



Huurdersbond Ede e.o.

Kantoor Huurdersbond Ede e.o.  
Nieuwe Maanderbuurtweg 160  
[admhuurdersbondede@gmail.com](mailto:admhuurdersbondede@gmail.com) (voorkeur)  
Tel. 0318 690388 (u wordt teruggebeld)

Nieuwsbrief april 2024

### Inhoud

|  |   |
|--|---|
| <b>Huurverhoging 2024</b> .....                            | 2 |
| <b>Huurderparticipatie</b> .....                           | 3 |
| <b>Huurtoeslag aanvragen</b> .....                         | 5 |
| <b>Van de administratie</b> .....                          | 5 |
| <b>Het is weer tijd om de contributie te betalen</b> ..... | 6 |
| <b>Energie lasten</b> .....                                | 6 |
| <b>Zonnepanelen</b> .....                                  | 7 |
| <b>Individuele belangenbehartiging</b> .....               | 7 |
| <b>Cursussen voor Bewonerscommissies beschikbaar</b> ..... | 7 |

Beste papieren leden

**Geef svp je mail-adres door**

Blijf jij beter geïnformeerd en hebben wij het veel makkelijker.

## Huurverhoging 2024

Door Dik Pol

In Nederland waar politici op dit moment de mond vol hebben over '*bestaanszekerheid*' en iedereen 'zorgen' heeft over de koopkracht van de 'gewone mens', blijkt in de praktijk dat die laatste wel een heel erg groot deel van de gepresenteerde rekeningen zal moeten blijven betalen...

Wij (Nederland) hebben grote ambities als het gaat om het oplossen van de hedendaagse problemen waaronder de woningnood. In april 2024 telde Nederland bijna 18 miljoen inwoners. (bron CBS). Mensen die allemaal een dak boven hun hoofd nodig hebben.

Zoals u misschien weet heeft Den Haag daarvoor in 2022 Nationale Prestatie Afspraken(NPA) gemaakt die beogen dat Nederland gaat bouwen, bouwen en nog meer bouwen. De opdracht daarbij aan gemeenten is dat minimaal 30% van alle nieuwbouwprojecten uit sociale huurwoningen zal bestaan. Tot en met 2030 moeten woningcorporaties in Nederland daarom 250.000 nieuwe sociale huurwoningen bouwen en dat kost geld, heel veel geld...

Ook Woonstede heeft de opdracht om bij te dragen aan deze NPA-doelstelling en heeft als ambitie om haar woningbestand (nu 12.000) met minimaal één nieuwe huurwoning per werkdag te laten groeien. Dat zijn gemiddeld 260 nieuwe woningen per jaar. Daarnaast zal de huidige woningvoorraad zoveel mogelijk verder verduurzaamd worden. Woningen mogen bijvoorbeeld in 2028 geen E-, F- of G-label meer hebben en moeten dus energiezuiniger gemaakt worden of verkocht.

*En dat kost dus geld..., heel veel geld...*

De inkomsten waaruit een woningbouwcorporatie dit allemaal moet bekostigen, zijn de huuropbrengsten die u en ik maandelijks betalen. Daarvan wordt het onderhoud en de organisatie bekostigd en de rente betaald over de hypotheekleningen voor nieuwbouw en renovatie.

Vóór 2022 was de jaarlijkse huuraanpassing gekoppeld aan het inflatiecijfer, zo rond de 2% per jaar. Omdat de inflatie in 2022 omhoog schoot naar 10%, is landelijk afgesproken om de jaarlijkse huuraanpassing tijdelijk niet meer aan de inflatie te verbinden maar te koppelen aan de gemiddelde CAO-stijging. Wat kennelijk niet is voorzien, is dat deze vanaf 2023 ook de hoogte in is geschoten.

*Deze CAO-koppeling maakt dat dit jaar de huurverhoging per 1 juli a.s. met 5,3% zal mogen stijgen.* (Behalve voor huurwoningen die nu nog een E-, F- of G-label hebben). Omdat de begroting van Woonstede uitging van 5,1% heeft de Huurdersbond bepleit de huren met 5,1% te laten stijgen. Woonstede is daar helaas niet in meegegaan.

U zult begrijpen dat het ook voor ons een zure boodschap is om te vertellen. Deze huurverhoging wordt wel wat verzacht voor mensen die recht hebben op Huurtoeslag. Deze stijgt in 2024 gemiddeld met € 30,- per maand. Maar niet iedereen heeft hier recht op en dan doet het naast alle andere prijsverhogingen gewoon pijn.

De Huurdersbond doet er alles aan om zowel via Woonstede als via onze landelijke koepelorganisatie de Woonbond kenbaar te maken dat dit voor veel mensen een grote aanslag is op hun huishoudbudget en dat het niet zo kan zijn dat huurders nu de rekening betalen van het falen van 'de markt' en de overheid als het gaat om huisvesting...

Woonstede heeft wel toegezegd dat zij van de huurstijging in 2024 éénmalig 0,2% zal inzetten om de betaalbaarheid te verbeteren. Hoe? Dat zal nog nader worden uitgewerkt.

## **Huurderparticipatie**

door Bea Onderstal

Samen met Woonstede is de Huurdersbond Ede e.o. al diverse jaren betrokken bij de Huurderparticipatie. Huurderparticipatie houdt in dat de huurders medezeggenschap hebben in diverse zaken die van belang zijn voor zowel Woonstede als voor de huurders. Het gaat onder andere om Duurzaamheid, Onderhoud en Renovatie, Seniorenbeleid en Klanttevredenheid.

Vanaf 2021 zijn er voor bovengenoemde onderwerpen diverse zogenaamde klantreizen en luisterpanels geweest, waaruit werkgroepen zijn ontstaan. Woonstede benadert dan huurders om mee te praten en te denken over hoe men deze onderwerpen, na aanleiding van de ervaringen van deze huurders, kan verbeteren. Voor onderhoud en reparaties heeft Woonstede in overleg met de Huurdersbond een avond georganiseerd waar huurders werden uitgenodigd voor een luisterpanel. Zij kunnen dan vrijelijk en onder begeleiding van een externe gespreksleider hun mening geven over wat zij van het onderhoud en/of de renovatie vinden en wat er verbeterd kan worden.

Naar aanleiding daarvan is een werkgroep Onderhoud ontstaan, waarbij ook de Huurdersbond bij aanwezig was. De deelnemers zijn diverse keren bij elkaar gekomen om hier samen met Woonstede verbetering in de uitvoering te krijgen. Een deel van de werkgroep is ook een dag mee gelopen met het onderhoudsteam van Woonstede en een deel heeft een dag aan de telefoon gezeten om te horen welke klachten er binnen komen en hoe daar mee wordt omgegaan. Dit werd door allen als heel leerzaam en verhelderend ervaren.

Los van deze werkgroep heeft de Huurdersbond, nog veel contact met Woonstede over deze onderwerpen, omdat daar nog wel het een en ander in verbeterd kan worden. Dat verloopt meestal via Ruurd Kamphuis en Bea Onderstal. Er is nog veel werk aan de winkel.

In de loop van de jaren zijn er nog diverse avonden met luisterpanels gehouden over onder andere Veiligheid, Duurzaamheid, Betrekken en verlaten woning.

Met de seniorenconsulent van Woonstede hebben Ruurd en Bea ook regelmatig contact over de bezoeken verlopen die zij sinds 2022 brengt bij ouderen van boven de 75 jaar. Dit jaar worden ook huurders van onder de 75 jaar bezocht.

De consulent bekijkt dan samen met de bewoner(s) hoe de woonsituatie is, of de woning aangepast moet worden en of het eventueel niet wenselijker zou zijn om naar een meer geschikte of aangepaste woning te verhuizen. Het komt regelmatig voor dat er een schrijnende of onveilige woonsituatie wordt aangetroffen.

Het is zeker niet de insteek om ouderen uit hun woning te krijgen, maar om voor hen een betere en veiligere woning te vinden. Een mogelijke verhuizing is altijd op vrijwillige basis.

Voor het klanttevredenheidsonderzoek heeft Woonstede klantenreizen georganiseerd samen met huurders waar op een bepaalde onderwerp dieper wordt ingegaan. Hiervan kan Woonstede leren om verbeteringen in de uitvoering aan te brengen.

Ook in de toekomst zal Woonstede nog meer klantenreizen en luisterpanels organiseren waarbij er weer huurders worden uitgenodigd.

**Gaat schrijven je makkelijk af?  
Dan is dit misschien iets waar je jouw talenten  
goed in kwijt kunt:**

## **secretaris Huurdersbond Ede e.o.**

### **Taken**

- Opstellen van agenda en maken verslag van bestuursvergaderingen
- Opstellen van schriftelijke adviezen aan Woonstede
- Bijwonen van bestuurlijk overleg met Woonstede
- Opmaken van Jaarplan en Jaarverslag

Exacte invulling, in overleg.

Tijdsbeslag: gemiddeld ca. 4 uur per week

Belangstellenden kunnen contact opnemen met voorzitter Dik Pol via:  
[info@huurdersbondede.nl](mailto:info@huurdersbondede.nl) Of bel voor een vrijblijvende kennismaking 06-51309287

Wie een andere bijdrage aan het bestuur wil leveren, wordt ook van harte uitgenodigd dit kenbaar te maken.

**Heb je je energievoucher van  
Woonstede al wel benut?**

50% van de huurders nog niet!

## **Huurtoeslag aanvragen**

door Ruurd Kamphuis

De huur gaat in de loop van 2024 vast weer flink omhoog. De regering heeft besloten de huurtoeslag per 1 januari 2023 te verhogen met maximaal € 34,67 per maand.

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet u minimaal aan de volgende voorwaarden voldoen:

- U bent 18 jaar of ouder.
- U huurt een zelfstandige woonruimte. (Als u bijvoorbeeld op kamers woont, dan is dat meestal geen zelfstandige woonruimte).
- U staat bij de gemeente ingeschreven op uw woonadres.
- U heeft de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- Uw (gezamenlijke) inkomen (alleenstaand € 32.500,--, of met toeslagenpartner € 40.500,--) is niet te hoog. De huurprijs is niet te hoog (€ 808,06) en ook niet te laag. En het (gezamenlijke) vermogen respectievelijk niet € 31.747,-- of € 63.474,-- niet te boven gaat.

Naast de kale huur kunt u voor de toeslaghuur gemaximeerde bedragen meetellen voor:

- Schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten
- Energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten (niet van uw energiemaatschappij)
- Huismeesterkosten
- Kosten voor dienst- en recreatieruimten

Om problemen te voorkomen adviseren wij je bij wijziging van het inkomen dit direct door te geven aan de belastingdienst – toeslagen. Daarmee wordt voorkomen achteraf terug betaald moet worden.

Op <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen> kun je een proefberekening maken van de toeslag die je eventueel kunt krijgen.

## **Van de administratie**

door Ruurd Kamphuis

Wij houden keurig een ledenlijst bij en proberen die zo actueel mogelijk te houden. Daarvoor hebben wij je hulp wel nodig.

Geef daarom tijdig (per e-mail of ons contactformulier) door wanneer je:

- verhuist
- een ander telefoonnummer krijgt
- een ander e-mailadres gaat gebruiken.
- een ander bankrekening in gebruik neemt (dan krijg je een nieuw machtigingsformulier toegestuurd)

We maken steeds meer gebruik van het digitaal (per e-mail) van de leden en uitnodigen voor enquêtes. Jammer genoeg hebben we niet van alle leden een e-mailadres. Daarom de vraag aan die leden zo mogelijk een e-mailadres door te geven. Dat kan door een mailtje te sturen naar [admhuurdersbondede@gmail.com](mailto:admhuurdersbondede@gmail.com) of het contactformulier op onze website (<https://www.huurdersbondede.nl/contact/>) in te vullen

## Het is weer tijd om de contributie te betalen



Een aantal leden hebben de contributie al voldaan. Waarvoor hartelijk dank. Voor de overige leden geldt dat de contributie (€ 5,00) moet vóór 15 mei van het lopende contributie(=kalender)jaar voldaan behoort te zijn.

De leden die een incassomachtiging hebben afgegeven hoeven geen actie te ondernemen. Eind mei zullen wij de bank vragen de contributie van jullie rekening af te schrijven.

- wanneer u het afgelopen jaar een ander bankrekeningnummer heeft gekregen, geef dit dan voor 1 mei 2024 aan ons (e-mail naar [admhuurdersbondede@gmail.com](mailto:admhuurdersbondede@gmail.com)) door.
- zorg a.u.b. voor voldoende saldo op uw rekening.
- twijfel je of je een incassomachtiging hebt afgegeven. Mail even naar [admhuurdersbondede@gmail.com](mailto:admhuurdersbondede@gmail.com)

De leden die liever zelf in de hand houden wanneer de contributie betaald wordt kunnen de contributie

(€ 5,00) overschrijven naar IBAN NL88 INGB 0001 7504 50 ten name van Huurdersbond Ede e.o..

Wanneer leden, vanwege het niet tijdig betalen aangeschreven worden en wordt daarvoor € 2,50 in rekening gebracht. Na meerdere keren aanschrijven en niet betalen zullen wij met spijt overgaan tot royeren van het niet betalende lid.

Om betalingsachterstand in het vervolg te voorkomen willen wij u vragen een incassomachtiging af te geven. Vul daarvoor het contactformulier op onze website in en wij sturen/mailen u een incassomachtigingsformulier toe.

- Leden en advisering van leden (Ruurd)
- Inzet voor energiecompensatie (Ruurd)

## Energie lasten

De hoge kosten van de energie blijft een probleem. Helaas kunnen wij als Huurdersbond Ede daar weinig aandoen. Wat we wel kunnen doen is huurders wijzen op de compensatie mogelijkheden die gemeenten bieden.

Het aanvragen van de toeslag heeft alleen zin wanneer het inkomen onder een bepaalde grens ligt. Helaas verschillen die grenzen per gemeente. Kijk dat na voordat de aanvraag wordt ingediend.

Bij de gemeente Ede is het nu mogelijk de energietoeslag 2023 aan te vragen. Op de website van Ede staat het volgende:

Vanaf 15 januari 2024 kunnen inwoners een aanvraag indienen via [www.ede.nl/geldzorgen](http://www.ede.nl/geldzorgen). Dit kan digitaal tot 1 juli 2024. Inwoners die hulp nodig hebben bij de aanvraag kunnen contact opnemen met de gemeente via het telefoonnummer 14 0318. Ook kunnen zij dan terecht bij loket DigiHulp op het Werkplein, open op vrijdagen van 9:00 tot 12:00 uur.

Ook bij de gemeente Scherpenzeel kun je de aanvraag digitaal indienen. Kijk daarvoor op: <https://www.scherpenzeel.nl/energietoeslag>.

De gemeente Wageningen heeft het weer net even iets anders geregeld. Kijk op: <https://www.wageningen.nl/direct-regelen/zorg-jeugd-inkomen/ondernemen-algemeen/eenmalige-energietoeslag/>. Daar vind je meer informatie hoe de aanvraag ingediend kan worden.

Een aanvraag indienen bij het tijdelijk noodfonds energie is helaas niet meer mogelijk.

### **Zonnepanelen**

Woonstede plaatst op verzoek en als het kan zonnepanelen op je woning. Soms doen zij dat ook uit zichzelf. De opgewekte energie kun je gebruiken en daarmee de energielasten verlagen. Wek je meer stroom op dan je verbruikt dan kun je die aan het energienet leveren en later gebruiken (het zogenaamde salderen).

Een addertje onder het gras is dat sommige energieleveranciers geld in rekening brengen voor het leveren van energie aan het net. Vraag bij je leverancier na of die dat ook doet.

### **Individuele belangenbehartiging**

Enkele jaren terug hebben we het wekelijkse spreekuur op ons kantoor afgeschaft. Er kwam bijna nooit iemand met vragen. Sindsdien is het wel mogelijk via het contactformulier op onze website om hulp te vragen bij problemen met Woonstede.

Zelf kom je meestal niet verder dan de klantenservice en daar kan het bij blijven. Door de langdurige ervaring kunnen wij vaak de juiste mensen bij Woonstede benaderen en in goed overleg tot een bevredigende oplossing komen. Maar: Eerlijk is eerlijk: dat lukt niet altijd.

### **Cursussen voor Bewonerscommissies beschikbaar**

Alle bewonerscommissies zijn automatisch lid van de Huurdersbond Ede e.o.. Met enige regelmaat bezoeken wij die om te vragen hoe het in hun complex gaat en of zij ergens ondersteuning van ons nodig hebben. Zij worden net als de gewone leden geïnformeerd over ons doen en laten, maar zij krijgen ook speciaal voor hun interessante informatie. Onder andere worden de commissies gewezen op gratis cursussen die de Woonbond organiseert. Spijtig genoeg merken wij dat daar niet of nauwelijks gebruik van wordt gemaakt. Jammer want juist in die cursussen wordt aandacht besteed wat een bewonerscommissie voor de huurders kan doen.