



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 2022

### **Inhoudsopgave**

Laat het weer bruisen .....	2
Betaalbaarheid van het wonen .....	2
Slap beheer van de woningvoorraad.....	3
Het is weer tijd om de contributie te betalen .....	5
Even voorstellen: Het bestuur van Huurderbond Ede e.o. ....	5
ALGEMENE LEDENVERGADERING (ALV) weer gewoon in de zaal .....	7

**HET KAN WEER, DUS KOM NAAR DE  
ALGEMENE LEDENVERGADERING  
12 MEI, 19h30  
IN DE STEK, BEGONIALAAN 42**

**Je ontmoet elkaar en hoort nog eens wat.**

## Laat het weer bruisen

door Wim Kok.

Corona is voorbij. Dat wil zeggen voor de meeste Nederlanders. Natuurlijk hebben velen nog te maken met de nasleep en moeten soms verliezen verwerken. Toch willen we als Huurdersbond vanaf nu weer zo gewoon mogelijk van start gaan. In de eerste plaats met onze hoofdprioriteiten: betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daar moeten we helaas steeds opnieuw de aandacht voor vragen. Dus weer een gewone Algemene Ledenvergadering op 12 mei a.s. om je bij te praten en om zaken te signaleren waar jullie tegenaan lopen.

Maar ook voor een thema als energie-armoede dat ons allen overvalt. Mooi dat er ook diverse initiatieven zijn om dit aan te pakken. Daar werken we graag aan mee.

Deze Nieuwsbrief wil een startpunt zijn voor dat nieuwe bruisen.

## Betaalbaarheid van het wonen

Naast voldoende woningen heeft de betaalbaarheid van het wonen een hoge prioriteit bij onze gesprekken met Woonstede en tijdens de prestatieafspraken met de gemeente en Woonstede.

De betaalbaarheid van het wonen heeft niet alleen te maken met de hoogte van de huur, maar ook met de energiekosten, de gemeentelijke lasten en die van het waterschap.

Over de jaarlijkse huurverhoging brengen wij advies uit. Het percentage van de huurverhoging ligt min of meer vast in het sociaal akkoord tussen Woonbond en Aedes (de vereniging van wooncorporaties) en in de lokale prestatieafspraken, namelijk deze is inflatie volgend. De afspraken zijn niet verplicht, maar Woonstede houdt zich daaraan vast. Voor dit jaar hebben wij wel een klein succesje geboekt. Op ons voorstel zal Woonstede de huur van de woningen met de laagste energie labels (E, F en G) dit jaar niet verhogen.



Op de hoogte van de kosten van energie, de gemeentelijke lasten en die van het waterschap hebben wij geen invloed. Over de hoogte van de energielasten hoeven we het nu niet te hebben. Die zijn zeer zorgelijk en overstappen lijkt op dit moment niet zinvol. Voor de andere lasten is het mogelijk zinvol te kijken of je voor vermindering of kwijtschelding in aanmerking kan komen. Met Woonstede hebben we afgesproken dat, op basis van vrijwilligheid Woonstede aan de slag gaat met de voorzieningenwijzer (<https://www.devoorzieningenwijzer.nl/>) om huurders te helpen met besparingen.

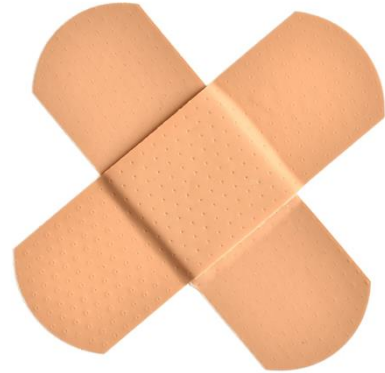
Verder zijn wij van oordeel dat bij het vrijvallen van de Verhuurdersheffing een fors deel ten gunste van de huurders moet komen. Zij hebben immers die heffing opgehoest. Helaas is 'Den Haag' nog niet met de voorwaarden over de besteding van de vrijgevallen gelden gekomen.

Naast al deze punten, maar zeker niet onbelangrijk zijn de kosten van de levensmiddelen die de laatste tijd schrikbarend stijgen. Zeker voor mensen die, na betaling van de vaste lasten een zeer minimaal bedrag te besteden hebben voor levensmiddelen en kleding. Kijk voor meer informatie op <https://voedselbankede.nl/voedselpakket-nodig/>. Kijk onder de knop criteria of u aan de inkomenseisen voldoet.

Wordt het voedselpakket toegewezen dan levert dat een wekelijks voordeel op van ongeveer € 60,--.

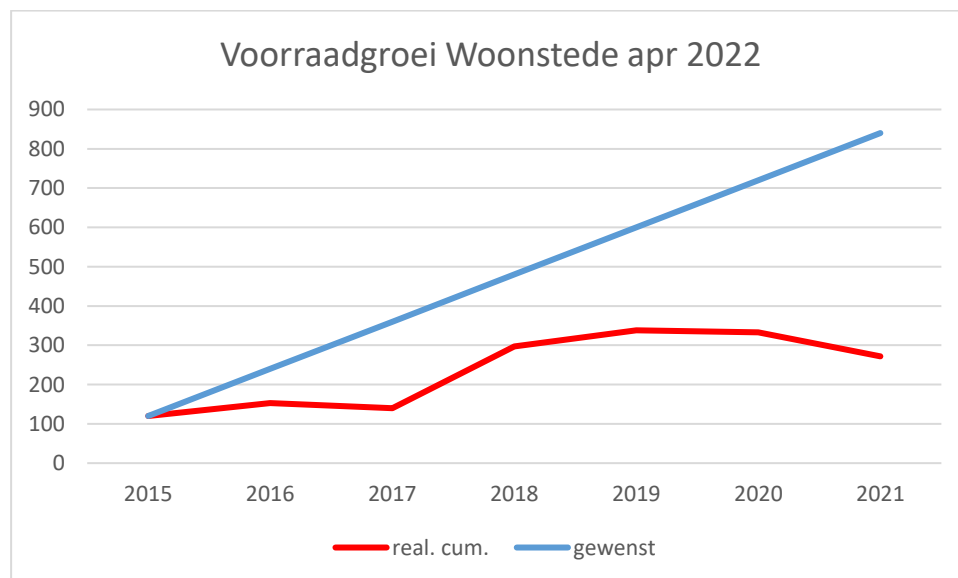
Onze zorgen over financiële problemen komen ook naar voren uit de laatst gehouden enquête financiële draagkracht. 90% van de ge-enquêteerden ervaart de prijsverhogingen tot een matig tot groot probleem. Zelfs 55% verwacht door de prijsstijgingen nu of in de loop van het jaar een betalingsprobleem te krijgen.

Een doekje voor het bloeden is de energietoeslag van € 800,-- die bij de gemeente aangevraagd door mensen met een inkomen tot 130% van het minimum kan worden. Bijna 30% van de ge-enquêteerden is van plan dit nog te gaan doen (raden wij van harte aan).



### Slap beheer van de woningvoorraad

Het aantal woningen dat Woonstede kan verhuren noemen we de woningvoorraad. Onze inzet (en op papier zijn Woonstede en gemeente Ede het daarmee eens) is om mee te groeien met het totale aantal woningen in Ede. Daarvoor zouden er jaarlijks netto zo'n 120 woningen bij moeten komen. Helaas wordt dat cijfer ondanks alle plannen al jaren niet gehaald.



Er zijn twee hoofdoorzaken voor dit mankement: er worden te weinig nieuwe huizen opgeleverd en er worden te veel huizen verkocht. Wij hebben bij herhaling er op aangedrongen die twee aan elkaar te koppelen. Helaas zonder veel resultaat. En dus duurt de malaise voort. Voor een deel (met name de nieuwbouw) wellicht niet geheel te vermijden, voor een deel ook slap beheer.

We hebben de verkopen van de afgelopen drie jaren op een rijtje gezet en wat blijkt? Er worden gemiddeld 36%<sup>1</sup> meer woningen verkocht dan begroot. De opbrengsten bedragen zelfs 80% boven begroting. Wij vinden het absurd dat kennelijk de directie die verkoopt geen rekening houdt met de directie die nieuw bouwt. Met bovenstaande treurige grafiek tot gevolg. Per saldo wordt slechts zo'n 20% van de gewenst groei gehaald. Dus 80% niet. Landelijk blijven corporaties gemiddeld zo'n 40% achter bij hun doelstellingen. En dat voor een topprioriteit die rechtstreeks het bestaansrecht van een corporatie raakt.



Wij hebben daarom recent drie voorstellen gelanceerd om hier een eind aan te maken:

1. De verkopen te sturen op geld in plaats van op aantallen. Dat zou in 2021 7 van 25 woningen gescheeld hebben.
2. Halverwege het jaar een bijgestelde begroting te maken gebaseerd op de dan beschikbare informatie. Als er minder gebouwd wordt is ook minder geld nodig. Als voorbeeld: voor 2021 werden slechts 40 van de 228 begrote woningen opgeleverd. Dus had Woonstede veel minder geld nodig voor nieuwbouw en dus hoefde veel minder verkocht te worden. Nemen we even aan dat de financieringsbehoefte evenredig is met het aantal opgeleverde woningen, dan hadden maar 5 woningen verkocht hoeven te worden. Dus 20 huurwoningen extra.
3. De eventuele meeropbrengst van de verkopen te reserveren voor de nieuwbouw van volgend jaar. Bij een meer opbrengst van 80% (het gemiddelde) had bij een begrote verkoop van 50 woningen zo'n 40 woningen gescheeld. Dan had de bovenstaande grafiek er al een stuk beter uit gezien.

Uiteraard is de som van alle punten minder, maar buiten kijf is dat het veel beter zou kunnen. Helaas worden onze voorstellen tot nog toe zonder goede redenen afgewezen door directie en Raad van Commissarissen. We beraden ons op passende stappen.

#### **Gezocht:**

#### **Klusser energiearmoede**

Heb je twee rechterhanden en een beetje gevoel voor wat huurders kan helpen om hun energierekening te drukken, dan nodigen we je uit om samen met anderen je schouders te zetten onder een heel actuele problematiek. Ons staat het voorbeeld van de Fixbrigade voor ogen. <https://www.volkskrant.nl/a-b153f1a5> Meld je aan bij:

[admhuurdersbondede@gmail.com](mailto:admhuurdersbondede@gmail.com)

en we nemen contact met je op om samen te bepraten hoe dit het best aan te pakken..

---

<sup>1</sup> Cijfers over 2021 nog voorlopig

## 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 1 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 2021 aan ons (e-mail naar [admhuurdersbondede@gmail.com](mailto:admhuurdersbondede@gmail.com)) door.

→ zorg a.u.b. voor voldoende saldo op uw rekening.



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

## Even voorstellen: Het bestuur van Huurderbond Ede e.o.



Dit jaar bestaat de Huurdersbond Ede e.o. al 22 jaar. Al die tijd behartigen wij de belangen van de huurders en woningzoekenden in het werkgebied van Woonstede. Door de jaren heen hebben we ons voor uiteenlopende zaken sterk gemaakt.

De Huurdersbond Ede e.o. richt zich veelal op de betaalbaarheid, en de beschikbaarheid van de woningen. We overleggen en vergaderen veel met Woonstede en de gemeente over het realiseren van het woonbeleid in de gemeente.

Ook geven we adviezen over huurverhoging (is meestal aan landelijke regels gebonden), de begroting van Woonstede, wijzigingen in hun beleid etc.

Daarnaast zijn we actief in de projectgroepen seniorenhuisvesting, schoonmaak, en verbetering van de afhandeling van (onderhouds)klachten. Verder bieden wij bewonerscommissies en individuele huurders ondersteuning bij renovatie/grootonderhoud kwesties. Maar ook verduurzamingsprojecten van Woonstede.

De activiteiten van de bestuursleden van de Huurdersbond Ede e.o. zijn dus heel divers. Graag stellen wij ons even voor wie we als huidige bestuursleden zijn en waar wij ons als bestuur tegenwoordig mee bezig houden.

Allereerst is daar **voorzitter Wim Kok**, hij houdt de vinger aan de pols bij het beleid en uitvoering van Woonstede.

De rol van **penningmeester** wordt door **Ruurd Kamphuis** vervuld. Bij gebrek aan een **secretaris** vervult hij ook de rol van notulist. Ook is hij contactpersoon voor de individuele

huurdersbelangenbehartiging. Net als Wim overlegt hij geregeld met Woonstede en de gemeente.

**Bestuurslid Bea Onderstal** is vooral actief in diverse projectgroepen en neemt deel aan het regelmatige overleg met Woonstede.

Tot 1 augustus is **Marcel Boertien als bestuurslid** nog verantwoordelijk voor de PR en de website. ([hier is een nieuwe vacature voor](#))

Tot slot is ons meest recente **bestuurslid Petra Ligtenberg** vooral van de verbinding. Daarom houdt zij zich bezig met communicatie en onderhoudt zij samen met Wim contacten met onze zusterorganisatie Huurdersorganisatie Bennekom.

Met veel passie en plezier besteed ieder bestuurslid tijd en energie in de diverse overleggen en activiteiten.

### **Maar we kunnen het niet alleen!**

Zoals je hierboven leest hebben we verschillende posten openstaan in het bestuur.

Helaas hebben we meer projecten die we graag willen bemensen dan tijd die we eraan kunnen besteden. We zijn daarom op zoek naar mensen die in bepaalde projecten mee willen draaien.

Ben jij of ken jij iemand die ervaring heeft met:

- het onderhouden van websites
- PR

of wil je meedenken in de

- projectgroep energie
- projectgroep schoonmaak
- projectgroep seniorenhuisvesting
- projectgroep verbetering onderhoud?

Lijkt het je leuk om als secretaris of bestuurslid mee te draaien?

Het hoeft niet veel tijd te kosten).

→ We kunnen bij een serieus tijdsbeslag een bescheiden vrijwilligersvergoeding geven.

Neem met ons contact op door een mailtje te sturen naar [admhuurdersbondede@gmail.com](mailto:admhuurdersbondede@gmail.com) of bel met onze voorzitter Wim Kok 06 40381737.

## **ALGEMENE LEDENVERGADERING (ALV) weer gewoon in de zaal**

Op 12 mei 2022 om 19:30 staat onze Algemene Ledenvergadering gepland.  
Locatie: De Stek, Begonialaan 42, 6713 GX Ede

De agenda is:

1. Jaarverslag 2021
2. Financieel verslag en kascontrole 2021
3. Onze visie op huurverhoging door Wim Kok
4. Rondvraag

De leden waarvan we een mailadres hebben, krijgen de stukken digitaal. Wie niet over mail beschikt verzoeken wij door een bekende een mailtje te laten sturen naar [admhuurdersbondede@gmail.com](mailto:admhuurdersbondede@gmail.com) met het verzoek de vergaderstukken op papier toe te zenden. Daarbij graag naam en adres van het lid vermelden.