



Huurdersvereniging
Bodegraven

NIEUWSBRIEF

maart 2025

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

De inkt is nog niet droogt of de volgende Nieuwsbrief wordt gemaakt.

Het jaar 2025 zal ons nog veel brengen verwachte en onverwachte dingen.

Het eerste zal zeker zijn de besprekingen over de huurverhoging, de aanbevelingen om de huur verhoging te matigen zijn al verzonden naar Mozaïek Wonen en de Raad van Commissarissen.

Overleg over de huuraanpassing, begroting en het jaarplan.

De koepel vergaderingen met onze collega huurderverenigingen Moordrecht en Gouderak.

Onze Jaarvergadering en wel op woensdag 19 maart 20.00 uur in Rijngaarde

Het aftreden van de voorzitter maar zal nog wel blijven als er niemand opstaat om stokje over te nemen.

Deze avond zal er een spreker zijn die U vragen kan stellen na zijn inleiding.

Tot ziens op de Jaarvergadering.

Algemene huurders en ledenvergadering

Datum: woensdag 19 maart a.s.

Plaats: Rijngaarde 1

Aanvang: 20:00 uur

AGENDA:

- Opening door de voorzitter
- Mededelingen
- Notulen Algemene Ledenvergadering 2024
- Financieel jaarverslag van de penningmeester
- Verslag kascontrolecommissie
- Begroting 2025
- Kiezen leden kascontrolecommissie
- Contributie 2026
- Bestuursverkiezing
- Jaarverslag 2024
- Werkplan 2025-2026
- Rondvraag
- **Pauze**

Themagedeelte: Gast spreker is Mounaim Abdelkhalki hoofd wonen 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 2025 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: 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 **16 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. U kunt zich voor de bewonerscommissie aanmelden bij dhr. Den Bleker of dhr. Den Oudsten.

Bestuursverkiezing

Dit jaar treedt volgens rooster af Dhr. J. den Bleker

Dhr. Den Bleker stelt zich herkiesbaar.

Mevr. M. Reichgelt stelt zich verkiesbaar.

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 27 maart 2024

1. Opening

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

2. Mededelingen

De gastspreker die op de agenda staat is helaas ziek. Gelukkig is Miep van Diggelen namens de Raad van Commissarissen bereid om het themagedeelte in te vullen.
Er zijn verder geen mededelingen.

3. Notulen algemene ledenvergadering 2023

Meneer Verkade geeft aan dat hij nog steeds geen antwoord heeft gekregen op zijn vraag over de vloerisolatie. Dhr. Den Oudsten geeft aan dat het niet netjes is dat er geen antwoord is gegeven, maar dat dit komt omdat er nog steeds geen overeenstemming is gekomen over dit punt.
De notulen zijn goedgekeurd.

4. Financieel jaarverslag van de penningmeester

Alle aanwezigen krijgen het financieel jaarverslag. Er is even een korte pauze, zodat iedereen het verslag (en ook alvast de begroting) even door kan nemen.
De penningmeester licht het verslag toe. Er staat een klein foutje in. Op de eerste pagina hoort contributie leden 2023 te staan i.p.v. 2022.
In 2023 is er een tekort van €4514,35
Op 1 januari 2024 is het eigen vermogen €23.528,07
Dhr. Van Mil vraagt wat de advieskosten inhouden. De HVB heeft een adviseur die het bestuur adviseert bij moeilijke situaties. De adviseur is goed thuis in de materie. Mevr. Sprokkerieft vraagt waar de abonnementskosten voor zijn. Dit is onder andere voor de vakbladen, maar ook voor onderhoud. Dhr. Den Oudsten noemt nog dat de huisvestingskosten flink gestegen zijn i.v.m. de energie- en stookkosten.

5. Verslag kascontrolecommissie

Mevrouw Dijkstra en Mevrouw Ter Louw hebben de kascontrole van 2023 gedaan. Mevr. Dijkstra benoemt dat de kascontrole heeft plaatsgevonden en dat de penningmeester decharge is verleend.

6. Begroting 2024

Dhr. Den Oudsten legt de begroting uit.
Alle aanwezigen hebben deze ook op papier ontvangen. Er staat een foutje op. Het bedrag bij de inkomsten van €34.357 hoort ook bij de uitgaven te staan.
In het jaar 2024 wordt er een overschot verwacht van €41,00
Er zijn geen vragen of opmerkingen over. Alle aanwezigen gaan akkoord met de begroting.

7. Kiezen leden kascontrolecommissie

Mevrouw Ter Louw doet volgend jaar weer de kascontrolecommissie. Dhr. Van Mil zal haar hierbij helpen. Mevrouw Sprokkerieft is reserve.

8. Contributie 2025

De contributie was afgelopen jaar €8,50. Dit zal in 2025 zo blijven.

9. Bestuursverkiezing

Mevr. Van Rijn is aftredend en stelt zich niet herkiesbaar.

Dhr. Van de Born is aftredend en stelt zich herkiesbaar.

Dhr. Bom is aftredend en stelt zich herkiesbaar.

Er vindt een stemming plaats. De stemmen worden geteld door mevrouw Ter Louw en mevrouw Sprokkerieft. In totaal zijn er stemmen. Er zijn 29 stemmen voor Dhr. Van de Born en 29 stemmen voor Dhr. Bom.

10. Jaarverslag 2023

Alle leden hebben het jaarverslag kunnen lezen in de nieuwsbrief. Dhr. Van Mil vraagt hoeveel leden er zijn. Er zijn 279 leden. Dit is minder dan andere jaren. Dit heeft onder andere te maken met mensen die overleden zijn. Mevrouw Van Diggelen vraagt of de HVB actief langs nieuwe bewoners gaat. In het verleden is dit geprobeerd, maar dit kostte veel tijd en leverde weinig op.

11. Werkplan 2024-2025

Het werkplan staat in de nieuwsbrief.

Dhr. Den Oudsten geeft aan dat Mozaïek Wonen met een advies kwam van 5,3% huurverhoging. De HVB heeft het advies gegeven om dit niet te doen. Ook de huurdersverenigingen van Gouda en Moordrecht hebben hier een negatief advies op gegeven. Mozaïek Wonen heeft echter toch besloten om deze verhoging door te zetten. Er is een gezamenlijke brief gestuurd naar Mozaïek Wonen namens deze huurdersverenigingen. Mevrouw van Diggelen geeft aan dat zij, binnen de Raad van Commissarissen, ook gesproken hebben over deze huurverhoging. Ook zij vond de verhoging te hoog. Er waren echter ook zieken binnen de Raad. Toch denkt ze dat dit punt nog terug gaat komen op de agenda, omdat het in andere gemeenten wel een lagere huurverhoging betreft. Mevrouw Van Diggelen geeft aan dat er in diverse steden opstand is en ze adviseert de aanwezigen om hierbij aan te sluiten.

12. Rondvraag

- Mevrouw Van der Meer geeft aan dat de bewoner van Rijngaarde 211 nog steeds geen verlichting heeft en dat er ook iets in de badkamer nog gerepareerd moet worden. Het is doorgegeven, maar er wordt niets mee gedaan.
- Mevrouw Van der Meer vraagt zich af hoe het mogelijk is dat er een nieuwe verwarming is, maar dat deze verwarming continu niet werkt. Dhr. Van Mil geeft aan dat er continu een monteur komt, maar dat het niet gerepareerd wordt. De HVB neemt dit mee naar de koepel.
- Dhr. Verkade vraagt hoe het zit met de zonnepanelen. Dhr. Den Oudsten antwoordt dat er geen zonnepanelen meer gelegd worden door Mozaïek Wonen, omdat er terugleverkosten betaald moeten worden. Als er nog zonnepanelen gelegd worden, dan is dit hooguit voldoende voor eigen gebruik. Op appartementengebouwen gaat het helemaal niet komen. Dit heeft te maken met het feit dat het veel geld gaat kosten en het net het ook niet aan kan. Mevrouw Van Diggelen noemt dat er in de Huurpeil een mooi artikel staat over deze situatie. In het kort gezegd heeft de overheid minder geld hiervoor uitgetrokken en bovendien ook nog steeds vennootschap rekent aan de corporaties.
- Mevrouw Sprokkerieft vraagt zich af hoe het kan dat zij een energielabel C heeft gekregen voor haar woning. Dhr. Den Oudsten geeft aan dat dit waarschijnlijk ook niet zal kloppen.
- Het advies is om een herlabeling aan te vragen bij Mozaïek Wonen. Bovendien is er vrijwel geen onderhoud gedaan en totaal geen isolatie (m.u.v. dubbelglas). De HVB neemt dit punt mee naar de koepel.
- Mevrouw Huisman vraagt hoe het zit met roken in de lift. Ze vraagt of je zelf stickers mag plakken. Dit moet in overleg met Mozaïek Wonen.

- Dhr. Zaal Geeft aan dat er in de buurt van de Groene Ree statushouders zijn komen wonen. Dit heeft onlangs veel overlast gegeven. Er is zelfs politie bij gekomen. Hij vraagt zich af of deze mensen nog begeleiding krijgen van de gemeente of iets dergelijks. Binnenkort komen er nog wat appartementen vrij. De angst is dat er nog meer statushouders komen. Dit is niet ten gunste van het woongenot. Advies is om bij iedere gebeurtenis een mail te sturen naar Mozaïek Wonen. Iedere keer dat er een vervelende gebeurtenis is. Zo kan er dossier opgebouwd worden en indien nodig een verwijdering tot gevolg komen. Graag ook een cc naar de huurdersvereniging.
- Dhr. Zaal Geeft ook dat er water in de poort staat. Er is al meerdere keren een foto gestuurd naar Mozaïek Wonen, maar er gebeurt niets mee.

13. Themagedeelte met gastspreker Miep van Diggelen

Wat doet de Raad van Commissarissen (RvC)?

Er zitten vijf leden in de RvC waaronder twee huurderscommissarissen.

De huurderscommissarissen zijn voorgedragen door de huurdersorganisaties.

Een functie van de RvC is dat deze intern toezicht houdt. Er wordt van een afstandje gekeken of het goed met de financiën, de nieuwbouw, investeringen, opknappingen en verduurzaming gaat. De verduurzaming gaat toch een beetje langzaam. Over het algemeen is de RvC niet ontevreden over hoe Mozaïek Wonen op hoofdlijnen opereert. Dit staat los van de klachten die gehoord zijn deze avond.

Een tweede functie van de RvC is een klankbord zijn voor de directeur bestuurder. Dit betekent dat wanneer de directeur bestuurder een dilemma heeft, hij/ zij dit kan voorleggen aan de RvC. Hij/ zij vraagt dan om raad en beslist na deze raad of hij/ zij dat meeneemt of niet. De beslissing ligt dus bij de directeur bestuurder.

Een derde functie die de RvC heeft is de functie van werkgever. De RvC is de werkgever van de directeur bestuurder. De directeur bestuurder is vervolgens de werkgever van alle werknemers bij Mozaïek Wonen. Er is een commissie die zich met dat werkgeverschap bezig houdt. Ook is er een financiële commissie. Die bereidt samen met alle financiële mensen en de accountant de begroting en jaarrekening voor. Die leggen dat met een advies voor aan de RvC. Die moet de financiële stukken wel goedkeuren.

Er zijn vijf officiële vergaderingen. Daarnaast moet de RvC vanuit de wet aan zelfevaluatie doen. Dan evalueren ze het afgelopen jaar onder leiding van een deskundige. Ook worden er jaarlijks een aantal studiedagen gehouden. Leden van de RvC moeten permanente educatie (PE) punten halen. Er moeten er vijf per jaar gehaald worden. De RvC leest veel stukken door van Mozaïek Wonen. Dit zijn soms best taaie stukken om door te nemen.

Extern toezicht

Er is ook extern toezicht bij Mozaïek Wonen. Er is een autoriteit wonen. Deze houden toezicht op de financiën, cultuur & gedrag van de organisatie en de volkshuisvestelijke opgave (hoeveel er gebouwd wordt en dan met name regionaal en of dit conform afspraak is.

Wensen RvC

De RvC zou graag eens aansluiten bij bewonerscommissie overleggen om eens te horen wat er allemaal speelt. Ook zou het fijn zijn als ze met diverse raad van commissarissen van andere corporaties bij elkaar te komen om eens informeel te spreken over wat er allemaal speelt.

Ook is er voorgesteld in het toezicht op te nemen dat huurders, organisaties, individueel of bewonerscommissies elk jaar een onderwerp mogen aandragen waar ze met de RvC over willen praten. Het is voorgesteld, maar nog niet besloten.

Vragen vanuit de huurders aan de RvC

- Krijgen jullie salaris?
Nee, we krijgen een vergoeding. Per 3 maanden is dat ca. €3400,-
Dan is er nog geen belasting vanaf.
- Voor welke werkgevers heeft u allemaal gewerkt?
Ik ben van origine communicatiedeskundige. Begonnen op hogescholen en mbo-scholen als docent communicatieve vaardigheden. Daarna bij een hogeschool secretaris van het college van bestuur geworden. Vervolgens wethouder in Amsterdam met de portefeuille woon-werk volkshuisvesting.

Vervolgens directeur van een kenniscentrum en van de Woonbond geweest.
vervolgens met pensioen gegaan.

- Wat is de termijn voor de raad van commissarissen?
Een termijn is vier jaar en je mag één keer worden herbenoemd. Bij een heleboel corporaties zijn ze op zoek naar wat jongere commissarissen. Het is echt heel erg leuk werk.

14. Sluiting

Jaarverslag 2024

1. Overleg met Mozaïek Wonen.

Diverse malen per jaar was er koepel overleg met MW over het algemene beleid voor Bodegraven, Gouderak en Moordrecht. De koepel bestaat uit de huurdersverenigingen Van Bodegraven, Gouderak en Moordrecht. Het overleg werd op kantoor van MW gehouden. Met MW was er bovendien een enkele keer apart overleg over het plaatselijk beleid.

In het overleg met MW was aandacht voor de nog te bouwen en gebouwde projecten.

Ook onderhoud en leefbaarheid kwamen aan de orde.

De onbehoorlijk hoge huurverhoging is in ons advies verworpen, maar was al vastgesteld door MW. De vele gesprekken hierover gevoerd, hebben in ieder geval opgeleverd, dat MW dit veel zorgvuldiger zal doen met de huurdersvereniging dan afgelopen jaar.

2. Projecten van MW opgeleverd/in verkenning/in voorbereiding.

Weideveld II: Appartementengebouw Parckweide plus 17 eengezinswoningen zijn opgeleverd.

Voor nieuwbouw op de Blokkerlocatie, Rijnhoek en Nieuwerbrug is de planning nog niet rond.

Zoals bekend is de projectontwikkelaar voor de Blokkerlocatie afgehaakt. Wanneer dit weer wordt opgepakt, is onbekend.

Gasfabriek terrein: Dit gaat vooralsnog niet door, vraagprijs is te hoog voor aanvaardbare sociale huur.

Rijnhoek: Gepland zijn 40 sociale huurwoningen voor starters. Volgens de huidige planning gaat eind 2025 de eerste paal de grond in, begin 2027 zal dan de oplevering plaats vinden.

3. Overleg met de gemeente.

In 2024 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 voorgenomen projecten zijn aan de orde geweest.

Ingevolge de huidige Woningwet werd de HVB nauw betrokken bij het te voeren en gevoerde beleid.

Op basis hiervan heeft een delegatie van het DB van de HVB zitting in de bestuurlijk en ambtelijke commissies, die de Woningvisie voor onze gemeente tot stand heeft gebracht. In deze 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 ontvingen twee maal per jaar een nieuwsbrief, voor leden van de HVB was er nog één extra nieuwsbrief.

Tweemaal per jaar is er de Netwerkvergadering voor de Bewonerscommissies gehouden. Hierin werden de lopende zaken van hun buurt besproken en zo nodig meegenomen naar het overleg met MW.

5. Bewonerscommissies/bewonersgroepen

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.

Bijzonder fijn is het, dat afgelopen jaar er weer drie nieuwe bewonersgroepen zijn bijgekomen.

6. 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.

Werkplan HVB voor 2025/2026

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.

Nadruk zal gelegd worden op het verduurzamen/isoleren van woningen met een onvoldoende tot slecht label.

Duurzaamheid zal een steeds weerkerend thema zijn in onze gesprekken met MW.

De jaarlijks door MW voorgestelde huurverhoging zal door ons nauwlettend bekeken worden en zo nodig ter discussie gesteld worden i.s.m. onze zuster huurdersverenigingen uit de koepel in het belang van onze huurders. De nu voorgestelde huurverhoging van 5% door de regering zal zeker een stevig onderwerp van gesprek worden.

Ook zal met MW uitvoerig overleg gepleegd worden over het vervallen van de salderingsregeling voor zonnepanelen en de gevolgen voor onze huurders.

In de overlegstructuur met MW zal meer ruimte komen om aandacht vragende onderwerpen aan de orde te stellen door 3x per jaar een volledige vergadering hieraan te wijden. b.v. De aanstaande huurverhoging.

2. Overleg met de Gemeente.

In 2025 zal met de gemeente (B&W) overleg gevoerd worden over zaken, die in het belang zijn van de huurders zoals:

Startersproblematiek/ouderenhuisvesting: Hierover zullen we in gesprek gaan en blijven met alle politieke partijen.

Een delegatie van het DB van de HVB zal zitting blijven houden in de bestuurlijke en ambtelijke commissies voor inbreng en bewaking van de Woonvisie en de hier uit voortvloeiende prestatie afspraken.

3. Overleg met onze commissaris.

Tweemaal per jaar of indien noodzakelijk meer, voeren wij overleg met de commissaris, die verantwoordelijk is voor ons werkgebied. In dit overleg komen zaken aan de orde, waarvan wij willen, dat die in het commissariaat bekend zijn en eventueel bij de directie van MW onder de aandacht gebracht worden.

4. 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 de eerste en derde maandag van de maand van 19.00 - 20.00 uur (uitgezonderd feestdagen) en indien gewenst op afspraak met één van onze bestuursleden van ons dagelijks bestuur. Telefoonnummers vindt u in de nieuwsbrief en op onze website: www.huurdersverenigingbodegraven.nl

5. **Bewonerscommissies.**

Oprichting van bewonerscommissies wordt 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.

6. **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.

7. **Scholing.**

Indien noodzakelijk wordt dit jaar een scholing georganiseerd, waaraan ook bewonerscommissie 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 2025

Wat kost een sociale huurwoning?

Verhuis je in 2025 naar een sociale huurwoning? Dan kan de (kale) huur van die woning maximaal € 900,07 zijn. In 2025 is dit het grensbedrag voor sociale huur. Dit bedrag wordt door de overheid bepaald en wordt ieder jaar een beetje hoger. Let op: deze grens gaat alleen over aanvangshuren. Wie al langer huurt, betaalt soms meer voor een sociale huurwoning. Dat is niet nieuw in 2025, 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. In 2025 gelden de volgende grenzen:

- Maximaal € 49.669 voor alleenwonenden
- Maximaal € 54.847 voor huishoudens van 2 of meer personen

Is je inkomen hoger? Dan kom je mogelijk in aanmerking voor een midden huurwoning van een woningcorporatie.

Welk inkomen heb ik nodig voor midden huur bij een woningcorporatie?

Om in aanmerking te komen voor een midden huurwoning van een woningcorporatie moet het jaarinkomen van je huishouden niet te hoog zijn. In 2025 gelden de volgende grenzen:

- Maximaal € 67.366 voor alleenwonenden
- Maximaal € 89.821 voor huishoudens van 2 of meer personen

Gemeenten kunnen via de huisvestingsvergunning toewijzingsregels stellen aan de gereguleerde midden huurwoningen. Op die manier komen de woningen terecht bij woningzoekenden met maximaal een midden-inkomen.

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

Heb je een laag inkomen en ga je in 2025 bij een woningcorporatie huren? Dan betaal je maximaal € 682,96 (huishoudens van 1 of 2 personen) of € 731,93 (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 'laaginkomen'?

In 2025 gelden daar de volgende inkomensgrenzen voor:

- Alleenwonend, geen AOW: € 28.375
- Alleenwonend, wel AOW: € 27.775
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: € 38.500
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: € 37.350

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 (vermogensgrens zorgtoeslag 2025) en samenwonenden met een vermogen van minimaal (vermogensgrens zorgtoeslag 2025) kunnen een woning toegewezen krijgen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

Wat is de huurverhoging per 1juli

Voor sociale huurwoningen zijn de regels anders dan voor midden huur- en vrije sector woningen. Voor bewoners van een sociale huurwoning telt het inkomen mee. In de midden huur en de vrije sector is dat niet zo.

Sociale huur

Sociale huurders met een bescheiden inkomen krijgen in juli 2025 te maken met een huurverhoging die kan oplopen tot **5%**. Corporaties mogen hun 'huursom' (de huur van al hun woningen samen) met maximaal 4,5% laten stijgen, maar voor een individuele huurder is 5% huurverhoging het maximum. Dit volgt uit de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 die minister en woningcorporaties samen maakten.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2025 is er ook weer een inkomensafhankelijke huurverhoging voor sociale huurders met een relatief hoog inkomen. De huurverhoging voor die groep is geen percentage van de huidige huurprijs, maar een vast bedrag. Er zijn twee maximumbedragen: €50 en €100. Welk bedrag de verhuurder mag vragen hangt van het jaarinkomen van het huishouden af.

50 euro

Om een huurverhoging van 50 euro te mogen vragen moet de huurder

- Alleen wonen en een jaarinkomen hebben boven de €57.143,-
- Met anderen samenwonen en een (gezamenlijk) jaarinkomen hebben boven de €66.126,-

100 euro

Om een huurverhoging van 100 euro te mogen vragen moet de huurder

- Alleen wonen en een jaarinkomen hebben boven de €67.366,-
- Met anderen samenwonen en een (gezamenlijk) jaarinkomen hebben boven de €89.821,-

Lage huur

Huur je een sociale huurwoning met een lage maandhuur? Dan kan je huur in 2025 met maximaal €25 omhoog. Tenzij je een hoog inkomen hebt. Dan kun je de huurverhoging krijgen voor huurders met een hoog inkomen. In 2024 zag de overheid alles onder de € 300 als lage huur. Uit de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 blijkt dat de grens voor 'lage huur' omhooggaat naar € 350. Het is op dit moment nog niet duidelijk of dit al in 2025 gebeurt.

Midden huurwoning

Huurders van een gereguleerde midden huurwoning krijgen in 2025 te maken met een huurverhoging die kan oplopen tot **7,7%**. De overheid heeft bepaald dat de huur van midden huurwoningen jaarlijks mag stijgen met de gemiddelde CAO-loonstijging + 1%.

Spreekuur

Wij zitten de 1^e en 3^e maandag van de maand op kantoor voor een inloopspreekuur. 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

Jan van der Born Tel. 0172611173

Wim den Oudsten Tel.0172-616608

Tevens is het mogelijk om een afspraak via de mail

hvbodegraven@ziggo.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 2025 maximaal € 900,07 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 2025 niet hoger zijn dan € 477,20. Hebt u een kind dat bij u woont? Dan mag de huur in 2025 toch € 900,07 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 2025 mag dan wél € 900,07 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?](#)

Gemeenten lopen achter met nieuwbouw sociale huur

Bij alle nieuwbouw hebben 6 op de 7 gemeenten afgelopen jaren minder dan 30% sociale huurwoningen gebouwd. Ondertussen betalen huurders te hoge huurstijgingen voor nieuwbouw die niet komt.

Ook hebben 23 gemeenten de afgelopen 3,5 jaar geen enkele sociale huurwoning toegevoegd. Dit blijkt uit [onderzoek van de Woonbond](#) over de periode 2020 tot en met de eerste helft van 2024. Bij gemeenten waar al relatief veel sociale huurwoningen staan, lag het aandeel sociale huur in de nieuwbouw ook hoger. Terwijl bij gemeenten met minder dan 10% sociale huurwoningen slechts gemiddeld 5% van alle nieuwbouw uit sociale huur bestond.

Stok achter de deur voor nieuwbouw sociale huur

'De resultaten tonen aan dat de landelijke politiek moet zorgen dat gemeenten ook echt sociale huurwoningen inplannen', zegt Woonbonddirecteur Zeno Winkels woensdag [in het Algemeen Dagblad](#). De Woonbond pleit daarom voor snelle invoering van de 'Wet versterking regie op de volkshuisvesting'. Hierdoor moeten gemeenten namelijk van alle nieuwbouwwoningen minstens 30% sociale huur bouwen. Dit is nodig om de achterstand in te halen en de wachtlijsten te verkorten.

Nieuwbouwbeloftes gebroken, wel huurstijging

Voor sociale huurders dreigt er in 2025 een maximale huurverhoging van 5%. Dit percentage is zo hoog omdat nieuwbouw van sociale huurwoningen niet gesubsidieerd wordt en volledig uit huuropbrengsten bekostigd moet worden. Woonbonddirecteur Zeno Winkels: 'Nu betalen sociale huurders voor het oplossen van de wooncrisis. Waardoor de huren te hard stijgen. Tegelijkertijd worden de beloofde nieuwbouwcijfers veelal niet gehaald.'

“De minister moet zorgen dat sociale huurwoningen betaalbaar blijven én dat de sociale huursector eindelijk weer groeit.”

‘Voorkom huurexplosie, investeer in volkshuisvesting’

De Woonbond vindt dat investeren in volkshuisvesting een maatschappelijke kwestie is en niet alleen voor rekening mag komen van sociale huurders. De Kamer debatteert binnenkort over de jaarlijkse huurverhoging. Het is nog onbekend wanneer de Kamer de Wet versterking regie op de volkshuisvesting behandelt. Winkels: 'We roepen de Kamer op een huurexplosie te voorkomen én te investeren in volkshuisvesting. Zorg dus dat gemeenten ook echt sociale huurwoningen inplannen. Voor dat laatste is de regiewet nodig én moet die strenger.'

Kamervragen over hoge huurstijging

Tweede Kamerleden Habtamu de Hoop (GroenLinks-PvdA) en Sandra Beckerman (SP) hebben minister Keijzer (Volkshuisvesting) kritische vragen gesteld over de hoge maximale huurverhoging in 2025.

De Kamerleden willen weten waarom de minister huurverhogingen toestaat van 5% voor sociale huurwoningen en 7,7% voor middenhuur woningen.

Minister maakt geen afspraken met huurders

In de Nationale Prestatieafspraken heeft de minister met woningcorporaties afgesproken dat de maximale huurverhoging in de sociale huursector 5% is. De Woonbond vond dit veel te hoog en is daarom uit de onderhandelingen gestapt. De minister wilde de maximale huurverhoging niet verlagen.

Meer huuropbrengsten corporaties

De Kamerleden vragen of het klopt dat corporaties op termijn, door wijzigingen in 'Passend Toewijzen', méér huurinkomsten krijgen. En of de huurverhogingen de bestaanszekerheid van huurders in gevaar brengt.

Betalen voor nieuwbouw én belasting

De Woonbond vindt het onbestaanbaar dat sociale huurders hoge huurstijgingen moeten betalen voor het oplossen van de woningnood. De wooncrisis is een maatschappelijk probleem. Als corporaties dit moeten oplossen door voldoende nieuwbouwwoningen te bouwen, zou dat door de hele samenleving moeten worden gefinancierd. Maar in plaats daarvan betalen corporaties hoge winstbelasting aan het Rijk. Geld dat dus niet geïnvesteerd kan worden in nieuwbouw en waar huurders extra huur voor betalen. Kamerleden De Hoop en Beckerman willen van de minister weten wat ze gaat doen om te voorkomen dat alleen huurders opdraaien voor de kosten van nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Commerciële aanbieders van sociale huurwoningen mogen overigens ook 5% huurverhoging vragen, terwijl zij geen maatschappelijke meerwaarde bieden door woningen te bouwen, zoals woningcorporaties dat wel doen.

Middenhuur in de wet

De huurverhoging voor de middenhuur staat in de wet. Omdat er een wetswijziging nodig is, kan de minister dit niet makkelijk aanpassen. De minister wil, samen met corporaties, ook de verhoging voor de sociale sector wettelijk vastleggen. De Woonbond vindt dat dit alleen kan als de wet huurders voldoende beschermt tegen hoge huurstijgingen, zoals 5% of 7,7%. En als er eenduidige regels komen voor huurders in alle sectoren. De lappendeken aan verschillende percentages die gelden in de vrije huur, de middenhuur en de sociale sector maakt het complex om de jaarlijkse huurverhoging te controleren.

Vrije sector heeft laagste huurverhoging in 2025

Voor de vrije sector geldt een rem op de huurverhoging. Die mag in 2025 maximaal 4,1% zijn. Dat is nog steeds veel, maar minder dan in andere sectoren. Dat komt omdat er hier gekeken wordt naar de gemiddelde CAO-stijging én de inflatie. De laagste van de twee percentages geldt voor de huurverhoging

(plus een opslag van 1%). Door die opslag is de huurverhoging nog steeds hoog, maar de rem werkt wel. De Woonbond wil dat deze rem (zonder opslag) ook gaat gelden voor sociale huur en middenhuur.

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

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: