



Huurdersbond Ede e.o.

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

## Nieuwsbrief november 2023

### Inhoud

<b>Betaalbaarheid nu de hoogste prioriteit .....</b>	<b>2</b>
<b>Statutenwijziging Huurdersbond noodzakelijk .....</b>	<b>2</b>
<b>Wijzigingen bestuur Huurdersbond Ede .....</b>	<b>3</b>
<b>Energievouchers en Voorzieningenwijzer voor huurders van Woonstede.....</b>	<b>4</b>
<b>Uitslag enquête betaalbaarheid.....</b>	<b>4</b>
<b>Uitslag enquête naar de naam “Huurdersbond Ede e.o.” .....</b>	<b>5</b>
<b>Huurtoeslag.....</b>	<b>5</b>
<b>Van de administratie.....</b>	<b>6</b>

Beste papieren leden

**Geef svp je mail-adres door**

Blijf jij beter geïnformeerd en hebben wij het veel makkelijker.

## **Betaalbaarheid nu de hoogste prioriteit**

Door Wim Kok

De Huurdersbond heeft over de afgelopen jaren steeds twee prioriteiten gehad: betaalbaarheid en beschikbaarheid. Betaalbaarheid is uitermate belangrijk voor mensen met een smalle beurs.

Beschikbaarheid als prioriteit was nodig omdat Woonstede jaren lang achterbleef bij een gezonde groei terwijl het zorgen voor voldoende huizen een kerntaak van corporaties is. Zo bleven we steeds verder achter bij de door alle partijen gedeelde doelstelling dat het aandeel sociale huur in Ede tenminste gelijk op moest lopen met de totale woningvoorraad. Iedere keer werden mooie plannen gepresenteerd maar die werden systematisch niet gehaald. Gelukkig lijkt daar een kentering in te zijn gekomen. Ik formuleer het bewust voorzichtig want we hebben eerder te vroeg hoera geroepen. De afgelopen twee jaar was het volume aan nieuwbouw heel behoorlijk en ook de verkopen liepen op schema zodat netto een mooie groei gehaald is. Eindelijk is naar ons geluisterd zullen we maar denken.

Qua betaalbaarheid zitten we nog niet op één lijn met Woonstede. Dat is des te treuriger omdat door de oorlog in Oekraïne de energie- en levensmiddelen prijzen enorm zijn gestegen. En in de nasleep daarvan ook allerlei andere prijzen. Dit doet een enorme aanslag op de draagkracht van onze huurders. Dat is onder anderen gebleken uit de enquêtes die we gehouden hebben. Om die reden hebben we gepleit om een groter gedeelte van de Verhuurdersheffing terug te geven aan onze huurders dan landelijk afgesproken. Helaas is het gesprek daarover niet goed gelopen. Daar hebben we eerder over bericht. Gezien de penibele situatie van vele huurders voor ons geen reden om bij de pakken neer te gaan zitten. Integendeel. Bij o.a. nieuwe belastingverlagingen die aan de horizon verschijnen, gaan we het gesprek hierover opnieuw aan. Niet simpel met de aanstaande regeringswissel maar wel noodzakelijk. Wordt vervolgd.

## **Statutenwijziging Huurdersbond noodzakelijk**

door Dik Pol

Vanaf 1 juli 2021 is de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (Wbtr) van kracht geworden en daarnaast hebben wij te maken met de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) ook wel de Overlegwet genoemd.

Naar aanleiding van deze twee wetten heeft het bestuur de huidige statuten uit het jaar 2000 tegen het licht gehouden en deze vergeleken met de voorbeeldstatuten van onze landelijke koepelorganisatie de Woonbond. De conclusie is getrokken dat de voorbeeldstatuten van de Woonbond beter voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Daarom is besloten deze, na het op maat maken voor de Huurdersbond Ede e.o., voor te leggen aan de Algemene Leden Vergadering op 14 december 2023 en na goedkeuring van de ALV deze bij een notaris te laten wijzigen.

Bij de elektronische Nieuwsbrief treft u ook de concepten van beide documenten aan. Mocht u hier inhoudelijk op- en/of aanmerkingen voor hebben laat het ons dan graag weten voor 6 december a.s., zodat wij uw opmerkingen mee kunnen nemen naar de ALV.

### **Wohv**

De Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv, of ook Overlegwet) bevat diverse voorwaarden waaraan een huurdersorganisatie moet voldoen. Op grond van de Overlegwet behartigt de huurdersorganisatie de belangen van de huurders en bestaat het bestuur uit de huurders die zij vertegenwoordigt. Als (bijvoorbeeld) eigenaar-bewoners lid van de vereniging zijn of een bestuursfunctie vervullen, dan kan dit ertoe leiden dat er geen sprake is van een huurdersorganisatie in de zin van de Overlegwet en de vereniging daardoor ook geen beroep meer kan doen op de bepalingen van de Overlegwet. Om dit te voorkomen, schrijven deze voorbeeldstatuten voor dat enkel huurders lid en bestuurslid kunnen zijn. Niet-huurders kunnen wel meedoen als adviseur.

### **Wbtr**

De Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (Wbtr). Het doel van deze wet is om het bestuur en toezicht van verenigingen en stichtingen te verbeteren. In lijn met de Wbtr bevatten deze nieuwe statuten nu een regeling voor het geval bestuursleden hun taak niet meer (kunnen) uitoefenen en een regeling voor het geval het belang van een bestuurslid tegenstrijdig is met het belang van de huurdersvereniging.

## **Wijzigingen bestuur Huurdersbond Ede**

In de Algemene Ledenvergadering draagt het bestuur Dik Pol voor als voorzitter. Om hem te ontlasten blijft Wim Kok tijdelijk secretaris van het bestuur.

### Gezocht

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
- Opstellen van Jaarplan en Jaarverslag

Exacte invulling, in overleg.

Tijdsbeslag: gemiddeld ca. 4 uur per week

Belangstellenden kunnen contact opnemen met voorzitter Wim Kok via [wimckok@hotmail.com](mailto:wimckok@hotmail.com) of 06 40381737

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

## **Energievouchers en Voorzieningenwijzer voor huurders van Woonstede.**

door Bea Onderstal

Eind 2021 heeft er, zoals u inmiddels wel weet, de fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw plaats gevonden. Als huurdersbond Ede zijn wij hier ook intensief bij betrokken geweest.

Door de fusie met Plicht Getrouw zijn er aan de woningvoorraad van Woonstede veel oude huizen toegevoegd en wij waren bang dat de renovaties hiervan een flink gat in het budget van Woonstede zou slaan wat ten koste zou gaan van de huurders van Woonstede in Ede en Scherpenzeel.

Daarom hebben wij o.a. bedongen dat de huurders van Woonstede een tegemoetkoming zouden krijgen. Dit is de Voorzieningenwijzer en een voucher van € 55,00 geworden.

Hierover heeft iedere huurder al zo'n 3 maanden geleden via de mail of per post een bericht ontvangen met een link naar die site.

We hebben er helaas lang op moeten wachten, bijna 2 jaar na de fusie, maar uiteindelijk is het een mooie site geworden met een ruime keuze aan artikelen om uw huis energiezuiniger te kunnen maken. Wel jammer dat er nog niet zoveel gebruik van is gemaakt maar dat kan nog steeds. Kunt u er niet zelf uitkomen hoe de site werkt misschien kan iemand anders u hierbij helpen. Het zou toch zonde zijn als u van het aanbod geen gebruik maakt, alle beetjes helpen.

Ook met de Voorzieningenwijzer is Woonstede aan de slag gegaan. Daarvoor zijn contacten gelegd en zijn bezoeken bij de bewoners thuis afgelegd met advies en uitleg. Helaas blijkt het animo gering en het effect beperkt. Daarom heeft Woonstede besloten hier niet verder mee te gaan. Via de gemeente Ede kan overigens nog steeds advies over verschillende subsidies voor mensen met een smalle beurs verkregen worden.

## **Uitslag enquête betaalbaarheid.**

door Wim Kok

Aan de leden hebben we de uitslag al begin oktober meegedeeld. Daarom nu slechts een samenvatting. Opnieuw een fantastische respons van 72%. Betaalbaarheid leeft!

De vragen luiden:

1. Hoe ervaart u de prijsverhogingen voor energie en levensmiddelen:
2. Verwacht u dat de prijsstijgingen voor u tot betalingsproblemen gaan leiden
3. Moet u voor uw dagelijkse bestedingen dit jaar een beroep doen op uw spaargeld?
4. Is de verwachte verhoging voor 2024 is 5,1% voor u een probleem? Een zeer ernstig probleem
5. Samenstelling van het huishouden betreft
6. Inkomensklasse
7. Mijn jaarinkomen bedraagt

Uit de eerste vraag blijkt dat de prijzen voor levensmiddelen en energie voor 27% van de huurders een groot probleem is. Dat is een fors percentage. Dat percentage is ten opzichte van het voorjaar 2022 wel afgenomen. Vermoedelijk spelen de compenserende maatregelen van de regering in deze afname een belangrijke rol.

Zo'n 30 procent verwacht dat de prijzen tot betalingsproblemen zullen leiden. Bij een kleine 10% is dat al het geval.

Bij 47% wordt ingeteerd op het spaargeld. Dat was in 2022 41%. Kennelijk is de compensatie over de hele linie toch niet voldoende om kwetsbaarheid te voorkomen. Voor zo'n 46% van de huurders zou een huurverhoging van ca. 5,1% een probleem tot een zeer ernstig probleem betekenen. Alle reden om daar kritisch naar te kijken. Wat betreft het soort huishoudens kunnen we constateren dat 56% AOW-trekkers betreft. In beginsel zou die groep door de overheid gecompenseerd moeten zijn maar dat geldt niet voor alle pensioenen. Het percentage huishoudens met kinderen van 6% lijkt verhoudingsgewijs laag: Nederland<sup>1</sup> 31%. Nadere studie zou kunnen uitwijzen hoe de antwoorden over de verschillende categorieën verdeeld zijn.

We hebben de uitkomsten ook nog naar inkomensklasse en naar type huishouden ingedeeld. Hieruit bleek dat de huishoudens met de laagste inkomens de meeste problemen hebben. Dat was ook wel te verwachten maar is ook bevestigd. Een onderverdeling in AOW-ers en overige huurders leverde nauwelijks verschillen op.

### **Uitslag enquête naar de naam "Huurdersbond Ede e.o."**

door Wim Kok

Ook op de vraag aan onze leden of een nieuwe naam beter zou zijn is ruim (57%) gereageerd. De uitslag was:

<b>naam</b>	<b>percentage stemmen (%)<sup>2</sup></b>
Huurdersbond Ede e.o.	35
Huurdersvereniging Ede e.o.	26
Huurdersorganisatie Ede e.o.	20
Geen voorkeur	21

Voor ons was duidelijk dat de huidige naam de voorkeur heeft en houdt. Sommigen hebben nog alternatieven (zoals Huurderscollectief Ede) aangedragen, maar daar zagen we niet dusdanig perspectief in dat we die aan onze leden wilden voorleggen. Kortom, de naam blijft Huurdersbond Ede e.o. Die naam zal dus ook opgenomen worden in de nieuwe statuten. Zie elders.

### **Huurtoeslag**

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.

---

<sup>1</sup> 2,6 op 8,3 miljoen

<sup>2</sup> Doordat sommigen de enquête wel gestart hebben, maar niet ingevuld, ligt het totaal onder 100%

· 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 Kamhuis

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

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

- verhuist
- een ander telefoonnummer krijgt
- een ander e-mailadres gaat gebruiken.
- een ander bankrekening in gebruik neemt (dan krijgt u 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