



Nieuwsbrief

De Huurderij Voor al uw huurbelangen

September 2024

Van de voorzitter



We zijn weer terug op het honk! Met een kleurtje en goed uitgerust. Mijn vakantie was afwisselend, maar alleen mijn fiets lijkt nog vakantie nodig te hebben.

Mijn trouwe tweewieler heeft flink wat kilometers gemaakt. De laatste twee weken van mijn vakantie heb ik zelfs mijn laptop rust gegeven, en eerlijk gezegd gaf dat mij ook veel ontspanning.

Nu zijn we weer volop aan de slag. Afgelopen dinsdag zijn we bij Rijnhart Wonen gestart met een barbecue. Het was een gezellige bijeenkomst met het personeel van Rijnhart Wonen, de Raad van Commissarissen, de huurdersorganisaties, wethouders, ambtenaren en projectleiders. Het was een geweldige manier om het seizoen weer goed te beginnen.

We kijken uit naar onze ledenvergadering op 18 september. We hebben ons best gedaan om er weer een interessante avond van te maken, en onze leden kunnen binnenkort de uitnodiging verwachten.

Met betrekking tot de regio kan ik alvast vertellen dat de nieuwe Huurders Holland Rijnland-organisatie van start is gegaan. Op woensdag 28 augustus zijn de statuten getekend, en we kunnen nu huurders-organisaties uitnodigen om aan tafel te komen. - Jacinta Boere

HBOL en De Huurderij op cursus

Samen met Wim van HBOL, en Wim en Willem van De Huurderij, hebben we onlangs een cursus bijgewoond over de Omgevingswet en het Besluit Bouwwerken en Leefomgeving.

Tijdens deze cursus hebben we meer inzicht gekregen in de digitale route naar de afspraken die hierover zijn gemaakt. Via de website www.bouwbesluitonline.nl kan iedereen de afspraken en besluiten inzien. Dit is vooral handig bij twijfel over gemaakte plannen: welke vergunningen zijn er nodig en wat mag zonder vergunning worden uitgevoerd?

Houd er rekening mee dat de regels



per gemeente kunnen verschillen en regelmatig worden aangepast. Afspraken die vorig jaar zijn gemaakt, kunnen dit jaar veranderd zijn. In dat geval blijft de afspraak van vorig jaar wel gelden, maar wordt de vernieuwde versie vanaf dat moment toegepast.

Voor vragen over bouw- en regelgeving kunt u terecht op www.helpdeskbouwregels.nl.

Terugblik avond voor bewonerscommissies



Op 27 maart kwamen ruim 45 gemotiveerde bewonerscommissieleden uit Katwijk, Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude samen in de sfeervolle Eendenkooi in Zoeterwoude-Rijndijk.

Onder het thema 'Samen is alles leuker' werd een inspirerende avond georganiseerd door De Huurderij en de HBOL.

Het doel van de bijeenkomst was om kennis en ervaringen uit te wisselen en van elkaar te leren. Want wie kan er beter advies geven dan collega-bewonerscommissieleden die dagelijks met dezelfde uitdagingen te maken hebben?

Drie rondes, één doel

De avond was opgedeeld in drie interactieve rondes:

Ronde 1: Verkennen De avond begon met een verkennende ronde. In kleine groepjes maakten de deelnemers kennis met elkaar en deelden ze welke vraagstukken hen momenteel bezighielden als bewonerscommissielid. Dit konden uiteenlopende onderwerpen zijn, zoals onderhoud, leefbaarheid, communicatie met de woningcorporatie of het organiseren van buurtinitiatieven. Het was een open en informele sfeer, waar iedereen vrij was om zijn of haar gedachten te delen.

Ronde 2: Verdiepen Na de verkennende ronde konden de deelnemers kiezen aan welke tafel ze verder wilden discussiëren. Elke tafel had een specifiek onderwerp, zoals bijvoorbeeld 'Hoe betrekken we meer bewoners bij de bewonerscommissie?' of 'Hoe gaan we om met conflicten binnen de buurt?'. De inbrenger van het onderwerp gaf een korte toelichting en vervolgens ging de groep in gesprek over mogelijke oplossingen en ideeën.

Ronde 3: Vertellen In de laatste ronde deelden de verschillende groepjes hun belangrijkste bevindingen met de hele groep. Zo ontstond een inspirerende en leerzame uitwisseling van ideeën en ervaringen. De deelnemers konden van elkaar leren en nieuwe perspectieven ontdekken.

Enthousiaste reacties

Aan het einde van de avond was er genoeg gelegenheid om na te praten onder het genot van een drankje. De deelnemers waren enthousiast over de bijeenkomst en gaven aan veel nieuwe inzichten te hebben opgedaan. Ze waren het erover eens dat het belangrijk is om met elkaar in contact te blijven en kennis te delen.

Een succesvol begin

De Huurderij en de HBOL kijken met veel plezier terug op deze geslaagde avond. Het was duidelijk dat er een grote behoefte is aan dit soort bijeenkomsten. Daarom hopen ze in de toekomst meer van dit soort evenementen te organiseren.

Op de tafels lagen stiften en grote flipover vellen om vragen/kwesties/inzichten op te schrijven. Ook lag een handleiding voor de verschillende rondes op tafel. En een praatplaat over Positieve Gezondheid in de wijk.

Het model Positieve Gezondheid helpt je te verkennen op welk vlak je vraagstuk zich afspeelt. Als je acties onderneemt op één van de vlakken, gaat het vaak ook beter op de andere vlakken omdat alles met elkaar verbonden is. Het model helpt

je vanuit verschillende oogpunten naar je wooncomplex te kijken met als doel om samen een prettige, gezonde, veilige leefomgeving te creëren door duurzame oplossingen te verzinnen.

Opbrengst van de avond

Hieronder staan de vragen waar de bewoners verder over wilden praten. Met deze vraag of kwestie ging de nieuw gevormde groep zich verdiepen in dit onderwerp. Vervolgens werden oplossingsrichtingen met elkaar gedeeld.

Vraag: Schoonmaak voldoet niet, hoe op te lossen.

Oplossing: Bij ons loopt een bewoner iedere week mee met de schoonmaker en houdt zo een oogje in het zeil.

vraag: Woning sloop/nieuwbouw: woningcorporatie voldoet niet aan overlegwet; welke mogelijke oplossingsrichtingen zien jullie?

Oplossing: Blijf met alle partijen in gesprek, stel je welwillend op. Blijf je standpunten herhalen en heb een lange adem.

Vraag: Overlast van burens, nabijheid van een voetbalkooi, wonen naast een school. Wat kun je als BC doen?

Oplossing: De BC's herkennen dat hun problemen geen gehoor vinden bij politie, gemeente of woningcorporaties. Tip: kijk of er een jongerencoach actief is in jouw buurt, die dichterbij de jeugd staat dan jijzelf. Dat deze coach als 'bemiddelaar' kan optreden en zo samen met alle partijen tot gewenste oplossingen kan komen.

Vraag: Gemist woongenot in 2 gebouwen met als doelgroep 55+ doordat in de appartementen sprake is van onderhuur en het verblijven van kinderen.

Oplossing: Het gedeelde inzicht was dat het een herkenbaar probleem is bij meerdere BC's. Handhaving door de corporatie werd genoemd als een oplossing.

Vraag: Wat is het verschil tussen een bewonerscommissie en een klankbordgroep?

Oplossing: Het belangrijkste verschil is dat een BC heeft een wettelijke grondslag in de Overlegwet en een klankbordgroep niet.

Vraag: Hoe zorg je voor gelijkwaardigheid aan tafel bij gesprekken tussen huurders / gemeente / woningcorporatie?

Oplossing: Aan tafel altijd blijven doorvragen en zorgen dat je de informatie krijgt die je nodig hebt. Helpend is het om een externe adviseur mee te nemen naar de gesprekken.

Vraag: Welke mogelijkheden zijn er om het parkeerafspraken te handhaven?

Inzichten: wie is de eigenaar van de grond? Waar kun je de eigenaar mee 'ontzorgen'? Met deze eigenaar ga je onderhandelen om te komen tot een verbeterde situatie. Kijk wat jij als BC kunt inbrengen als 'wederdienst' / onderhandelingspunt.

Vraag: Welke woon- en zorgconcepten kennen jullie? Wat weten jullie van betaalbaar & passend bouwen?

Oplossing: Een Knarrenhof is een goed voorbeeld. Hier zorgen mensen voor elkaar, is er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Als je hier gaat wonen zorg je ook voor doorstroom omdat jouw eengezinswoning vrij komt voor een gezin.

Vraag: Wat kun je doen als er vanuit de corporatie geen geld is voor het organiseren van activiteiten als bewonerscommissie.

Oplossing: Organiseer een crowdfunding. Kijk op de pagina Voor je Buurt voor meer informatie.

De vakantie is weer (bijna) voorbij



Of je nu lekker weg bent geweest of thuis hebt genoten in de tuin met een drankje en een hapje, wat hebben we toch een prachtige zomer gehad! Na een nat begin werd het soms tropisch warm, wat best even zweten was... Zelfs de buurtkat lag soms voor Pampus. Maar de kinderen hebben zich prima vermaakt. Dat is toch mooi om te zien.

Ik hoop dat we een mooie herfst tegemoet gaan. Het zou fijn zijn om nog van het septemberzonnetje te genieten, op je balkon of in de tuin. Zelf heb ik een fijn plekje waar het goed toeven is. Je ziet de herfstkleuren al een beetje verschijnen. De verwarming hoeft gelukkig nog niet aan, wat weer scheelt in de stookkosten. Ook blijft het 's avonds nog wat langer licht, dus de lamp kan nog even uitblijven. Vergeet niet goed te ventileren door 's ochtends de ramen even open te zetten, dat voorkomt schimmelproblemen.

Zaterdag 28 september is het weer Burendag. In de nieuwsbrief van Rijnhart Wonen kon je je aanmelden voor een financiële bijdrage om iets leuks te organiseren. Ik denk dat veel enthousiaste burens in jouw buurt hier gebruik van hebben gemaakt.

Helaas zijn er ook buurten waar het momenteel minder prettig wonen is, door overlast van welke aard ook. Wij, van De Huurderij, proberen hier iets aan te doen. We praten met Rijnhart Wonen en de gemeentes, maar overlast blijft helaas een probleem van alle tijden. Toch is het fijn als er af en toe iets opgelost kan worden. Meld overlast daarom altijd bij de bewonerscommissie van jouw buurt/ complex of bij De Huurderij. Het is net als met het knoopje van je man zijn overhemd: als hij niet zegt dat het eraf is, kun je het ook niet aannaaien, toch? We kunnen je ook advies geven over wat je eventueel zelf eerst kunt doen.

Woensdag 18 september is de Algemene Ledenvergadering. Meld je aan als je erbij wilt zijn. We zien je graag om 19.30 uur in de Eendenkooi. - Jacqueliën van Delft

Het belang van een actieve bewonerscommissie



Een bewonerscommissie bestaat meestal uit een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Deze leden worden door de huurders van een bepaald complex of een bepaalde wijk gekozen om hen te vertegenwoordigen tijdens vergaderingen en bijeenkomsten. Tijdens deze vergaderingen worden zij ondersteund door een vertegenwoordiger van een huurdersbelangenorganisatie.

Wanneer een woningcorporatie van plan is om een wijk of straat te renoveren, is het belangrijk dat de bewoners vanaf het begin goed worden geïnformeerd. Op zogenaamde inloopavonden geeft de corporatie uitleg over de renovatieplannen. Bewoners kunnen hier vragen stellen en hun wensen en zorgen kenbaar maken.

Na deze inloopavonden neemt de bewonerscommissie het verdere traject op zich. Zij bespreken en begeleiden het renovatieproces en besteden daarbij aandacht aan de technische kant, het plan van aanpak en het opstellen van een sociaal plan. Dit plan houdt rekening met verschillende aspecten die bijdragen aan een

succesvolle uitvoering van de renovatie, en zorgt ervoor dat de belangen van de bewoners tijdens de werkzaamheden vooropstaan.

De aannemer die verantwoordelijk is voor de renovatie heeft vaak een woonconsulent in dienst. Deze consulent richt zich op zaken die het welzijn van de bewoners bevorderen. Hij of zij bezoekt elke bewoner om te inventariseren wat er nodig is om de renovatie zo soepel mogelijk te laten verlopen. Voor bewoners die extra zorg nodig hebben, kan de consulent bijvoorbeeld begeleiding door zorgpersoneel regelen. Tijdens de renovatie is de woonconsulent het aanspreekpunt voor de bewoners en kan hij of zij technische vragen doorgeven aan de aannemer of uitvoerder.

De huurders worden via nieuwsbrieven en tussentijdse vergaderingen op de hoogte gehouden van de voortgang en eventuele wijzigingen. Om het project daadwerkelijk te kunnen starten, is het uiteindelijk noodzakelijk dat 70% van de huurders akkoord gaat met de plannen. - Willem Derogee

Effecten Hoofdlijnenakkoord nieuwe kabinet



Eind 2023 werd duidelijk dat er politiek gezien en andere wind in ons land zou gaan waaien. Het ziet ernaar uit dat er qua wet- en regelgeving heel wat veranderingen op stapel staan. Uit het hoofdlijnenakkoord hebben we een en ander voor u samengevat.

FINANCIËLE EFFECTEN

De afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) blijven in 2025 gehandhaafd voor wat betreft de Huuraanpassing. Dit betekent dat de huren, gemiddeld gezien, stijgen aan de hand van de cao-loonontwikkeling minus 0,5%. In 2026 en verder volgen inflatievolgende huuraanpassingen.

Geen afschaffing van de vennootschapsbelasting en ATAD voor woningcorporaties. Wel komt er een verruiming van de renteaftrekbeperking van 20% naar 25%.

Afname van subsidies voor duurzame energie en er komen geen extra, nationale duurzaamheidsregels.

De salderingsregeling voor zonnepanelen wordt in één keer afgeschaft per 2027.

Stijging huurtoeslag: Verhoging van de huurtoeslag vanaf 2025, met € 500 miljoen per jaar.

Geen verhoging van het minimumloon.

EFFECTEN OP BESCHIKBARE WONINGEN

Er komt een verbod op het geven van voorrang

aan statushouders bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

Gemiddeld dertig procent van de nieuw te bouwen woningen moet een sociale huurwoning zijn.

Twee derde van de nieuw te bouwen woningen moet betaalbaar zijn voor middeninkomens.

Verruiming van de mogelijkheden voor woningdelen, optoppen en woningsplitsen.

Meer beschikbare grond voor woningbouw.

In nieuw te bestemmen gebieden gaat woningbouw boven de bouw van windmolens, indien er concurrentie om grond bestaat. Er moet meer grond beschikbaar komen voor woningbouw.

Een coördinerend minister gaat regie voeren op de op de ruimtelijke ordening en de locaties en aantallen nieuw te bouwen woningen.

Door inzet op het wijzigen in Europese regelgeving en een stimulans vanuit de Overheid kunnen woningcorporaties ook in de (lage) middenhuur een grotere rol spelen.

EFFECTEN OP DUURZAAM WONEN

Het kabinet krijgt de regie indien oplossingen nodig zijn in geval van netcongestie.

Geen verplichting om vanaf 2026 bij het vervangen van de verwarmingsketel een warmtepomp te installeren.

Prettig en veilig wonen

"De Huurderij wil zorgen voor een prettige woonomgeving. Dit willen we bereiken door een gelijkwaardige samenwerkingspartner te zijn en bij te dragen aan vernieuwingen in een wijk of dorp."

"Door het bundelen van krachten samen uitdagingen aan te gaan waardoor huurders blij kunnen wonen en leven."

- Jacinta Boere, voorzitter



www.dehuurderij.nl



www.facebook.com/huurderij/



twitter.com/huurderij

Eenvoudig en goed op de hoogte blijven van ontwikkelingen die De Huurderij voor jou uitvoert? Meld u dan aan voor de digitale nieuwsbrief.

Omdat we ook uw belangen vertegenwoordigen vragen we u vriendelijk ons te steunen met uw lidmaatschap. Hiervoor betaalt u per huishouden € 0,50, per maand. Aanmelden kan via www.dehuurderij.nl/lid-worden of een telefoontje naar 06 39 85 36 07

De Huurderij
Energieweg 32h
2382 NK ZOETERWOUDE
E-mail: info@dehuurderij.nl
Tel: 06 39 85 36 07