort bestaan. Aangezien we goede resultaten bereiken met Mozaïek Wonen door met hun te overleggen wat belangrijk is voor alle huurders uit Bodegraven en Nieuwerbrug.

Wilt u of jij deel uitmaken van ons team meld je eigen dan aan.

Gelukkig zijn alle mensen op deze aarde verschillend. Verschillend van religie, van politieke opvatting, van aard, van temperament, van huidskleur, enzovoort. Deze verschillen mogen en moeten blijven bestaan, maar om een homogeen bestuur te vormen moeten er terdege overeenkomsten zijn bij de nieuwe collega's. Hier van enkele voorbeelden:

- Zich willen inzetten voor de belangen van een ander (en daarmee je eigenbelang naar de achtergrond kunnen schuiven)
- Zakelijk kunnen vergaderen en het respecteren van andermans mening (niet vergaderen om te vergaderen, maar om zo snel mogelijk resultaten te behalen)
- Klachten, vragen en opmerkingen van huurders zeer serieus behandelen.

- Met respect, maar ook met alle inzet, de tegenspeler zijn van Mozaïek Wonen.
- Graag zien we een nieuw bestuur dat bestaat uit “jong en oud” en natuurlijk ook uit “man en vrouw” om zo een goede afspiegeling te krijgen van alle huurders. Prettig zou het zijn als u over wat extra vrije uurtjes kunt beschikken, omdat er best wat werk verzet moet worden. Het Algemeen Bestuur vergadert eens per maand ('s avonds).

Gaandeweg komen er nog wel meer punten aan de orde, maar wellicht dat u zich zo een idee kunt vormen welke personen er voor een bestuursfunctie worden gezocht. Nogmaals gezegd, schroom niet te reageren, er zijn mensen nodig die zich in willen zetten om deze klus te klaren.

Bent u nog steeds geïnteresseerd? Neem dan telefonisch contact met ons op:

Jaap den Bleker -Voorzitter - 0348-688322

Jan van der Born-Secretaris - 0172-611173

Wim den Oudsten -Penningmeester - 0172-616608

Klachtenbehandeling.

Afgelopen verenigingsjaar werden wij geconfronteerd met meer meningsverschillen over klachten tussen meerdere van onze huurders en Mozaïek Wonen. Normaal is, wanneer er klachten zijn de woning betreffend, deze klacht eerst bij de corporatie wordt ingebracht. Ook klachten zijn aan regels gebonden en niet iedere klacht is binnen deze regels terecht. Is er een duidelijk terechte klacht en u krijgt bij Mozaïek Wonen geen gehoor hiervoor, dan kunt u de hulp inroepen van uw huurdersvereniging. Ook wij zullen eerst bekijken of het een terechte klacht is en de corporatie onterecht deze negeert of afwijst en zullen bij een terechte klacht alles in het werk stellen om deze opgelost te krijgen.

In het seizoen 2022/23 werden wij voor meer dan een gebruikelijk aantal om hulp gevraagd. De klachten varieerden van een defect verwarmingssysteem in een “gasloos” gebouw, het moeizaam verkrijgen van zonnepanelen en brandmelders, tot aan het niet tijdig afwerken van gemaakte kosten door een huurder die voor rekening van de verhuurder kwamen. Met enige trots kunnen wij melden, dat alle klachten positief voor de huurder zijn afgehandeld, alhoewel de afhandeling van sommige klachten meer dan een jaar in beslag genomen heeft.

Gevolgtrekking hieruit is, dat als een klacht terecht is, wij als huurdersvereniging niet loslaten voordat de huurder zijn recht krijgt en dat er nog veel te winnen is in de communicatie met Mozaïek Wonen v.w.b. de duur van afhandeling van dit soort klachten.

U kunt ervan op aan, dat wij ons ook in dit soort situaties in de komende jaren voor u als huurder zullen blijven inzetten.

Jan van der Born

Spreekuur

Ons spreekuur is gewijzigd. Vanaf januari 2023 jl. 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 te maken.

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

Kamer steunt wet huurbescherming wezen

Jongvolwassenen die wees worden hoeven de ouderlijke huurwoning niet uit. Dat regelt een initiatiefwet die donderdag 6 oktober jl. veel steun kreeg van een meerderheid in de Tweede Kamer.

De [initiatiefwet\(externe link\)](#) moet verhinderen dat weeskinderen dakloos worden. Of moeten omgaan met de druk om dakloos te raken, terwijl ze net hun ouders hebben verloren. Volgens het CBS gebeurt het ongeveer 80 keer per jaar dat jongvolwassenen die in een corporatiewoning wonen hun ouders verliezen. In particuliere huurwoningen is dat ongeveer 30 keer per jaar.

Gedragscode is er al

Woningcorporaties, Woonbond en het Rijk stelden in 2021 een [gedragscode voor verhuurders](#)([externe link](#)) op. Volgens die gedragscode mogen jongvolwassenen die hun ouders verliezen in de huurwoning blijven, wanneer nodig tegen een lagere huur. Zij krijgen uiteindelijk een vast huurcontract. Voor de ouderlijke woning óf voor een andere passende woning. In het laatste geval zouden ze eerst twee jaar in de ouderlijke woning kunnen blijven, om een moeilijke periode door te kunnen komen.

Kamer wil wettelijke garanties

Omdat er al een gedragscode is vraagt de Raad van State zich af of de nieuwe initiatiefwet wel zo nodig is. Maar de Tweede Kamer kiest er toch voor om wettelijk te regelen dat jongvolwassenen wezen niet op straat komen te staan. De Woonbond vindt dat gezien de ernst van de situatie wel te begrijpen. De praktijk wijst uit dat woningcorporaties zich meestal aan de afspraken uit de gedragscode houden, maar een wettelijke aanpak kan voor meer duidelijkheid zorgen. Er heeft zich wel een situatie voorgedaan waarbij het ondanks de gedragscode misging. Daarom is het goed dat er een wet komt.

Wet gaat alleen over woningcorporaties

De Woonbond noemt het wel een gemis dat de initiatiefwet niets regelt voor weeskinderen in woningen van particuliere verhuurders. De initiatiefnemers schrijven dat ze niet willen ingrijpen in het eigendomsrecht van particuliere verhuurders. Omdat die verhuurders -anders dan woningcorporaties- geen algemeen belang dienen. De Woonbond vindt dat de wetgever ook duidelijkheid en zekerheid zou moeten bieden aan weeskinderen met een particuliere verhuurder. Ook veel Kamerleden delen dit standpunt.

Zekerheid voor langere termijn

In een eerdere versie van de door Daniel Koerhuis (VVD) geschreven initiatiefwet kregen jongvolwassen wezen geen garantie op een vast huurcontract. De aangepaste initiatiefwet geeft hen wat meer zekerheid, maar nog steeds geen garantie. Is de jongvolwassene 28 geworden? Dan mag de huur worden opgezegd, staat nu in het wetsvoorstel. Maar dat mag dan alleen als de corporatie kan aantonen dat er passende vervangende woonruimte beschikbaar is, voor onbepaalde tijd. De corporatie hoeft die woonruimte niet zelf aan te bieden, maar mag dat natuurlijk wel. De Woonbond gaat er ook vanuit dat corporaties actief vervangende woonruimte aanbieden als zij de huur opzeggen van een weeskind dat 28 is geworden. Dat is ook in lijn met de gedragscode die ze zelf hebben ondertekend.

Binnenkort stemming over voorstel

Binnenkort stemt de Tweede Kamer over de initiatiefwet. Eerst beantwoorden de initiatiefnemers nog vragen vanuit de Kamer. Vanwege de breed uitgesproken steun ligt het voor de hand dat de Kamer de wet aanneemt. Als dat inderdaad gebeurt volgt daarna behandeling in de Eerste Kamer.

Nieuwe EPV-regels en bedragen voor zeer goed geïsoleerde huizen

Ga je verhuizen naar een zeer goed geïsoleerde huurwoning met zonnepanelen? Of wordt je huurwoning erg goed geïsoleerd en krijg je zonnepanelen? Dan kan het zijn dat de verhuurder een bedrag rekent voor de goede energieprestatie van je huis: de energieprestatievergoeding (EPV). Per 1 oktober zijn de regels voor EPV vernieuwd.



Huurwoning die verduurzaamd is naar nul-op-de-meter, met zeer goede isolatie en zonnepanelen.

Woonbond

In de nieuwe EPV-regels bepalen drie onderdelen samen hoe hoog de energieprestatievergoeding mag zijn:

- de kwaliteit van de isolatie,
- het bouwjaar van de woning, én
- de hoeveelheid opgewekte zonne-energie.

Bovendien krijgen huurders de garantie dat de zonnepanelen op de woning ook echt genoeg energie opwekken.

EPV alleen bij zeer goede isolatie én genoeg zonnestroom

Een verhuurder mag huurders een energieprestatievergoeding in rekening brengen als de [woning zeer goed geïsoleerd is én genoeg elektriciteit zelf opwekt](#). De isolatie moet minstens voldoen aan de '[standaard voor woningisolatie](#)'. En er moeten genoeg zonnepanelen op de woning liggen om minstens alle stroom voor

verwarming, warm water en het ventilatiesysteem op te wekken. Hoe beter de huurwoning is geïsoleerd en hoe meer elektra er wordt opgewekt, hoe hoger de EPV mag zijn.

Oude tegenover nieuwe EPV-regels

Tot 1 oktober werd voor woningen waarvoor een verhuurder EPV mocht vragen vooral gekeken naar hoeveel energie de woning nodig had om verwarmd te kunnen worden. Alleen woningen die zo goed geïsoleerd zijn dat ze bijna geen verwarming nodig hebben, kwamen voor EPV in aanmerking. Vanaf 1 oktober kunnen ook woningen met iets minder hoogwaardige isolatie EPV krijgen, maar alleen als er genoeg stroom voor verwarming op het dak wordt opgewekt. De verhuurder moet dit aantonen.

Let op: Voor huurders die een huurovereenkomst met EPV van voor 1 oktober 2023 hebben, blijven de oude EPV-regels gelden.

EPV basis: goede isolatie en genoeg eigen stroom voor verwarming

De EPV-basisvariant is nieuw. Deze kan alleen gevraagd worden voor woningen die vòòr 2019 gebouwd zijn en nu zeer goed verduurzaamd zijn. Deze woningen moeten aan de 'standaard voor woningisolatie' voldoen én genoeg stroom opwekken voor verwarming, warm water en ventilatie.

EPV hoogwaardig: ook stroom voor huishoudelijk gebruik

Voor EPV-hoogwaardig zijn de eisen strenger. De woning moet beter geïsoleerd zijn dan de 'standaard voor woningisolatie' én de zonnepanelen moeten niet alleen genoeg stroom opwekken voor verwarming, warm water en ventilatie, maar ook voor huishoudelijk gebruik, zoals koken en wassen. De verhuurder mag dan een hogere EPV vragen dan de EPV basis.

EPV hoogwaardig voor nieuwe huizen lager

Voor huizen die vanaf 2019 gebouwd zijn, is de EPV lager dan voor verduurzaamde woningen van voor 2019. Dit is zo, omdat de isolatieregels voor deze woningen al heel hoog zijn en dus met kleinere verbeteringen al aan de hoge EPV-regels voldoen.

Garantie voor genoeg stroom

Met de nieuwe EPV-regels krijgen huurders de zekerheid dat hun woning voldoende stroom opwekt. De verhuurder moet dit meten en bijhouden. De huurder krijgt jaarlijks een rapport van de verhuurder waarin staat hoeveel stroom er is opgewekt en hoeveel er is gebruikt voor de verwarming, het warme water en de ventilatie. Als blijkt dat er niet genoeg stroom is opgewekt, dan moet de verhuurder dit aan de huurder vergoeden.

Woonbond is kritisch op hoogte EPV-bedragen

De Woonbond is betrokken geweest bij het opstellen van de nieuwe EPV-regels en is blij met de vernieuwing, maar is wel kritisch op [de hoogte van de EPV-bedragen](#) (externe link). De nieuwe tarieven zijn gebaseerd op het energieprijzplafond terwijl de energieprijzen nu lager liggen. Daarbij gaat ook het [afbouwen van de salderingsregeling](#) gevolgen hebben. De Woonbond vindt dat vanaf 2025 de tarieven naar beneden aangepast moeten worden.

Kiezers willen steviger woonbeleid

Het aanscherpen van het woonbeleid in Nederland kan op veel steun van kiezers rekenen. Uit onderzoek van de Woonbond blijkt dat kiezers positief zijn over huurprijzen maximeren in de vrije sector, het bevriezen van de huurprijzen en een groot aandeel sociale huur bij nieuwbouw.

Het onderzoek toont aan dat kiezers standpunten innemen die lang niet altijd overeenkomen met de standpunten van hun voorkeurspartij. De wens voor steviger woonbeleid blijkt soms zelfs groter dan bij politieke partijen zelf. Als de partijen de standpunten van hun eigen achterban zouden volgen, zou het woonbeleid in Nederland ingrijpend veranderen.



Bijna 1.000 kiezers ondervraagd

In aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen van 22 november heeft de Woonbond een reeks aan stellingen voorgelegd aan een representatieve groep kiezers, bestaande uit bijna 1000 stemgerechtigde Nederlanders. Uit eerdere kiezersonderzoeken bleek al dat kiezers wonen het belangrijkste thema vinden voor de aankomende verkiezingen.

Enkele uitkomsten:

Voor de regulering van de vrije huursector blijkt zeer grote steun onder kiezers. In totaal is 77% voor en slechts 12% tegen. Ook de kiezers die VVD of BBB overwegen zijn hier in meerderheid voor, terwijl deze partijen zich tegen de nieuwe Wet Betaalbare huur hebben uitgesproken.

Maar liefst 70% is voor een huurbevrozing en slechts 13% tegen. Ook Nederlanders die woonachtig zijn in een koopwoning zijn voorstander (61%).

Ook steunen veel mensen een groter aandeel sociale huur bij nieuwbouwprojecten. 70% van de kiezers is hier voor en slechts 16% tegen. Ook hier valt op dat de steun heel breed verspreid is over alle politieke voorkeuren.

Er valt wat te kiezen

Voor wie dit belangrijke issues vindt, valt er dus wat te kiezen, concludeert Zeno Winkels, directeur van de Woonbond. "De keuze in het stemhokje bepaalt hoe de wooncrisis de komende jaren aangepakt wordt. En of betaalbaar wonen weer mogelijk wordt, of liever nog, vanzelfsprekend. Hiervoor is het noodzakelijk dat Nederland zich op 22 november uitspreekt."

Woonbond en de HVB wil lagere huurstijging

De Woonbond wil in gesprek over de te hoge huurverhoging van 2024. Dat schrijft de bond in een brief aan minister De Jonge, de Tweede Kamer, gemeenten en corporaties.

Door de hoge huurstijging hebben veel huurders geldzorgen

Minister de Jonge liet onlangs weten [met welke percentages de huren omhoog kunnen](#) (externe link) als het in juli 2024 weer tijd is voor de jaarlijkse huurverhoging. Voor sociale huurwoningen gaat het om maximaal 5,8%. Voor vrijesectorwoningen om 4,9%.

Huurstijging volgt Cao-lonen

In juni 2022 kwamen er [Nationale Prestatieafspraken](#) (NPA), tussen het Rijk, woningcorporaties en de Woonbond. Daarin is afgesproken dat de maximale jaarlijkse huurstijging niet langer de inflatie volgt, maar de gemiddelde stijging van de Cao-lonen. Die afspraak voorkwam dat huurders in juli 2023 met een ware huurexplosie van zo'n 10 procent te maken kregen. Daarnaast werd afgesproken dat 600.000 corporatiehuurders met een laag inkomen huurverlaging kregen.

Hogere loonstijging dan voorzien

Dankzij de Nationale Prestatieafspraken zijn de meeste huurders nu beter af dan voorheen. Maar de Cao-lonen stegen hoger dan werd voorzien. Daarom wil de Woonbond opnieuw in gesprek over beperken van de jaarlijkse huurverhoging.



Noodzaak beperken huurverhoging

Er zijn flinke verschillen tussen Cao's. En lang niet iedereen kreeg de afgelopen tijd loonsverhoging die in lijn ligt met de gemiddelde CAO-stijging. Voor veel gepensioneerden en Zzp-ers geldt bijvoorbeeld dat het inkomen niet of minder steeg. Voor huurders die om wat voor reden dan ook geen vergelijkbare inkomensstijging kregen is een huurverhoging van 5,8% of 4,9% niet of nauwelijks op te brengen.

Betaalbare huur doel prestatieafspraken

Huren weer beter betaalbaar maken, dat was de bedoeling van de Nationale Prestatieafspraken. Met te hoge jaarlijkse huurverhogingen raakt die bedoeling uit het zicht. Bij het maken van de Nationale Prestatieafspraken kwam aan de orde dat er zo nodig kan worden bijgestuurd. De Woonbond vindt het nu nodig om bij te sturen. Vanwege de honderdduizenden hurende huishoudens die in armoede leven.

Woonbond steunt oproep huurbevrozing

Onlangs besprak de Tweede Kamer een oproep voor huurbevrozing. De Woonbond steunt die oproep maar wil dat verhuurders hiervoor financieel gecompenseerd worden. Bijvoorbeeld door de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties af te schaffen. Op die manier houden corporaties nog voldoende geld over om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming.

Het belang voor u als 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.

Energielabel woning nu volledig inzichtelijk voor huurders

De Woonbond is blij te kunnen melden dat huurders vanaf nu de gegevens waarop het energielabel gebaseerd is, kunnen inzien en downloaden via Mijn Overheid. Dit kan alleen voor het adres waarop de huurder ingeschreven staat. De Woonbond heeft hier lang voor gelobbyd.



Via Mijn Overheid zijn gedetailleerde gegevens over het energielabel van huurwoning in te zien en te downloaden.

Huurders konden tot nu toe alleen de letter (of het cijfer) van het energielabel van hun huurhuis [opzoeken via EP-online](#). De gegevens waarop het label gebaseerd was, waren niet in te zien. Deze waren alleen beschikbaar voor de eigenaar van de woning, de verhuurder. Huurders konden deze gegevens opvragen bij de verhuurder.

Maar veel verhuurders waren niet bereid deze te delen. Nu is daar dus verandering in gekomen.

Energielabelgegevens direct downloaden

Huurders zijn nu niet meer afhankelijk van de verhuurder voor inzage in de gegevens achter het energielabel. Een huurder kan voor het adres waarop hij staat ingeschreven de gegevens inzien en downloaden door met DigiD in te loggen op [MijnOverheid\(externe link\)](#). Het rapport staat onder het kopje Wonen, bij de tegel 'energielabel'.

NB Gegevens van energie labels die gemaakt zijn vóór 2015, zijn niet beschikbaar en daardoor niet downloadbaar. In dat geval wordt alleen de energielabel-letter weergegeven op Mijn Overheid.

Energielabel controleren

In het document staan een aantal gegevens waarop het label is gebaseerd. Hiermee kunnen huurders controleren of het energielabel van hun woning klopt. Veel huurders hebben twijfels over de juistheid van het label. De Woonbond vindt het belangrijk dat huurders de juistheid kunnen controleren en dat het vertrouwen in het energielabelsysteem groter wordt.

“Er hangt voor huurders veel van het energielabel af,” zegt Bastiaan van Perlo, energie-expert bij de Woonbond. “Met name de volgorde waarin de huurwoningen verduurzaamd worden. De woningen met label E, F of G zijn het eerste aan de beurt. Maar ook de hoogte van de huur hangt samen met het energielabel.”

Mogelijkheden om huis te verduurzamen

Daarnaast kunnen huurders bij energie labels opgesteld na 1 januari 2021 uit het document ook informatie halen over welke mogelijkheden er zijn om de woning te verduurzamen. “De nieuwste energie labels geven niet alleen gedetailleerde informatie over de woningkenmerken. Ze bevatten ook een advies over mogelijkheden om het huis te verduurzamen,” legt Van Perlo uit. “Voor huurders die een verzoek willen doen aan de verhuurder om de woning te verduurzamen is dit belangrijke informatie.”

Jarenlange strijd

De Woonbond heeft er lang voor gepleit dat huurders volledige inzage krijgen in het energielabel dat bij hun woning hoort. Vorig jaar beloofde minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting dat huurders uiterlijk in de zomer van 2023 inzage zouden krijgen. Met een kleine vertraging door een technische storing op Mijn Overheid is deze belofte ingelost.

Miljoenennota: verhoging huurtoeslag enige lichtpuntje

Het kabinet had met meer plannen moeten komen dan alleen het verhogen van de huurtoeslag. Om de wooncrisis aan te pakken is meer nodig, zegt de Woonbond in reactie op de miljoenennota.

In de troonrede op Prinsjesdag kondigde koning Willem-Alexander de verhoging van de huurtoeslag in 2024 aan. In de plannen die het kabinet dinsdag 19 september jl. presenteerde gaat de huurtoeslag in 2024 gemiddeld met 34 euro per maand omhoog. "Dat is nodig en goed nieuws," zegt Zeno Winkels, directeur van de Woonbond. "Maar het is teleurstellend en zorgelijk dat dit het enige lichtpunt voor huurders en woningzoekenden is waar het kabinet mee komt".

Oorzaken wooncrisis aanpakken

Ondanks dat er verkiezingen aankomen en het kabinet vertrekkend is, had het met meer plannen moeten komen, stelt de Woonbond. "De wooncrisis is een aanslag op de bestaanszekerheid van mensen. De oorzaak kan aangepakt worden door met woningcorporaties aanvullende prestatieafspraken te maken die leiden tot lagere huren, nieuwe betaalbare woningen en het versnellen van de verduurzaming," aldus Winkels.

Belasting voor woningcorporaties verlagen

De verhuurderheffing is weliswaar afgeschaft, maar de belastingdruk voor woningcorporaties blijft groot omdat zij ondanks hun maatschappelijke taak toch fiscaal behandeld worden alsof ze commerciële multinationals zijn. Door de Vennootschapsbelasting en de ATAD dragen woningcorporaties jaarlijks ongeveer € 1,5 miljard af aan de staat, geld dat niet besteed wordt aan woningbouw, -renovatie en -verduurzaming.

Noodzakelijke sleutel

In de miljoenennota verandert het kabinet hier niets aan, terwijl het een noodzakelijke sleutel is voor het oplossen van de wooncrisis. "De € 50 miljoen die het kabinet in 2024 extra uittrekt om woningbouwprojecten te stimuleren staat in schril contrast met de belastingaanslag van € 1,5 miljard die het kabinet dat jaar oplegt aan woningcorporaties", aldus Winkels.

Corporaties kunnen plannen voorlopig nog betalen

Woningcorporaties kunnen hun plannen tot 2030 nog financieren, maar hebben op lange termijn te weinig geld om alle nodige plannen voor nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid te kunnen financieren. Dat blijkt uit nieuwe doorrekeningen van het ministerie van Binnenlandse Zaken (Volkshuisvesting).

In de zomer van 2022 sloot de Woonbond samen met minister Hugo de Jonge, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Aedes de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) met afspraken over verduurzaming, nieuwbouw en betaalbare huren. Sindsdien zijn de bouwkosten en de rente flink gestegen. Daarom is opnieuw gekeken of alle afspraken haalbaar zijn. Uit de doorrekening blijkt dat de meeste afspraken tot 2030 haalbaar zijn. De gestegen rentelasten en inflatie (onderhoudskosten) hakken wel stevig in op de financiële mogelijkheden van de corporaties.

Korte termijn oplosbaar

Toch is er vooralsnog voldoende geld om de opgaven uit te voeren. Wel verschilt per regio hoe groot de financiële ruimte is. In sommige regio's zal het voor 2030 wel nodig zijn om onderling samen te werken om de opgaves te volbrengen, waarbij corporaties met meer geld de armere corporaties moeten helpen. Daarmee moet het mogelijk zijn om 250.000 sociale huurwoningen te bouwen, woningen te verduurzamen (isolatie van woningen waar geen huurverhoging tegenover staat) en gematigd huurbeleid te hanteren (met dit jaar zelfs een huurverlaging voor 600.000 hurende huishoudens).

Lange termijn brengt bodems corporatiekassen in zicht

Op lange termijn zullen steeds meer regio's financieel niet uit kunnen. Dit betekent dat zij geen of weinig nieuwe investeringen kunnen plannen vanaf 2030. Met de blik op de toekomst is het dus belangrijk dat de politiek kijkt naar hoe ze de financiële ruimte voor woningcorporaties kunnen vergroten.

Belast betaalbaar wonen niet als winst

De Woonbond pleit al langer voor meer financiële ruimte voor de woningcorporaties. Na jarenlange strijd werd 1 januari 2023 de verhuurderheffing afgeschaft. De Woonbond pleit voor afschaffing van de winstbelasting (VPB) voor woningcorporaties en voor afschaffing van de ATAD, een belastingrichtlijn voor internationale bedrijven om belastingontwijking te voorkomen. Woningcorporaties hebben immers geen winstoogmerk

maar een publieke functie, al het geld blijft in de sector. Met extra investeringsruimte kunnen de huren om-
laag en kunnen er meer woningen worden gebouwd om de wooncrisis te beslechten.

Bestuursleden Huurdersvereniging

Voorzitter:

Dhr. J. den Bleker
Gloeierende 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: