NIEUWSBRIEF

maart 2026

HUURDERSVERENIGING BODEGRAVEN
Bodelolaan 20 2411 VR Bodegraven 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.)

Algemene huurders en ledenvergadering

Datum: woensdag 18 maart a.s.
Plaats: Rijngaarde 1
Aanvang: 20:00 uur

AGENDA:

- Opening door de voorzitter
- Mededelingen
- Notulen Algemene Ledenvergadering 2025
- Financieel jaarverslag van de penningmeester
- Verslag kascontrolecommissie
- Begroting 2026
- Kiezen leden kascontrolecommissie
- Contributie 2027
- Bestuursverkiezing
- Jaarverslag 2025
- Werkplan 2026-2027
- Rondvraag
- **Pauze**

Themagedeelte: Gast spreker is mevr. Yolan Koster commissaris 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 secretaris

Allereerst wil ik hier nog even wijzen op de Jaarvergadering. Deze vindt plaats op 18 maart a.s. in Rijngaarde. Gastspreker is mevr. Yolan Koster Commissaris op onze voordracht van Mozaïek Wonen.

Dan de huuraanpassing per 1 juli 2026. Het voorstel van MW is, om de meest voorkomende huren te verhogen met 3,6%. Dit is 0,5% onder het maximale percentage door de regering vastgesteld. Hoge middeninkomens resp. 1 persoons/meer persoons huishoudens € 59504/68858 4,6% i.p.v. € 50,00 en hoge inkomens resp. 1 persoons/meer persoons huishoudens € 70149/93531 6,6% i.p.v. € 100, zoals de regering adviseert. Voor een klein gedeelte van de huurders zijn enige uitzonderingen gemaakt b.v. standplaatsen. Tijdens de jaarvergadering zult u horen, wat precies de uitkomst is geworden.

De directeur van MW, Anne Ter Steege, heeft haar eerste termijn van 4 jaren bijna afgerond en wil graag naar de volgende termijn. Als huurdersverenigingen hebben wij een adviserende taak hierin. Ondertussen zijn wij hierin gehoord. Voor deze verlenging zien wij geen bezwaren, maar hebben wel aangedrongen op enige verbeteringen. Informatievoorziening, communicatie, deze kunnen aanmerkelijk beter en daar dient een directeur een grote rol in te spelen. Dit zijn kanttekeningen, die wie gemaakt hebben en verwachten, dat dit ook een stuk beter zal gaan. Op de organisatie zelf, althans haar medewerkers, zou ze meer haar stempel kunnen drukken, zodat het soepeler kan gaan verlopen. Wij zullen voor zover mogelijk, hierop toezien.

Die hierboven vermelde informatievoorziening betreft ook de verstrekking van naam/adres van de leden van onze bewonerscommissies en bewonersgroepen. Wij hebben die nodig voor onze netwerkvergaderingen, waar we graag een zo breed mogelijk afspiegeling willen hebben van wat er speelt onder onze huurders. MW heeft e-mails of brieven verstuurd met de vraag of ze die aan ons mochten doorgeven. Een gevolg van de wet op de privacy. De bewonerscommissies zijn benaderd en tot ons genoegen hebben zij toestemming gegeven. Dank daarvoor. De bewonersgroepen zijn of worden benaderd. Wij hopen op een zelfde resultaat.

Nog even benadrukkend, bewonerscommissies hebben voor hun buurt of gebouw meer rechten en daardoor meer invloed bij MW, dan bewonersgroepen. Kijk eens rond of er in uw buurt of gebouw een bewonerscommissie ingesteld kan worden. Zo niet, dan misschien toch een bewonersgroep. Oude spreuk, maar Eendracht maakt Macht is toch ook hier van toepassing.

Tot slot een herhaling van de vraag, meldt u zich aan als bestuurslid. Vooral ook jongeren. Het is een nuttige en afwisselende tijdsbesteding, waar veel voldoening uitgeput kan worden. De inkt is nog niet droogt of de volgende Nieuwsbrief wordt gemaakt.

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 2026 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

Ons nieuw aankomend bestuurslid

Dag allen!
Mijn naam is Sybren Kooistra,
Ik ben 27 jaar oud, en woon sinds 2023 weer in Bodegraven.
Ik ben oorspronkelijk opgegroeid in Bodegraven, en na mijn studententijd in Wageningen heb ik uiteindelijk weer een woning gevonden in de Zeeheldenbuurt.
Vanaf vorig jaar ben ik aspirant bestuurslid van de HVB. Ik vind het belangrijk om betrokken te zijn bij je buurt en woning, ook als huurder. Het is waardevol als huurder om niet alleen zelf sterk in je schoenen te staan, maar ook te weten wanneer en hoe je samen voor elkaar opkomt. Ook heb ik vanuit mijn werk wat ervaring opgebouwd met gegevens over wonen, verkeer en leefbaarheid.
Als bestuurslid hoop ik ook te leren hoe je solidariteit kunt bouwen met je buurt en hoe je verschillende doelgroepen kunt bereiken en helpen. Laten we er een goed jaar van maken!

Netwerkvergadering

De volgende netwerkvergadering is op woensdag **22 april** om 19:30 uur. We roepen met klem de commissieleden op om aanwezig te zijn! Zit u ook in een bewonerscommissie of bewonerscontactgroep 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. W.J. den Oudsten
Dhr. Den Oudsten stelt zich herkiesbaar.
Dhr. Kooistra 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.

Spreekuur

Wij zitten de 1e en 3e maandag van de maand op kantoor voor een inloopspreekuur. Met uitzondering van 2de Paasdag en 2de 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. 0172-611173
Wim den Oudsten Tel.0172-616608

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

Inloop spreekuur 1e en 3e maandag van de maand 19:00 tot 20:00 uur

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

Notulen algemene ledenvergadering 19 maart 2025

1. **Opening**
   Dhr. Den Bleker opent de vergadering en heet iedereen welkom.

2. **Mededelingen**
   Er zijn verder geen mededelingen.

3. **Notulen algemene ledenvergadering 2024**
   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. Er staat een klein foutje in. Op de eerste pagina staat 'resultaat 2023' en dit moet 'resultaat 2024' zijn.
   De penningmeester licht het verslag toe.
   In 2024 is er een tekort van €1485,83.
   Op 1 januari 2025 is het eigen vermogen €20.662,24.

5. **Verslag kascontrolecommissie**
   Mevrouw Ter Louw en Dhr. Van Mil hebben de kascontrole van 2024 gedaan. Mevrouw Ter Louw benoemt dat de kascontrole heeft plaatsgevonden en dat de penningmeester decharge is verleend.

6. **Begroting 2025**
   Dhr. Den Oudsten legt de begroting uit.
   Alle aanwezigen hebben deze ook op papier ontvangen. In het jaar 2025 wordt een overschot van €45,- verwacht. Helaas daalt het aantal leden van de HVB. Er zijn voornamelijk oudere leden. Hoe meer leden de HVB heeft, hoe sterker de HVB staat tegenover Mozaïek Wonen. Bij de start in 1994 waren er bijna 500 leden, nu zijn dat er 243. De bestuursleden hopen dat het aantal leden mag stijgen. Dhr. Van Jaarsveld noemt dat de mentaliteit van de jongeren anders is dan die van de ouderen. Er zijn geen vragen of opmerkingen over. Alle aanwezigen gaan akkoord met de begroting.

7. **Kiezen leden kascontrolecommissie**
   Dhr. Van Mil doet volgend jaar weer de kascontrolecommissie. Mevr. Heemskerk zal hem hierbij helpen. Dhr. Van Wolven is reserve.

8. **Contributie 2026**
   De contributie was afgelopen jaar €8,50. Dit zal in 2026 zo blijven. De meningen zijn hierover verdeeld. Sommige vinden dat het gewoon €10,00 mag zijn. Er wordt geopperd om te noemen dat mensen die meer kunnen en willen betalen dit mogen doen. Mensen voor wie €8,50 genoeg is, mag dat ook. De HVB gaat dit in de eerstvolgende nieuwsbrief benoemen.

9. **Bestuursverkiezing**
   Dhr. Den Bleker is aftredend en stelt zich herkiesbaar.
   Mevr. Reichgelt wil zich bij het bestuur voegen en stelt zich verkiesbaar.
   Er vindt een stemming plaats. De stemmen worden geteld door Marianne en Elvira den Oudsten.
   In totaal zijn er 22 stemmen. Er zijn 21 stemmen voor Dhr. Den Bleker en 1 stem tegen. Er zijn 22 stemmen voor Mevr. Reichgelt.

10. **Jaarverslag 2024**
    Dhr. Van Wolven stelt een vraag over het gasfabriekenterrein. De makelaar vroeg teveel geld hiervoor. Alle leden hebben het jaarverslag kunnen lezen in de nieuwsbrief.

11. **Werkplan 2025-2026**
    Dhr. Den Oudsten benoemt dat sinds er bij de gemeente een nieuw persoon zit voor volkshuisvesting, het overleg daarmee moeizaam verloopt. Het werkplan staat in de nieuwsbrief. Dhr. Van Jaarsveld vraagt zich af waarom Mozaïek Wonen de ouderen niet helpt om naar een kleinere woning te gaan door dezelfde huurprijs te hanteren. Dat zorgt ervoor dat er weer meer ruimte komt op de woningmarkt voor starters en nieuwe huurders. Dit is iets dat de HVB al jaren aangeeft met als compro-

mis dat de nieuwe woning 50 euro duurder wordt, vanwege een energiezuinigere woning. Dhr. Abdelkhalki denkt op dezelfde wijze en zal er later vanavond meer over vertellen. Dhr. Van Jaarsveld vraagt zich ook af waarom er niet meer sociale huurwoningen gebouwd worden. Dit heeft er mee te maken dat de overheid geen subsidie meer geeft voor de bouw van sociale huurwoningen en dat corporaties dit dus zelf moeten betalen.

12. Rondvraag

- Dhr. Van Mil geeft aan hoe het zit met de wet op bestuur en rechtspersonen. Deze wet moet per 1 juli 2026 gerealiseerd zijn. Alle documenten moeten dan in orde zijn en getekend zijn door de notaris. Dit is iets dat onbekend is bij de HVB. Dhr. Den Oudsten noemt dat hij een afwachtende houding hierin aanneemt en wacht tot hij hier meer over hoort.
- Dhr. Verkade vraagt of het onderhoudsbedrijf Veenstra nog steeds het onderhoud doet. Dit is zo. Hij benoemt dat dit zonde van het geld is. De HVB heeft dit ook al meerdere keren doorgegeven aan Mozaïek Wonen. Er zijn ook al diverse klachten doorgegeven over Veenstra. De afspraak is dat oude ketels om het jaar of om de twee jaar gecontroleerd moeten worden en nieuwe ketels om de drie jaar. Op het moment dat er een mankement is met de ketel moet er sowieso iemand komen.
- Dhr. Verkade vraagt of het mogelijk is om ‘van het gas’ af te realiseren. Deze vraagt komt terug bij de gastspreker.
- Mevr. vraagt hoe het zit met de huurverhoging. Weet men hoeveel inwoners er in de woning zitten? Dat weet de belastingdienst. Op het moment dat er misbruik gemaakt wordt van de huur, dan moet er een heel dossier opgemaakt worden en kan het wel 3 tot 4 jaar duren voordat iemand uitgezet wordt. In Nederland heeft een huurder huurdersbescherming.
- Er is een brief verstuurd naar de huurders dat Mozaïek Wonen een internetportaal gaat vernieuwen. In de toekomst moet men klachten melden via dit internetportaal. Er zijn echter mensen die geen computer gebruiken of internet hebben. Het blijft mogelijk om te bellen naar Mozaïek Wonen of naar Mozaïek Wonen te gaan om daar een klacht neer te leggen. Het huidige internetportaal loopt vaak vast of men komt er niet in.

13. **Themagedeelte met gastspreker Dhr. Mounaim Abdelkhalki**

Dhr. Mounaiem stelt zich eerst even voor. Hij vertelt dat hij drie kinderen heeft en in Gouda woont. Hij is altijd actief geweest in het maatschappelijke veld. Met name de laatste jaren bij corporaties. Hij heeft geleerd dat alles wat opgeschreven wordt een ambitie is om naar toe te werken. Voor hem is het een uitnodiging om het bewonersperspectief op de voorgrond te plaatsen en het verschil willen maken voor bewoners.

Sinds september is er wat geschoven in de organisatie bij Mozaïek Wonen, waardoor er meer mogelijkheden zijn om de plannen die er zijn ook daadwerkelijk uit te voeren. Dhr. Werkt voor de afdeling wonen. Dit gaat om het woonservicepunt en de rayons waar de opzichters, de verhuurmakelaars, de sociaal beheerders en de wijkbeheerders zitten. Naast wonen is er nog een afdeling vastgoed en bedrijfsvoering. Op al deze drie takken zit een afdelingshoofd.

Voor wonen zijn er dit jaar twee grote aandachtspunten waar de focus op ligt. Dat zit op het woonservicepunt (wsp) dat echt verbetering kan gebruiken op communicatie en op de juiste manier verder helpen. Het andere aandachtspunt is onderhoud. Hoe er afspraken gemaakt worden met onderhoudspartners, controle in uitvoeren, de kwaliteit en het goed vat hebben op de kosten.

Er wordt gevraagd of Mozaïek Wonen in het Evertshuis blijft zitten. Het is belangrijk dat er altijd een steunpunt blijft voor mensen die behoefte hebben aan persoonlijk langskomen. Er wordt nog nagevraagd of het huurcontract is opgezegd door het Evertshuis, aangezien er gezegd is dat de gemeente weg gaat uit het Evertshuis. Mocht het zo zijn dat dit in het Evertshuis niet meer mogelijk, dan pleit men wel voor een andere locatie. Dhr. Mounaiem gaat navragen of er sprake is van vertrek uit het Evertshuis. Ook blijft het altijd mogelijk om te bellen naar het WSP of gebruik te maken van het internetportaal.

Een meneer noemt dat hij een verzoek heeft gedaan om een opzichter langs te sturen om naar de gevel te krijgen. Bij het WSP wordt gezegd dat meneer een foto moet maken. Hij heeft uitgelegd dat het niet mogelijk is om de situatie op de foto te krijgen, maar hier wordt hij niet serieus in genomen. Dhr. Mounaiem vindt dat

MW moet leren van dit soort voorbeelden en neemt het punt mee. Het streven is om problemen die er zijn zoveel mogelijk in één keer op te lossen.

Een andere vraag is hoe je mensen kunt faciliteren om door te stromen naar een kleinere woning. De eerste stimulans is hulp en advies geven. De ander is een financiële prikkel. Dus zorgen dat het voor mensen ook financieel aantrekkelijk is om te verhuizen naar een kleinere woning. Denk aan huurprijs en verhuispremie. Ook de gemeente heeft hierin een verantwoordelijkheid. MW wil graag met de gemeente samen optrekken hierin. Een mevrouw noemt dat er ook een emotionele situatie is bij het wonen in een bepaalde buurt. In dat geval is het best spannend om te verhuizen naar een andere buurt.

Er is ook een groep bewoners dat graag een huis wil op de huizenmarkt, maar niet valt onder starters of ouderen. Voor deze mensen is eigenlijk vrijwel niets. Ook ligt het aanbod voor starters heel laag in Bodegraven. Ook voor deze groep zou er aandacht moeten zijn.

Een meneer noemt dat veel woningen ook worden toegewezen aan statushouders. Vanuit de overheid is bepaald dat elke gemeente een aantal woningen bestemd moeten zijn voor statushouders. Dit gaat inderdaad wel ten koste van de eigen inwoners van Bodegraven.

14. Sluiting

Jaarverslag 2025

1. Overleg met Mozaïek Wonen.

Als proef waren er naast 2 reguliere overleggen diverse thema avonden gepland. Ondanks de interessante thema's op die avonden, was voor de huurdersverenigingen 2 reguliere overlegsituaties te weinig. Dit is weer teruggebracht tot 5. 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. Ook nu was de huurverhoging stevig. Dit jaar lag het percentage ook al vast en was er voor de huurdersverenigingen geen beweging in te krijgen. Hoop op beter voor 2026.

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

In 2025 zijn er geen projecten opgeleverd. Zoals bekend is de projectontwikkelaar voor de Blokkerlocatie e.o. Afgehaakt. Wanneer dit weer wordt opgepakt, is onbekend. De flexwoningen bij de rondweg gaan gebouwd worden, ondanks ingediende bezwaren.
Rijnhoek: Gepland zijn 40 sociale huurwoningen voor starters. Ook hier zijn een groot aantal bezwaren ingediend. Desgevraagd aan de directeur meldde zij, dat het zeker doorgaat. Planning onbekend.
Groene Zoom: Op de voetbalvelden aan de Groene Zoom is een behoorlijk aantal te bouwen woningen voorzien, inclusief een behoorlijk percentage sociale huurwoningen. Hiermee wordt een inhaalslag gemaakt voor o.a. het mislopen van de woningen op het Versluys terrein.

3. Overleg met de gemeente.

In 2025 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.

6. Werving.

Het ledenaantal is iets omlaag gegaan. Naast aanwas van nieuwe leden, zijn om diverse redenen ook leden afgehaakt. Om als een sterke huurdersvereniging te blijven functioneren, 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 2026/2027

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. Zoals het er nu naar uitziet, wordt de voorgestelde huur 2026/27 aanvaardbaar. We houden u van de ontwikkelingen op dit gebied op de hoogte. Ook zal met MW uitvoerig overleg gepleegd worden over het vervallen van de salderingsregeling voor zonnepanelen en de gevolgen voor onze huurders. Op dit moment is er nog niets bekend. Voor 2026 zijn, zoals gebruikelijk was, weer 5 koepelvergaderingen gepland.

2. Overleg met de Gemeente.

In 2026 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. Ook is besloten om tenminste eenmaal per jaar een bijeenkomst te houden met de voltallige Raad van Commissarissen.

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 2026

Wat kost een sociale huurwoning?
Verhuis je in 2026 naar een sociale huurwoning? Dan kan de (kale) huur van die woning maximaal € 932,93 zijn. In 2026 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 2026, 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 eenpersoonshuishouden en één voor meerpersoonshuishoudens. In 2026 gelden de volgende grenzen:

- Maximaal € 51.537 voor alleenwonenden
- Maximaal € 56.910 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 2026 gelden de volgende grenzen:

- Maximaal € 70.149 voor alleenwonenden
- Maximaal € 93.531 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 middeninkomen.

Wat kost gaan huren bij een woningcorporatie als ik een laag inkomen heb?
Heb je een laag inkomen en ga je in 2026 bij een woningcorporatie huren? Dan betaal je maximaal € 713,02 (huishoudens van 1 of 2 personen) of € 764,14 (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 2026 gelden daar de volgende inkomensgrenzen voor:

- Alleenwonend, geen AOW: € 29.400
- Alleenwonend, wel AOW: € 28.775
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: € 39.925
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: € 38.650

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 143.011 en samenwonenden met een vermogen van minimaal 181.633 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 2026 te maken met een huurverhoging die kan

oplopen tot 4,1%.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2026 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 €59.504,-
- Met anderen samenwonen en een (gezamenlijk) jaarinkomen hebben boven de €68.858,-

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

- Alleen wonen en een jaarinkomen hebben boven de €70.149,-
- Met anderen samenwonen en een (gezamenlijk) jaarinkomen hebben boven de €93.531,-

Lage huur

Huur je een sociale huurwoning met een lage maandhuur? Dan kan je huur in 2026 met maximaal €25 omhoog. Tenzij je een hoog inkomen hebt. Dan kun je de huurverhoging krijgen voor huurders met een hoog inkomen. In 2025 zag de overheid alles onder de € 350 als lage huur. Het is op dit moment nog niet duidelijk of dit al in 2026 gebeurt.

Midden huurwoning

Huurders van een gereguleerde midden huurwoning krijgen in 2026 te maken met een huurverhoging die kan oplopen tot **6,1%.** De overheid heeft bepaald dat de huur van midden huurwoningen jaarlijks mag stijgen met de gemiddelde CAO-loonstijging + 1%.

Kan ik huurtoeslag krijgen

- Vanaf 2026 maakt de huurprijs van je woning niet meer uit. Ook met een maandhuur boven de vroegere ‘huurtoeslaggrens’ kun je in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- Er is geen harde inkomensgrens voor huurtoeslag. 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 een harde vermogensgrens. Je mag niet te veel vermogen (zoals spaargeld en geld op je betaalrekening) hebben. In 2026 is dat maximaal € 38.479 per persoon. Heb je op 1 januari 2026 meer vermogen? Dan heb je het hele jaar 2026 géén recht op huurtoeslag.
- Wil je weten of je huurtoeslag kunt krijgen in 2026? Gebruik de rekenhulp van de Belastingdienst om een proefberekening te maken.

Huurtoeslag verandert in 2026 meer mensen krijgen recht op deze toeslag

Misschien hebt u nu geen huurtoeslag omdat uw huur te hoog is. Of misschien besloot u om een woning niet te huren om die reden. Check dan of u voor 2026 wel huurtoeslag kunt krijgen.
Er verandert een aantal belangrijke zaken:

- Geen maximale huurgrens meer
- Nieuwe leeftijdsgrens voor jongeren: tot 21 jaar
- Servicekosten tellen niet meer mee

Geen maximale huurgrens meer

In 2025 kon u, op bepaalde bijzondere situaties na, alleen huurtoeslag krijgen voor een woning met een huur tot en met maximaal € 900,07 of € 477,20 bij jongeren. Vanaf 2026 kunt u met een hogere huur soms ook huurtoeslag krijgen. Dit kan als u aan alle andere voorwaarden van de huurtoeslag voldoet, zoals bijvoorbeeld:

- Uw inkomen mag niet te hoog zijn.
- U mag niet te veel vermogen hebben.
- U woont in een zelfstandige woning.

De hoogte van de huurtoeslag wordt wel berekend met de maximale huur. In 2026 is deze maximale huur € 932,93 en voor jongeren tot 21 jaar is dat € 498,20. Bij een lagere huur berekenen we de huurtoeslag met de huur die u betaalt.

Nieuwe leeftijdsgrens voor jongeren: tot 21 jaar

Voor de huurtoeslag geldt vanaf 2026 een nieuwe leeftijdsgrens voor jongeren: tot 21 jaar. In 2025 is deze leeftijdsgrens nog tot 23 jaar.

Jongeren onder de 18 jaar hebben geen recht op huurtoeslag behalve bij uitzondering.

We kijken hierbij naar de oudste bewoner van het huishouden. Woont er iemand van 20 samen met iemand van 25? Dan telt de hogere huurgrens en dus niet die voor jongeren.

Dat werkt zo: in 2025 berekenen we, op bepaalde bijzondere situaties na, de huurtoeslag van jongeren tot 23 jaar nog tot en met maximaal de lagere huurgrens voor jongeren (in 2025 is dit € 477,20). Vanaf 2026 doen we dat alleen nog bij jongeren tot 21 jaar en is die lagere huurgrens € 498,20. Jongeren van 21 en 22 jaar kunnen vanaf 2026 dus eerder meer huurtoeslag krijgen.

De hoogte van de huurtoeslag hangt wel af van onder andere de hoogte van de huur en het inkomen.

Servicekosten tellen niet meer mee

In 2025 tellen sommige servicekosten nog mee voor de huurtoeslag. Vanaf 2026 niet meer en gaan we uit van de kale huurprijs. Krijgt u al huurtoeslag en hebt u eerder servicekosten aan ons doorgegeven? Dan passen wij dit voor u aan voor uw toeslag van 2026. Vanaf eind november krijgt u de nieuwe berekening voor 2026 waarin u kunt zien wat dit voor uw huurtoeslag betekent.

Wat kunt u doen?
Hebt u nog geen huurtoeslag en bent u benieuwd of u het in 2026 wel kunt krijgen? En hoeveel dat zou zijn? U kunt een proefberekening maken om erachter te komen of en hoeveel huurtoeslag u kunt krijgen. U kunt huurtoeslag aanvragen in Mijn toeslagen.

Benieuwd naar de voorwaarden voor de huurtoeslag? Lees meer op Kan ik huurtoeslag krijgen?

Oplossingen voor wooncrisis ontbreken in coalitieakkoord

De Woonbond is zeer teleurgesteld in het gepresenteerde coalitieakkoord. D66, CDA en VVD bieden geen oplossingen voor huurders en woningzoekenden, ze verdiepen juist de wooncrisis.
Met de crisissituatie waar honderdduizenden woningzoekenden en dak- en thuisloze mensen in zitten, had de Woonbond ook een crisispakket verwacht. Maar uit het coalitieakkoord dat D66, CDA en VVD op 30 januari presenteerden blijkt dat huurprijzen verder zullen stijgen, de voorraad sociale huurwoningen niet zal toenemen en woningcorporaties flink belasting blijven betalen.

Subsidie voor eigenaren, belasting voor huurders
De nieuwe coalitie houdt de belangrijkste systeemfout in stand: de hypotheekrenteaftrek voor woning bezitters blijft bestaan en tegelijkertijd blijft de coalitie de corporatiesector voor miljarden belasten. Jaarlijks gaat zo'n 12 miljard euro naar huiseigenaren, waarvan maar liefst 48% terechtkomt bij de hoogste 20% inkomens.
Zeno Winkels, directeur van de Woonbond: 'Dat heeft niets te maken met steun aan 'middengroepen'. Dit is het in stand houden van een scheef en onrechtvaardig systeem, terwijl huurders steeds verder in de knel komen.'

Coalitie zet huurbescherming op de tocht
Om commerciële woningbeleggers te verleiden meer woningen te verhuren, aast de coalitie op het afbreken van de huurbescherming. De coalitie wil hiervoor de pas ingevoerde Wet betaalbare huur aanpassen. Hierdoor zullen woekerhuren weer toegestaan worden. De coalitiepartijen willen woningcorporaties juist blijven belasten in plaats van verleiden tot meer woningbouw. De winstbelasting wordt heel iets lager, maar blijft jaarlijks meer dan een miljard euro.

Inkomensafhankelijke huurverhoging opgevoerd
Ook willen D66, CDA en VVD de inkomensafhankelijke huurverhoging meer inzetten, door hier een jaarlijkse verplichte inkomenstoets van te maken. De Woonbond is hier faliekant op tegen, want huurders die te veel zouden verdienen voor sociale huur, kunnen helemaal niet verhuizen, juist omdat er geen aanbod is. Het gevolg is dat zij een steeds groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur, zonder perspectief op een andere woning.

Dakloze en thuisloze mensen buiten beeld
Het meest schrijnende van het coalitieakkoord: dak- en thuisloze mensen komen er nauwelijks in voor.
'Hoe is het mogelijk dat de grootste slachtoffers van de wooncrisis volledig buiten beeld blijven? Dit laat zien hoe structureel het beleid tekortschiet. Een coalitieakkoord dat dak- en thuisloze mensen negeert, faalt op het meest fundamentele niveau', aldus Winkels.

Fatsoen en optimistisme ver te zoeken in akkoord
Winkels roept de Tweede Kamer op om haar verantwoordelijkheid te nemen en dit beleid te corrigeren. Winkels: 'Zonder ingrijpen dreigen huurders, woningzoekenden en dak- en thuisloze mensen opnieuw de rekening te betalen. De wooncrisis vraagt om visie, lef, investeringen en bescherming van bewoners. Niet om het verder uitkleden van huurbescherming en het in stand houden van wonen als aanjager van ongelijkheid. Waar is dat fatsoenlijke gezicht van het CDA gebleven? En waar zouden huurders en woningzoekenden volgens D66 precies optimistisch over moeten zijn, vraag ik mij af.'

Draagvlak huurders voor energietransitie wankelt

Steeds meer huurders zijn gefrustreerd of boos over de gevolgen die de energietransitie heeft. Daarom wil de Woonbond actie van de Tweede Kamer.

Huurders verliezen vertrouwen
De energietransitie zorgt voor stijgende woonlasten voor huurders. En veel huurders worstelen nu al om de woonlasten te kunnen betalen. Bovendien betrekken verhuurders en gemeenten hun huurders veel te weinig bij de veranderingen. Huurders hebben al nauwelijks iets te zeggen over de energietransitie en dit dreigt nog minder te worden. Door deze twee ontwikkelingen raken ze hun vertrouwen in de energietransitie kwijt.

Afspraken niet nagekomen
In het Klimaatakkoord is in 2019 afgesproken dat alle woningen samen in 2050 klimaatneutraal zijn. De Woonbond staat hier achter. Maar in het Klimaatakkoord is ook afgesproken dat draagvlak onder bewoners noodzakelijk is en dat de energietransitie zonder toenemende woonlasten wordt uitgevoerd. Deze afspraak wordt nu voor huurders niet waargemaakt.

Noodsignaal voor rechtvaardige verduurzaming
Van alle kanten komen berichten bij de Woonbond binnen waarin huurders hun frustratie en wanhoop delen. De bond ziet dat het draagvlak afkalft. In de brandbrief roept de Woonbond de Tweede Kamer dan ook op dit noodsignaal serieus te nemen en het verduurzamingsbeleid rechtvaardiger te maken.

Problemen op veel plekken: huurders betalen
De Woonbond ziet op veel plekken dat verduurzaming oneerlijk en duurder is voor huurders:

- **Warmtenetten**: Huurders betalen jaarlijks bijna €830 aan vaste kosten, terwijl hun huurprijs niet lager ligt dan bij gasgestookte woningen. Daardoor betalen zij gemiddeld €370 per jaar extra.
- **Warmte-Koude-Opslag (WKO)**: Door juridische constructies kunnen de eigenaren van deze energie-installaties tot €1.128 aan vaste kosten rekenen, terwijl de duurzame installatie wel meetelt voor de huurpunten. Hierdoor betalen huurders dubbel voor de installatie.
- **Zonnepanelen**: Door terugleverkosten en de aankomende afschaffing van de salderingsregeling zijn veel huurders met panelen vanaf 2027 slechter af dan huurders zonder zonnepanelen.
- **Energieprestatievergoeding (EPV)**: Huurders in nul-op-de-meterwoningen betalen vaak €100 tot €160 EPV per maand. Bovendien betalen ze nu flink extra voor energielasten door de terugleverkosten van het grote aantal zonnepanelen op de woning. Daardoor is de woning niet woonlastenneutraal, zoals beloofd was.
- **Energielabels**: Nieuwe meetmethodes zorgen vooral bij appartementen voor hogere labels zonder dat de woning gerenoveerd is. En een hoger label geeft de woning meer huurpunten. Dit tast het vertrouwen van huurders in het labelsysteem aan.

Subsidies vooral naar koopsector
Woningcorporaties hebben met de Rijksoverheid afgesproken dat ze voorop zullen lopen in de energietransitie. Om dit te kunnen doen heeft de overheid de verhuurderheffing afgeschaft. De corporaties hebben al flinke stappen gezet, maar het geld raakt op. Ondertussen gaan de Rijkssubsidies vooral naar woningeigenaren.

De verduurzaming wordt nu grotendeels door verhuurders en huurders zelf betaald. En dat terwijl bijna 90% van de huishoudens met energiearmoede huurder is. – Zeno Winkels, directeur van de Woonbond

Zeggenschap huurders onder druk
Ook staan belangrijke rechten van huurders op de tocht. Het instemmingsrecht dreigt uitgehold te worden, zowel bij renovaties als bij warmtenetten. Terwijl dit een hele belangrijke manier is om te zorgen dat de renovatie redelijk is en draagvlak onder huurders heeft. "Zeggenschap is geen hinderpaal, maar een fundament onder een eerlijke energietransitie," zegt Winkels.

Oproep aan Kamerleden
De Woonbond roept de leden van de Tweede Kamer op om:

- betaalbaarheid voor huurders centraal te stellen;
- zeggenschap te waarborgen;
- subsidies eerlijker te verdelen;
- zonnepanelen (weer) aantrekkelijk te maken voor huurders.

Bestuursleden Huurdersvereniging

Voorzitter:	Secretaris:	Penningmeester:
Dhr. J. den Bleker	J.H. van der Born	W.J. den Oudsten
Erasmushof	Emmakade 41 A	Dirk Bavolaan 8
2411NX Bodegraven	2411 JC Bodegraven	2411 TX Bodegraven
Tel: 0348-688322	Tel: 0172-611173	0172-616608

Bestuurslid:	Bestuurslid:
Dhr. L. Bom	Mevr. M.J.C. Reichgelt
W. de Zwijgerstraat 77	Koningsmarck 34
2411 VT Bodegraven	2411 VM Bodegraven

Leden Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersvereniging:
Mevr. Y. Koster - Dreese
Mevr. M. van Diggelen

Aanmeldingsformulier HVB

H.V.B.
Huurdersvereniging Bodegraven

Naam en voorletters:	
Geboortedatum:	
Adres en huisnummer:	
Postcode en woonplaats:	
Telefoonnummer:	
E-mail adres:	
IBAN nummer:	
Datum:	
Geslacht:	☐M ☐V
Handtekening:	