# NIEUWSBRIEF

november 2026

HUURDERSVERENIGING BODEGRAVEN
Bodelolaan 20 2411 VR Bodegraven 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

De vakantie is weer achter ons. Het was voor de thuis blijvers soms wel erg warm. Maar dat kan ook voor de vakantiegangers zo geweest zijn. Maar hopelijk zijn we er goed door heen gekomen. En nu is het wel behaaglijker met de temperatuur.
Mozaïek Wonen en de huurdersvereniging kunnen hier verder weinig aan doen.
Maar zijn er erge problemen kom op het spreekuur misschien kunnen we advies geven.
Hou de gordijnen zo veel mogelijk aan de zon kant gesloten. Als de zon weg is open de ramen, dan kan u wat ventileren. U kan zelf een ventilator aanschaffen.
Een verrijdbare Airco met slang naar buiten zonder iets te breken.
Als u daar ook vragen oven hebt kom volgend jaar naar het spreekuur.

Hebben ook een rondje Reeuwijk Bodegraven gedaan wat er zoal moet gebeuren,
aan de woningen en wat er al gedaan is, ook langs de bouwplaatsen gegaan.
Als ze bij de Moskee klaar zijn staat er weer een mooi project er zijn er nog meer hoor.
En de locaties die nog opgestart worden zoals bij het terrein van VV Bodegraven daar komen ongeveer 80 sociale woningen.
In onze gemeente wordt naar verhouding met de omliggende gemeentes veel gebouwd. Kwamen er maar minder bezwaren binnen dan zou het veel sneller kunnen.
Er zijn al adviezen uit gebracht of ze gaan nog snel de deur uit.
De koepel vergaderingen gaan steeds iets beter en ook de stukken komen beter bij ons binnen.

Ik geef Frank Meulenbroek met zijn team een groot compliment voor de inzet met het opschonen van de Zeehelden buurt Wat heel fijn was om te zien dat de jeugd ook zo goed heeft meegedaan. En natuurlijk de bewoners van welke cultuur ook, ieder deed mee.
De container was al half vol voordat Het team aanwezig was.

Ik zal best iets vergeten zijn te vermelden maar hopelijk zullen de collega's Jan en Wim ook hun bijdrage doen.

## DRINGENDE OPROEP

Zoals we allen wel weten, een vereniging kan alleen bestaan als er een goed functionerend bestuur is. Ons huidige bestuur, met name de functies voorzitter, secretaris en penningmeester, bestaat in deze samenstelling al vele jaren. Door leeftijd en o.a. meer dan 25 jaar deelname aan het bestuur, zullen over een 2 tal jaren deze bestuursleden op de genoemde cruciale posten, terugtreden. We zijn dan ook dringend op zoek naar vervanging.

Onze vraag hierbij, wilt u zich beschikbaar stellen voor ons bestuur, meldt u zich dan aan op onze website, huurdersverenigingbodegraven.nl of via e-mail hvbodegraven@ziggo.nl. Ook kunt u zich telefonisch wenden tot: J. de Bleker Voorzitter tel. 0348-688322
J. van der Born Secretaris tel. 0172-611173
W.J. den Oudsten Penningmeester tel. 0172-616608

We bieden u een boeiende ervaring. U krijgt een gedegen opleiding. De terugtredende bestuursleden blijven altijd beschikbaar voor ondersteuning.

## Mozaïek Wonen Nieuws

Vanuit Mozaïek Wonen kregen we het bericht dat de directeur bestuurder op nieuw is benoemd voor de komende 4 jaar. Wij wensen mevrouw Anne ter Steege als directeur/bestuurder veel succes en wijsheid toe voor de komende 4 jaar.  Met onze wens om samen op basis van wederzijds respect het beste voor de

huurders van Mozaïek Wonen in Bodegraven en Nieuwerbrug te mogen bewerkstelligen in de voorliggende periode, die er toch met het gebrek aan genoeg betaalbare huurwoningen somber uit ziet.

## Oproep aan minister: stop de winstbelasting voor woningcorporaties



Steeds meer huurdersorganisaties en woningcorporaties sturen gezamenlijk een brief aan de minister van wonen. Daarin roepen zij haar op om de winstbelasting voor corporaties af te schaffen.

*Minister Boekholt-O'Sullivan (Vro) krijgt uit het hele land van huurders en corporaties brieven met het verzoek om de winstbelasting voor woningcorporaties te schrappen.*

Van Eindhoven en Rotterdam, tot aan Deventer en heel Friesland. In alle windstreken van het land sturen huurdersorganisaties samen met corporaties brieven naar de minister van wonen. Daarmee voeren zij de druk op om een einde te maken aan de winstbelasting die corporaties betalen. Onder andere door deze heffing houden corporaties te weinig geld over voor nieuwbouw, verduurzaming en betaalbare huren.

### Stop corporaties te belasten als multinationals

In Rotterdam stuurden de gezamenlijke huurdersraden, verenigd in het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersraden (GOH), samen met elf woningcorporaties een brief aan de minister. Daarin vragen zij om volledige afschaffing van de belasting voor corporaties. Zij vinden het onlogisch dat maatschappelijke organisaties zonder winstoogmerk worden belast alsof zij commerciële bedrijven zijn.

### Minder nieuwbouw door hoge winstbelasting

Ook huurdersorganisaties en corporaties in Deventer, regio Eindhoven, Friesland en op de Veluwe hebben dezelfde actie ondernomen. Ze grijpen terug op de Nationale Prestatieafspraken, waarin staat dat corporaties de afgesproken nieuwbouw en renovaties alleen kunnen uitvoeren als zij genoeg geld hebben. Nu uit de berekeningen blijkt dat dit niet lukt, moet de minister hierop een antwoord hebben.

### Jaarlijks één maand huur naar winstbelasting

Daarnaast kaarten ze ook de onrechtvaardigheid aan van de winstbelasting op sociale huur. 'Huurders ervaren dat zij de rekening betalen voor maatschappelijke opgaven die het algemeen belang dienen. Zij begrijpen dat investeringen nodig zijn, maar vinden het niet eerlijk dat juist sociale huurders daaraan meebetalen. Hun woonlasten zijn gemiddeld al hoger dan die van woningeigenaren', is te lezen in een van de brieven.
Omgerekend betalen huurders ieder jaar ongeveer één maand huur aan winstbelasting.

De Woonbond heeft van begin af aan kritiek geuit op de winstbelasting die woningcorporaties opgelegd krijgen en dus indirect door huurders betaald wordt. Behalve dat het oneerlijk is, brengt het ook de doelen voor woningbouw, verduurzaming en betaalbaarheid steeds verder uit zicht. Het moet te denken geven dat Nederland het enige land in Europa is die sociale huisvesting op deze wijze belast. De bond moedigt alle huurdersorganisaties aan om samen met hun corporatie ook een brief aan de minister te sturen en de druk op te voeren.

## Positie van de echtgenoot en medehuurder Getrouwd/geregistreerd partner

Als een echtpaar een woning huurt, sluit meestal een van de echtgenoten de huurovereenkomst. Met echtgenoot wordt ook geregistreerd partner bedoeld. Volgens de wet is de andere echtgenoot medehuurder, zolang deze in de woning woont.
Dat geldt ook als het huwelijk is gesloten na het ingaan van de huurovereenkomst. Huurder en medehuurder zijn allebei aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst, zoals het betalen van de huurprijs, het verrichten van kleine herstellingen of het vergoeden van schade aan de woning.

### Voortzetting door de echtgenoot

Als de huurder vertrekt, wordt de echtgenoot/medehuurder automatisch huurder. Deze regel is vooral van belang bij een scheiding, waarbij de huurder de huur opzegt en de woning verlaat. Bij echtscheiding of scheiding van tafel en bed kan men de rechter vragen wie van de echtgenoten huurder van de woonruimte blijft. Degene die de huurovereenkomst voortzet, is verplicht de verhuurder te informeren over deze gewijzigde situatie.

**Andere samenlevingsvormen**

Ongehuwd/ongeregistreerd samenwonenden hebben voor de wet grotendeels dezelfde rechten als personen die gehuwd/geregistreerd samenwonen. Zij kunnen aanspraak maken op het medehuurder schap.
Als de huurder en de eventuele medehuurder(s) de huurovereenkomst opzeggen, kunnen andere huisgenoten echter geen beroep doen op huurbescherming. De huurder en eventuele medehuurders kunnen samen met de huisgenoot wel een verzoek indienen bij de verhuurder om met het medehuurder schap akkoord te gaan. Zij moeten dan aangeven dat zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Dat is dus niet het geval als de persoon die medehuurder wil worden een logé, onderhuurder of pensiongast is. Doorgaans wordt de verhouding tussen huurder(s) en inwonende kinderen niet gezien als een gezamenlijke huishouding, omdat de kinderen na verloop van tijd naar verwachting een eigen huishouding gaan voeren. Als het inwonende kind bij de huurder(s) inwoont om de huurder(s) te verzorgen, wordt soms wel aangenomen dat sprake is van een gezamenlijke huishouding.

**Vordering van medehuurder schap**
Als de verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk akkoord gaat met het verzoek om de huisgenoot medehuurder te maken, kunnen de huurder, de huisgenoot en de eventuele medehuurders gezamenlijk bij de rechter vorderen om de huisgenoot medehuurder te maken. De rechter kan deze vordering om drie redenen afwijzen:

1. Als de duurzame gemeenschappelijke huishouding in de woonruimte nog geen twee jaar heeft geduurd;
2. Als men kennelijk van de regeling misbruik wil maken, door iemand heel snel de positie van (mede)huurder te geven;
3. Als de huisgenoot financieel onvoldoende waarborg biedt voor het behoorlijk nakomen van de huurovereenkomst.

**Voortzetting door medehuurder**
Medehuurders zijn net als echtgenoten aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen uit het huurcontract. Voor de medehuurder geldt dit echter alleen voor vorderingen vanaf het moment waarop hij medehuurder geworden is. De medehuurder die niet meer zijn vaste verblijf in de woning heeft, verliest zijn positie als medehuurder. Een medehuurder die geen echtgenoot van de huurder is, kan ook zelf het medehuurder schap opzeggen. Verbreekt de huurder de samenwoning, dan gelden dezelfde regels als bij echtgenoten. De medehuurder wordt dan automatisch huurder. Dat geldt echter niet als voor het betrekken van de woning een huisvestingsvergunning nodig is. Als de verhuurder in zo'n geval de huurovereenkomst niet met de medehuurder wil voortzetten, moet de medehuurder binnen twee maanden bij de rechter vorderen hem definitief als huurder aan te wijzen. De rechter wijst deze vordering toe als de medehuurder kan aantonen dat hij een huisvestingsvergunning zal krijgen. Voor deze categorie medehuurders geldt geen meldingsplicht. De verhuurder is immers van het medehuurder schap op de hoogte.

**Voortzetting door medehuurders na overlijden van de huurder**
Als de huurder overlijdt, wordt de medehuurder automatisch huurder. Dit geldt zowel voor de achterblijvende echtgenoot als voor de medehuurder in een andere samenlevingsvorm. De nieuwe huurder kan de eerste zes maanden de huur wel eerder opzeggen, ook als het gaat om een huurcontract dat voor een vastgestelde tijd is afgesloten. Op zijn vroegst kan de nieuwe huurder met ingang van de eerste dag van de tweede maand na overlijden opzeggen. Dus bijvoorbeeld met ingang van 1 juni als op 15 april is opgezegd. De huur moet per aangetekende brief of door een deurwaarder worden opgezegd. De medehuurder die de huurovereenkomst voortzet, is verplicht dat mee te delen aan de verhuurder.

**Voortzetting door niet-medehuurders na overlijden van de huurder**
Bij overlijden van de huurder bestaat er ook een regeling voor personen die met de huurder hebben samengewoond, maar geen medehuurder zijn (bijvoorbeeld een samenwonende partner of een inwonend kind die niet door de verhuurder of rechter als medehuurder zijn aangewezen). Deze bewoners kunnen tot zes maanden na het overlijden van de huurder een verzoek indienen bij de rechter om hen als huurder van de woonruimte aan te wijzen.
De rechter kan dit verzoek op drie gronden afwijzen:

1. Als de eiser niet aannemelijk kan maken dat hij zijn hoofdverblijf in de woonruimte heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding had;
2. Als de eiser financieel onvoldoende waarborg biedt voor het behoorlijk nakomen van de huurovereenkomst;

3. Als de eiser niet kan aantonen dat hij een huisvestingsvergunning zal krijgen. De persoon die de huurovereenkomst voortzet, is verplicht dat mee te delen aan de verhuurder. Blijkt achteraf dat iemand ten onrechte de huurovereenkomst heeft voortgezet, dan blijft hij over deze periode tegenover de verhuurder aansprakelijk voor het nakomen van de huurovereenkomst, alsof hij huurder was geweest.

**Beëindiging bij overlijden van alleenstaande huurder**
Zijn er geen bewoners die na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst voortzetten, dan eindigt deze automatisch op de laatste dag van de tweede maand na overlijden (bijvoorbeeld op 30 juni bij overlijden op 15 april). De erfgenamen kunnen de huurovereenkomst echter ook laten eindigen op het einde van de eerste maand na overlijden. De huurovereenkomst eindigt dan op 31 mei, als de huurder op 15 april is overleden.

## Minister wil inkomensafhankelijke huurverhoging verplicht stellen

Het kabinet stelt voor om de inkomensafhankelijke huurverhoging verplicht te stellen voor woningcorporaties. Dit leidt tot hogere huurstijgingen voor hogere én de lage inkomens in de huursector.
Verhuurders mogen bij de jaarlijkse huurverhoging de huurprijs met een vastgesteld maximum percentage verhogen. Maar ze hebben ook de mogelijkheid om de huurprijs verder te verhogen, als het gaat om huurders met een wat hoger inkomen in een sociale huurwoning. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging bestaat al sinds 2013, maar tot nu toe kunnen woningcorporaties ervoor kiezen om deze wel of niet toe te passen. Ze maken deze afweging in overleg met hun huurdersorganisaties. Die worden buitenspel gezet, nu het kabinet de inkomensafhankelijke huurverhoging verplicht wil stellen.

**Huurverhogingen tot ver boven sociale huurgrens**
In plaats van enkele procenten huurstijging, betekent de inkomensafhankelijke huurverhoging dat de huurprijs ineens met een sprong van € 50,- of € 100,- omhoogschiet. Deze verhoging kan jaarlijks opnieuw worden toegepast totdat de huur de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS) bereikt. Daarmee krijgen ook mensen die al ver boven de sociale huurgrens betalen een inkomensafhankelijke huurverhoging.
**Boete voor huurders, subsidie voor kopers**

‘Belachelijk. Zelfs als je 1.000 euro betaalt voor je sociale huurwoning doet het kabinet alsof je te goedkoop woont. Zogenaamd om door te stromen naar een midden huurwoning. Terwijl je al een midden huurprijs betaalt. Ondertussen blijven hoge inkomens in de koopsector gesubsidieerd met de hypotheekrenteaftrek die komend jaar oploopt naar 12 miljard euro,’ reageert beleidsmedewerker van de Woonbond Marcel Trip.

**Woonbond: ongelijke behandeling huurders en kopers**
De Woonbond is tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor veel huurders is doorstromen geen optie. Ook het argument dat hogere inkomens meer moeten bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis snijdt geen hout. De meeste hoge en hogere inkomens wonen in de koopsector. Als hogere inkomen of vermogens moeten bijdragen aan meer nieuwbouw, moet dat geregeld worden via de inkomensbelasting. Dan worden huurders en kopers gelijk behandeld. Nu wordt de rekening alleen bij huurders gelegd.

**Stop huurverhoging bij sociale huurgrens**

Als de inkomensafhankelijke huurverhoging in stand blijft, moet die op zijn minst verboden worden als de huurprijs boven de sociale huurgrens ligt. Daarnaast moet de huur weer verlaagd worden als er sprake is van een inkomensdaling. Dat kan nu maar beperkt, terwijl mensen jarenlang een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gehad. Op deze punten moet de inkomensafhankelijke huurverhoging worden aangepast. Wel spreekt het kabinet van het uitzonderen van kwetsbare wijken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daar kunnen lokaal afspraken over worden gemaakt.

**Lage inkomens krijgen hogere huurstijgingen**

Als het aan minister Boekholt-O’Sullivan ligt, gaat de inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de maximale ‘huursomstijging’ vallen. Er geldt een maximum percentage voor de gemiddelde huurstijging van sociale huurwoningen voor corporaties. Als een corporatie kiest voor een hogere huurstijging bij een huurder, moet

een andere huurder een lagere huurstijging krijgen om de huursombeperking niet te overstijgen. Door de inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de huursom te tillen krijgen lagere inkomens dus hogere huurstijgingen.

“Deze minister ontpopt zich steeds meer als de minister van huurverhogingen.”
Marcel Trip, beleidsmedewerker Woonbond

## Servicekosten zonnepanelen

Eerder is met Mozaïek Wonen overeengekomen dat huurders met zonnepanelen niet duurder uit zullen zijn dan huurders zonder zonnepanelen. Een aantal energieleveranciers brengen nu al terugleverkosten in rekening. In 2027 vervalt bovendien de salderingsregeling. We zijn druk in gesprek hierover met Mozaïek Wonen. Zodra er meer over bekend is zullen wij u hierover inlichten.

## Voor derde jaar op rij grote huurstijging

Huurprijzen stegen in 2026 gemiddeld met 4,4%, voor het derde jaar op rij boven de 4%. In de vrije sector stegen de huurprijzen het sterkst.

De huren van alle huurwoningen stegen gemiddeld met 4,4% procent in 2026. Dat is inclusief het effect van huurverhogingen bij nieuwe verhuur van vrijgekomen woningen. Zonder deze huurstijgingen door mutaties komt de gemiddelde huurstijging uit op 3,8%. Dat blijkt uit cijfers die het CBS bekend heeft gemaakt. Het CBS vergelijkt de huurprijzen tussen 1 juli 2025 en 1 juli 2026.

**Huurverhoging al 3 jaar boven 4%**



De totale gemiddelde huurstijging ligt daarmee voor het derde jaar op rij boven de vier procent. Van 2016 tot en met 2023 lag de gemiddelde huurverhoging altijd onder de vier procent. In 2024 was er sprake van de grootste huurstijging in 30 jaar tijd.

**Sociale sector**

Woningcorporaties verhoogden de huren in 2025 inclusief mutatie met 4,4%. Zonder de huurverhogingen na bewonerswisselingen komt dit uit op 3,8%. Private verhuurders van sociale huurwoningen verhoogden de huren inclusief mutatie met 4,1%.

**Vrije sector**

In de vrije sector was de huurstijging met 4,5% het hoogst. Het CBS maakt nog geen cijfers bekend over de huurstijging bij middenhuur omdat ze over te weinig data beschikken. De middenhuursector bestaat pas sinds 1 juli 2024. De toegestane maximale jaarlijkse huurverhoging was juist in dit segment erg hoog. Namelijk 6,1% procent, ten opzichte van 4,1% in de sociale sector en 4,4% in de vrije sector.

**Investeringsruimte corporaties**

De Woonbond heeft met corporatiekoepel Aedes een inflatievolgend huurbeleid afgesproken, met een plafond op een huursomstijging van 4%. Maar om ervoor te zorgen dat de huren minder hard hoeven te stijgen is een lagere belastingdruk van corporaties noodzakelijk. Anders blijven corporaties op het maximum van de huurverhoging zitten én tegelijkertijd geld tekort hebben voor de nieuwbouw. De Woonbond wil dat er ruimte is voor het matigen van huurverhogingen en voldoende nieuwbouw. Daarvoor moet de overheid ook zelf bijdragen aan voldoende investeringsruimte voor woningcorporaties, zodat zij volop nieuwe sociale huurwoningen kunnen bouwen.

**Beperk huurstijging middenhuur en vrije sector**

De jaarlijkse huurverhoging in de middenhuur en de vrije sector kan zelfs tot ver boven de inflatie uitkomen. Voor beiden geldt namelijk een opslag van 1 procent boven de inflatie. De Woonbond is voor het opheffen van deze opslag. De huurprijzen hier zijn al hoog, terwijl de kosten voor onderhoud van deze woningen niet per se hoger liggen. Ook voor deze woningen moet inflatievolgend huurbeleid voldoende zijn. Dat zorgt ook voor een duidelijkere huurbescherming met gelijkere rechten voor huurders in de verschillende huursegmenten.

## Energiearmoede verdiept zich

Eind juli 2026 verschenen er twee nieuwe rapporten van het CBS en TNO: Energiearmoede in Nederland en de Monitor Energiearmoede. Daarin vertellen onderzoekers hoe energiearmoede zich tussen 2019 en 2025 heeft ontwikkeld.

**Steeds hogere energiekosten**

Huishoudens in energiearmoede hebben een laag inkomen en hoge energiekosten, vaak in combinatie met een slecht geïsoleerde woning. In 2025 hadden naar schatting 503.000 huishoudens te maken met energiearmoede, dat is 6 procent van alle huishoudens. Dit is gelijk aan 2024.

**Geldtekorten nemen toe**

Huishoudens met een laag inkomen en hoge energiekosten kwamen in 2025 jaarlijks gemiddeld 624 euro tekort. In 2024 was dat 577 euro. Huishoudens in slecht geïsoleerde woningen hebben de grootste tekorten. Zij komen gemiddeld 1295 euro per jaar tekort.

**Vaak in grote stad of rand van Nederland**

Huishoudens in energiearmoede wonen relatief vaak in een grote stad. Of juist in Noordoost-Groningen of Zuid-Limburg. De huishoudens met de grootste problemen wonen vooral aan de randen van Nederland.

**Koud in de winter, heet in de zomer**

Energiearmoede beperkt zich niet tot de wintermaanden. In slecht geïsoleerde huizen waar het in de winter moeilijk warm te stoken valt, wordt het in de zomer vaak bloedheet. Bewoners hebben dan te maken met hitte die blijft hangen, slechte ventilatie en hoge kosten om het in huis nog enigszins aangenaam te houden.

**Vaker huurder dan huiseigenaar**

Ongeveer 90% van de huishoudens in energiearmoede is huurder, geen huiseigenaar. Daarmee is het een probleem dat ook huurdersorganisaties vaak tegenkomen.

## Liftstoringen treffen driekwart van bewoners

Storingen met liften in appartementencomplexen zijn een terugkerend probleem. Uit onderzoek van Radar onder bijna 6.000 bewoners blijkt dat driekwart hiermee te maken heeft.

Voor veel bewoners heeft een liftstoring grote gevolgen. Van de mensen die ooit een kapotte lift meemaakten, is ruim de helft afhankelijk van die lift vanwege een beperking, hoge leeftijd, gezondheidsproblemen of de hoge etage waar ze wonen. Als de lift uitvalt, kunnen zij soms dagenlang hun woning niet verlaten. In de tv-uitzending op 21 september liet Radar deze en andere resultaten zien van het onderzoek onder hun panelleden.

**Vaak uren buiten gebruik, soms ook weken zonder lift**

De storingen duren vaak langer dan bewoners zouden verwachten. Vier op de tien ondervraagden geven aan dat de lift meestal meerdere uren buiten gebruik is. Bij een derde duurt dat een of meer dagen. Een kleinere groep meldt zelfs storingen die weken of maanden aanhouden.

**Verhuurders verschuilen zich achter vage definitie**

Voor huurders is het lastig om een structurele oplossing voor liftproblemen af te dwingen bij de verhuurder. In het ‘Gebrekenboek’ van de Huurcommissie staat dat een kapotte lift pas geldt als woninggebrek wanneer storingen ‘veelvuldig’ voorkomen. Dit laat veel ruimte over voor interpretatie. “Hierdoor kunnen verhuurders heel lang blijven zeggen dat de problemen meevallen en dat het niet vaak voorkomt”, zei Woonbondwoordvoerder Mathijs ten Broeke hierover bij Radar.

**Aanscherping gebrekenboek schept duidelijkheid**

Daarom pleit de Woonbond voor een duidelijkere definitie. “Als voor huurders en verhuurders duidelijk is hoe vaak per jaar een liftstoring acceptabel is, weet iedereen waar die aan toe is. Huurders kunnen rekening houden met dit maximum aan ongemak. Verhuurders kunnen rekening houden met hun minimale investeringen in onderhoud”, aldus ten Broeke.

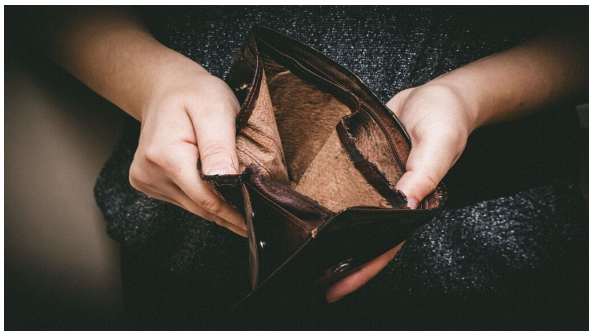
## Huurders voelen inkomensafhankelijke huurverhoging duidelijk

De inkomensafhankelijke huurverhoging hakt erin, blijkt uit een peiling onder leden van de Woonbond. ‘Nu hebben we nog 50 euro minder om van te eten.’

Minister Boekholt-O’Sullivan van Volkshuisvesting maakte vorige maand bekend dat het kabinet de inkomensafhankelijke huurverhoging wil verplichten. Alle huurders die meer verdienen dan de inkomensgrens krijgen dan een huurverhoging van maximaal vijftig of honderd euro per maand, afhankelijk van de huishoudsamenstelling en het inkomen.

**Minder geld voor dagelijkse uitgaven**

Een peiling onder Woonbond-leden over deze extra hoge huurverhoging levert een duidelijk beeld op: huurders voelen de huurverhoging financieel, en ze zijn er kritisch over dat inkomen daarbij een rol speelt. Maar liefst 85 procent van de deelnemers merkt duidelijk dat ze door de stevige huurverhoging minder overhouden in het huishoudbudget. Ze sparen minder, hebben minder geld voor dagelijkse uitgaven en bezuinigen op vaste lasten. ‘De boodschappen zijn al zo duur, en nu hebben we nog 50 euro minder om van te eten’, schrijft iemand.



**Huurders maken zich zorgen**

Het is ook een bron van zorgen, toont het artikel over de ledenpeiling in de nieuwe Huurwijzer, ledenmagazine van de Woonbond. ‘Vroeger stopte de inkomensafhankelijke huurverhoging na je vijfenzestigste, nu groeit die door. Ik maak me daar ernstig zorgen over aangezien we niet beschikken over een groot pensioen’, aldus een deelnemer.

**Antwoord op 9 vragen**

Naast de ledenpeiling lees je in Huurwijzer ook de wat en hoe van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De maatregel moet zogenaamde ‘scheefhuurders’ aansporen om te verhuizen uit hun sociale huurwoning, en verhuurders meer geld opleveren. Is dat eerlijk? Wie moet die hogere huurverhoging betalen? En wat als het niet klopt? Huurwijzer beantwoordt 9 vragen.

## Lagere belastingen, maar te hoge woonkosten

De Woonbond ziet in de Rijksbegroting enkele goede investeringen in de nieuwbouw van woonruimte, maar maakt zich tegelijkertijd zorgen om de oplopende woonkosten voor huurders. Ook blijft de ongelijkheid tussen kopers en huurders voortduren, doordat er niets gedaan wordt tegen de opgelopen kosten voor de hypotheekrenteaftrek.

**Minder belasting voor woningcorporaties**

De Woonbond is blij dat corporaties worden vrijgesteld van de Europese belastingmaatregel ‘ATAD’. Dit verlaagt de winstbelasting die corporaties betalen uiteindelijk structureel met 425 miljoen per jaar. Dat levert corporaties miljarden extra aan investeringsruimte op. Woonbonddirecteur Zeno Winkels: ‘De belastingkorting is hard nodig omdat corporaties veel sociale huur moeten bijbouwen én de huren van bestaande sociale huurwoningen betaalbaar moeten houden.’

**Belangrijke eerste stap**

De Woonbond vindt dit een belangrijke eerste stap, al moet de winstbelasting uiteindelijk worden afgeschaft voor corporaties. Winkels: ‘Corporaties maken geen winst, maar investeren alles in nieuwbouw en onderhoud. Uiteindelijk zijn het sociale huurders die de winstbelasting betalen via hogere huren. Dat zijn geen rijke aandeelhouders. Op termijn moet die belasting geheel worden afgeschaft zodat corporaties voldoende kunnen investeren.’

**Objectsubsidies voor kamers en middenhuur**

Ook is de Woonbond te spreken over de introductie van objectsubsidies voor de bouw van kamers en middenhuur woningen. Winkels: ‘Het is goed dat er weer wordt geïnvesteerd in het bouwen van huizen en kamers.’

**Bezuinigingen op huurtoeslag**

De Woonbond is niet te spreken over de aangekondigde bezuinigingen op de huurtoeslag. Zo gaat de huurtoeslag bij elke ontvanger met 58 cent omlaag. Een klein bedrag, maar wel voor een groep die vaak met moeite rondkomt. Daarnaast gaat er een groep met zorgkosten harder op achteruit. Huurtoeslag is gebaseerd op het inkomen. Hoe hoger het inkomen hoe lager de huurtoeslag, tot je er helemaal geen recht meer op hebt. Mensen met specifieke zorgkosten konden deze aftrekken van hun inkomen. Hier wil het kabinet vanaf. Deze huurders moeten daarom met een hoger inkomen rekenen en krijgen minder huurtoeslag, terwijl de hoge zorgkosten blijven. Het is onduidelijk hoe groot deze groep is en hoe hard zij erop achteruit gaan. Het levert een bezuiniging op de huurtoeslag op van 65 miljoen per jaar. De Woonbond wil dat deze groep bijvoorbeeld via zorgtoeslag gecompenseerd wordt of dat de bezuiniging van tafel gaat.

**Stijgende energierekening raakt hard**

De Woonbond maakt zich ook grote zorgen over de effecten van de stijgende energiekosten. Het gaat hierbij om een forse stijging van zowel de vaste lasten als van de prijzen van gas en stroom. Vooral huishoudens die nu al te maken hebben met energiearmoede zullen hierdoor verder in het nauw komen.

**Geen compensatie voor lagere inkomens**
In de Miljoenennota is geen geld uitgetrokken om huishoudens in energiearmoede te helpen. Zeker de stijging van de vaste netwerkkosten zijn problematisch, want die zijn niet te vermijden door lager energieverbruik. Deze vaste kosten stijgen voor huishoudens met gas en stroom met € 140 per jaar. Een dergelijke vaste stijging in euro's raakt lagere inkomens veel harder dan hogere inkomens. De Woonbond wil daarom dat het kabinet komt met een maatregel die die juist deze groep structureel helpt. Een gerichte aanpak kan een verhoging van de huurtoeslag zijn. In praktijk blijkt bijna 90% van de huishoudens in energiearmoede een huurder met een laag inkomen te zijn.

**Particuliere huursector**
Ook blijft de stilstand over de box 3 belasting, die door minister Heinen is geparkeerd, voortduren. Hierdoor blijven particuliere verhuurders hogere belastingen betalen doordat de VVD het wetsvoorstel waarmee vast goedbeleggers over werkelijk rendement belasting betalen blokkeert. Wrang genoeg ligt er wel al een pakket aan maatregelen van minister Boekholt-O'Sullivan waarmee huurprijzen van meer huurwoningen kunnen stijgen, door de huurprijsregulering te verzwakken. Winkels: 'Het kabinet levert niet en houdt de belastingdruk hoog, en legt de rekening bij huurders.'

**Ongelijkheid kopers en huurders blijft in stand**
De Miljoenennota ademt een grote ongelijkheid tussen kopers en huurders. Winkels: 'Dit kabinet trekt ruim 12 miljard euro per jaar uit voor de hypotheekrenteaftrek, waar vooral de hoogste inkomens van profiteren. Bijna drie miljard meer dan in 2025. Het enorme fiscale voordeel van het bezit van een eigen woning moet worden aangepakt. Het drijft de prijzen van koop- en huurwoningen op en houdt de ongelijkheid in stand.'

## Noodfonds Energie gaat open

Het Noodfonds Energie opent. Vanaf 1 december kunnen mensen contact opnemen met het Noodfonds om vragen te stellen en zich voor te bereiden op het doen van een aanvraag. Een aanvraag indienen kan vanaf 4 januari tot en met 7 mei. Minister Hans Vijlbrief (Sociale Zaken en Werkgelegenheid) wil rekening houden met de hogere nettarieven van het nieuwe jaar zodat mensen geen geld mislopen.

Minister Vijlbrief: "Iedereen ziet de energierekening stijgen door de oorlog in het Midden-Oosten. Ik wil voorkomen dat mensen die al weinig te besteden hebben straks misschien hun boodschappen moeilijk kunnen betalen omdat ze de verwarming aan doen. Met het Noodfonds wil ik alle huishoudens die er recht op hebben komende winter helpen. We nemen de hogere energieprijzen van het nieuwe jaar mee om ervoor te zorgen dat mensen geen geld mislopen."

**Tegemoetkoming vanaf nieuwe jaar**

Het Noodfonds Energie gaat mensen ondersteunen die moeite hebben met het betalen van hun energierekening. Huishoudens met een laag inkomen en een hoge energierekening krijgen ondersteuning. Minister Vijlbrief wil rekening houden met de verhoogde energieprijzen in het nieuwe jaar. Vanaf januari gaan de nettarieven omhoog. Dat betekent voor veel mensen een hogere energierekening. Door niet in december maar in januari een aanvraag te doen worden de stijgende kosten meegewogen: huishoudens kunnen dan een iets hogere tegemoetkoming krijgen uit het Noodfonds.

Ook dit jaar kunnen huishoudens met blokverwarming en studenten een tegemoetkoming krijgen uit het Noodfonds. Daarnaast kunnen ook huishoudens die aangesloten zijn op warmtenetten en gebruikers van propaangas en andere energiebronnen een aanvraag doen.

**Uitbetaling**

Gemiddeld zal het vier tot zes weken duren voordat mensen weten hoeveel tegemoetkoming zij krijgen en de (eerste) uitbetaling ontvangen. Dit wordt waar mogelijk in 12 maanden gelijkmatig verrekend met de energierekening door de energieleverancier. Huishoudens krijgen in totaal minimaal 120 euro tegemoetkoming en maximaal 1800 euro. Een aanvraag indienen kan tot en met 7 mei 2027.

Voorgaande jaren sloot het Noodfonds als het budget op was. Dat gaat nu niet gebeuren. Iedereen die er recht op heeft en een aanvraag doet krijgt tegemoetkoming uit het Noodfonds. De verwachting is dat het gaat om ongeveer een half miljoen huishoudens. Het aanmeldingsproces wordt zo eenvoudig mogelijk ingericht. Voor mensen die geen digitale aanvraag kunnen doen is het mogelijk om een papieren aanvraag in te dienen.

Mensen die op de hoogte gehouden willen worden over het Noodfonds Energie kunnen nu al hun e-mailadres achterlaten op de website noodfondsenergie.nl. Zij krijgen een melding wanneer het fonds opengaat. Daar staat ook alle actuele informatie.

**Voorwaarden aanvraag**

De volgende huishoudens komen in aanmerking voor steun uit het Noodfonds Energie:

- Huishoudens met een bruto-inkomen tot 130% van het sociaal minimum en een energiequote van 8% of hoger.
- Huishoudens met een bruto-inkomen tussen 130% en 200% van het sociaal minimum en een energiequote van 10% of hoger.

De energiequote is het percentage van het inkomen dat wordt uitgegeven aan energiekosten. Het Noodfonds Energie betaalt voor mensen de helft van het bedrag van de energiekosten wat boven de grens van 8 of 10% uitkomt.

**Verduurzamen**

Het Noodfonds is een tijdelijke maatregel. Het uiteindelijke doel van het kabinet is om mensen weerbaar te maken voor stijgende energieprijzen. Daarom zet het kabinet in op structurele oplossingen, zoals het verduurzamen van woningen en energiebesparingen. Naar aanleiding van de oorlog in het Midden-Oosten gebeurt dat nu al: het kabinet versnelt verschillende verduurzamingsmaatregelen. Dat blijft een belangrijke manier om bij te dragen aan een betaalbare energierekening.

## BENT U VERHUISD OF GAAT U VERHUIZEN?

Het gebeurt steeds vaker dat onze leden verhuizen. Het is natuurlijk fijn dat u een nieuwe woning heeft, maar het zorgt bij ons voor problemen. Veel leden geven namelijk hun verhuisbericht niet aan ons door, waardoor wij deze leden niet meer kunnen bereiken via de post. Daarom willen wij alle leden die onlangs verhuisd zijn en dit ons nog niet hebben doorgegeven, vriendelijk verzoeken om hun adreswijziging alsnog bij ons door te geven. Zo kunnen wij ons adressenbestand bijwerken en de post weer naar de juiste adressen sturen. Ook als u gaat verhuizen verzoeken wij u vriendelijk uw nieuwe adres door te geven aan ons.

## ZAV BELEID

ZAV staat voor Zelf Aangebrachte Veranderingen.
Dit is vaak een punt van meningsverschil bij het verlaten van een woning. De corporatie vindt al snel dat de woning in oude staat moet worden teruggebracht. Dit komt voort uit hun optiek van "verhuurbaarheid" en "het tegengaan van waardevermindering".
Sommige voorbeelden laten zich raden: plaats u zelf bijvoorbeeld een bordeauxrode keuken, dan is dat een "niet verhuurbare kleur", een volgende bewoner hoeft die kleur niet te accepteren en moet u dus zelf weer de keuken verwijderen en voor een standaard keuken zorgen.
Ons advies is dan ook altijd, dat u vooraf met de corporatie overlegt wat u wilt vervangen; geven zij akkoord (op schrift vragen!) dan komt u bij het verlaten van de woning niet in de problemen. Er zijn wettelijke regels voor ZAV, maar ook kan elke corporatie nog eigen regels toevoegen. Bij twijfel en twistpunten met de corporatie kunt u de Huurdersvereniging om advies en/of bemiddeling vragen.
In de **woonwijzer** staat een uitgebreide tabel onder het kopje klussen en verbouwen wat wel en niet is toegestaan

## 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 zijn hiermee gestart vanaf 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.

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

## Oproep voor lopers voor onze nieuwsbrief

Wegens het uitdunnen van ons loper bestand beginnen wij een tekort te krijgen, daarom deze oproep. Heeft u tijd en zin om voor de Huurdersvereniging de nieuwsbrief die 2 a 3 keer per jaar verschijnt in een wijk bij u in de buurt te bezorgen. Dan kunt u zich aanmelden bij onze secretaris : Jan van de Born 0172-611173 of via de email: hvbodegraven@ziggo.nl. Bij voorbaat dank.

## Bestuursleden Huurdersvereniging

| Voorzitter: | Secretaris: | Penningmeester: |
|---|---|---|
| Dhr. J. den Bleker | J.H. van der Born | W.J. den Oudsten |
| Erasmushof 1 | Emmakade 41 A | Dirk Bavolaan 8 |
| 2411 NX Bodegraven | 2411 JC Bodegraven | 2411 TX Bodegraven |
| Tel: 0348-688322 | Tel: 0172-611173 | 0172-616608 |

| Bestuurslid: | Bestuurslid: | Bestuurslid: |
|---|---|---|
| Mevr. M.J.C. Reichgelt | Dhr. L. Bom | S.J. Kooistra |
| Koningsmarck 34 | W. de Zwijgerstraat 77 | Koningsmarck 14 |
| 2411 VM Bodegraven | 2411 VT Bodegraven | 2411 VB Bodegraven |

Leden Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersvereniging:
Mevr. A. Vlasbom – van der Vlies
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: | |