

Huurbelang

Groot Vogelenzang

In het belang
van de huurders 6

Nieuwe berekening
energielabel 10

Huurtoeslag 11

Meer steun nodig voor lagere inkomens

De politiek moet meer doen om huurders met een laag inkomen te helpen. Dat zeggen Aedes, het Nibud en de Woonbond naar aanleiding van een onderzoek van het Nibud. Hieruit blijkt dat veel huurders met een laag inkomen aan het eind van de maand erg weinig geld over houden, of zelfs geld tekort komen. Aedes is de koepel van woningcorporaties. Het Nibud is het instituut voor budgetvoorlichting. De Woonbond is de koepelorganisatie van huurders.

Bijstandsinkomen

Vooraf alleenstaanden en gezinnen op bijstandsniveau met twee ouders kunnen een groot deel van de sociale huurwoningen niet betalen. Zo heeft een gezin in de bijstand onvoldoende inkomen voor een huurbedrag op de zogenoemde kwaliteitskortingsgrens (iets meer dan

400 euro). Alleenstaanden in de bijstand hebben onvoldoende inkomsten om een huurbedrag te kunnen betalen aan de af-toppingsgrens (iets meer dan 600 euro). De Woonbond pleit daarom voor verbetering door bijvoorbeeld verhoging van het minimumloon of de bijstand, zodat het besteedbaar inkomen toeneemt.

Kijk voor meer op <https://www.nibud.nl/consumenten/nibud-verhoging-bijstand-helpt-huurders-meer-dan-verlaging-huur/> Ook kan hier het rapport 'Ontwikkeling positie kwetsbare huurders' gedownload worden.

[Bron: Woonbond]



De HRHM en de huurdersbelangen

De Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM) behartigt de gezamenlijke belangen van alle huurders van Woonpartners in Gouda, Waddinxveen, Moerkapelle, Boskoop, Zevenhuizen, Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel.

Het bestuur van de HRHM bestaat uit huurders van Woonpartners. De HRHM doet haar werk in nauw overleg met de bewonerscommissies. Die zijn voor huurders het belangrijkste aanspreekpunt voor de gemeenschappelijke huurderszaken in de wijk of flat (bijvoorbeeld servicekosten of groot onderhoud). De commissies kaarten die zaken namens de huurders aan bij Woonpartners. Huurders moeten zelf

zo'n bewonerscommissie oprichten. De huidige commissies staan op www.hrhm.nl. Hier is ook meer informatie te vinden over de HRHM.

Aanspreekpunt

DeHRHM is in huurderszaken namens alle huurders gesprekspartner van Woonpartners. Voor sommige besluiten van de woningcorporatie is eerst instemming nodig van de HRHM. Anders mogen ze niet worden uitgevoerd. Dit is wettelijk geregeld.

De HRHM houdt zich onder meer ook bezig met de realisering van de bouwafspraken die Woonpartners maakt met gemeenten. De HRHM volgt nauwlettend bijvoorbeeld ook ontwikkelingen rondom de zogenoemde Woonvisie die iedere gemeente maakt. In de Woonvisie is vastgelegd wat de gemeente van plan is op het gebied van woningbouw.



Groot Vogelenzang heet dit kleurrijke vogelhuisjesplekje aan de Reeuwijkse Plassen. Ieder vogeltje zingt bovendien, zoals het gebekt is. Net een woningcorporatie en haar huurders.

Inhoudsopgave

Huurder & bestuurder	3
Kezban huurt in een monumentaalpand	4
In het belang van de huurders	6
Buurder	9
Nieuwe berekening energielabel	10
Huurtoeslag	11
De kinderen van het Vogelplein	12
'Ik heb ontzettende mazzel gehad'	14
Enmalige huurverlaging	16

Colofon

'Huurbelang' is een uitgave van de stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM), de huurdersbelangenorganisatie van Woonpartners. Het magazine verschijnt in een oplage van 8.000 stuks.

Tekst: Jan Blom, Bureau Het Kleine Loo/Ton Schönwetter en Rachida Chabani.

Fotografie: Karen Blom, Jan Blom, Rachida Chabani, Patrick Hamburg en Woonpartners.

Vormgeving: Grafisch Arnold.

Druk: NL Drukwerk Pijnacker.

Contactadres redactie: redactie@hrhm.nl

www.hrhm.nl

Van de voorzitter

Maak werk van de huursector

Hoe de nieuw regering er ook uitziet, een meerderheid van de Tweede Kamer vindt, dat de verhuurderheffing flink naar beneden moet of zelfs helemaal moet verdwijnen, zodat de woningcorporaties meer huizen kunnen bouwen.

Zoals in de vorige Huurbelang gemeld, staat de teller inmiddels op een tekort van 330.000 woningen. Naast de HRHM, zijn ook organisaties als de ANBO, MKB Nederland, Bouwend Nederland, VNG (de belangenvereniging van Nederlandse gemeenten) en Aedes (de belangenorganisatie van woningcorporaties) voor afschaffing van de verhuurderheffing. Zonder die heffing hadden de corporaties in 2020 93.500 sociale huurwoningen extra kunnen bouwen. Of de huurders een huurverlaging van gemiddeld € 70 per maand kunnen bieden.

Betaalbare woningen

De wachtlijsten voor een sociale huurwoning blijven maar groeien en groeien. De HRHM stelt in haar Huurdersmanifest (geüpdate in 2020), dat betaalbaarheid een belangrijke pijler is. En niet alleen de betaalbaarheid, ook de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. 'Betaalbaarheid huurwoningen hoort in de top-5 van de maatschappelijke problemen', stelt het Nibud (het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting). Als je niet zo'n dikke portemonnee hebt, kun je niet gemakkelijk een woning vinden, want er zijn onvoldoende woningen beschikbaar. En als ze er wel zijn, zijn ze vaak te duur. Huurders geven vaak structureel meer aan woonlasten uit dan kopers. Dat maakt hen extra kwetsbaar. Voor veel mensen op het sociale minimum zit de huidige huurprijs tegen de pijngrens aan. Ondanks de huurtoeslag zitten zij nog steeds in de knel. Het gaat dan over zo'n 800.000 huishoudens.

Actieagenda Wonen

Met als motto 'Goed wonen voor iedereen' hebben 34 belangenorganisaties op initiatief van Aedes-voorzitter Martin van Rijn de Actieagenda Wonen opgesteld. Daaronder

zijn de Woonbond, de VNG, Energie-Nederland en de Vereniging Eigen Huis. De HRHM onderschrijft de Actieagenda Wonen van harte, omdat dit aansluit bij de activiteiten die wij van groot belang vinden voor de huurders van Woonpartners. De inzet van de Actieagenda: Over tien jaar 1 miljoen woningen erbij in alle prijscategorieën, zowel huur als koop in gemengde wijken. Een minister Wonen coördineert de woningbouwopgave.

Doorstroming

Iedereen in Nederland moet in een huis kunnen wonen. In de afgelopen tien jaar is er een groot woningtekort ontstaan. Wijken en buurten dreigen achteruit te gaan. De leefbaarheid staat onder druk. Kwetsbare bewoners krijgen niet altijd de zorg die ze nodig hebben en er ligt een opgave om te verduurzamen.

Voor een goed functionerende woningmarkt en toegang voor starters is doorstroming cruciaal. Woonpartners en andere corporaties kunnen daarbij helpen. Bijvoorbeeld door de stap naar een andere, meer passende woning financieel mogelijk te maken met huurgewenning. Maar ook door doorstroom- en seniorenmakelaars in te zetten om oudere huurders te begeleiden naar passendere woningen. En niet te vergeten: met een gematigd huurbeleid met alleen een inflatiecorrectie.

Leefbaarheid

In veel wijken of buurten vraagt de leefbaarheid extra aandacht. Een goede mix van bewoners, woningen en groen kan de sleutel zijn tot draagkrachtige buurten. Daarom dienen gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties te zorgen voor gemengde bouwprogramma's en gerichte toewijzing van bewoners. De gemeenten moeten daarover afspraken maken over hun bijdrage, zoals het combineren van woningrenovatie of grootonderhoud met het opknappen van de omgeving. Wij zullen in de vergaderingen met gemeenten en woningcorporaties over de prestatieafspraken vanuit de huurdersbelangen aandacht vragen voor deze onderwerpen.



Wat nodig is?

- Afschaffing van de verhuurderheffing in ruil voor investeringsafspraken
- De huurtoeslag handhaven
- Een structureel Volkshuisvestingsfonds voor de leefbaarheid
- 25.000 sociale huurwoningen per jaar erbij
- Jaarlijks 3.500 flexwoningen erbij
- Per jaar 45.000 woningen isoleren en aardgasvrij maken
- Per jaar 250 miljoen voor woningverbetering
- Jaarlijks 40 miljoen om woningen levensloopbestendig te maken
- 0 procent huurverhoging boven de inflatiecorrectie.

Geert Boevink

Contact

Voor vragen of opmerkingen over huurderszaken kunt u rechtstreeks mailen naar het bestuur via info@hrhm.nl. Op de hoogte blijven van het laatste nieuws en bijeenkomsten? Aanmelden kan ook via

info@hrhm.nl
Telefoon secretariaat HRHM:
(06) 22 28 82 91.

Bezoekadres (op afspraak)
HRHM, Wingerd 42,
2742 SK Waddinxveen.

Kezban huurt in een monumentaal pand

Kezban woont in Gouda in het oude kazernecomplex aan de rand van het oude stadscentrum. Het monumentale pand aan de Kazernestraat is gebouwd in 1454. Het wooncomplex wordt uitsluitend verhuurd aan jongeren.



Kezban

Toen Kezban het pand voor het eerst zag, was ze meteen verkocht. “Het had een mooie voorgevel met roedes in de ramen. Het was schoon en mooi. En je woont hartje centrum. Met het station op 5 minuten afstand en de supermarkt op 1 minuut. En vanuit Gouda ben je bovendien in een half uurtje in Den Haag, Rotterdam en Utrecht”, vertelt ze.

Balkenconstructie

Kezban woont sinds 2013 in het complex. Het is haar eerste huurwoning. Ze woont op de zolderverdieping van het voormalige kazernecomplex. Een appartement met een woon- en een slaapkamer.

In haar zitkamer zijn de balken van de dakconstructie zichtbaar. Degelijk timmermanschap uit vroeger tijden. Met balken die nog met houten pennen aan elkaar zijn vastgezet. “Het hout geeft een warm gevoel”, zegt Kezban. De balken zitten boordevol grote en kleinere gaten, gebruikssporen uit het verleden. Maar dat niet alleen. “Ik zag twee jaar geleden een beestje op de grond dat heel erg op een boktor leek. Er waren ook veel gaatjes in de houten balken. Daardoor was ik ongerust en heb ik contact opgenomen met Woonpartners. Die heeft ze toen direct behandeld”, vertelt Kezban.

Wie pal onder de nok van het dak woont, heeft overigens vaak ook extra stookkosten. Kezban: “Het meeste warmteverlies heb je via het dak. Het eerste jaar dat ik hier woonde, moest ik achteraf flink bijbetalen op mijn energierekening. Ik wist toen niet, dat je dat voorlopige maandbedrag tussentijds ook kunt ophogen.” Het complex heeft 33 woningen, bestemd voor jongeren tot 30 jaar. Kezban heeft twee jaar bij Woonpartners ingeschreven gestaan, voordat ze erin kon. “De vorige bewoners wilden een gezin stichten. Daar is deze woning te klein voor”, zegt ze.



Een gebouw met charme

Gebouw met een verhaal

Het gebouw heeft een lange historie. Het heet dan wel in de volksmond het kazernecomplex, maar het gebouw heeft veel meer functies gehad. In de 15de eeuw was op deze plek het Maria Magdale-naconvent gevestigd, een groot vrouwenklooster. Later werd het een Pesthuis, waar mensen met een besmettelijke ziekte als de pest werden verzorgd. In 1799 werden er Franse soldaten in gehuisvest en kreeg het de functie van kazerne. Dat is het tot 1922 gebleven. Vanaf toen werd op het kazerneterrein wekelijks de veemarkt gehouden. Na 65 jaar had ook die zijn langste tijd gehad en werd het kazerneterrein een woon-, werk-, winkel- en recreatieplek. Het kazernecomplex heeft 33 woningen, bestemd voor jongeren tot 30 jaar. Kezban heeft twee jaar bij Woonpartners ingeschreven gestaan, voordat ze erin kon. “De vorige bewoners wilden een gezin stichten. Maar daar is deze woning te klein voor”, zegt ze.

Enkel glas

Wonen in een monumentaal pand heeft zijn charme. Zo'n pand heeft sfeer, maar soms ook zijn eigen ongemakken, aldus Kezban. “Je hebt hier veel koudeval, want aan de voorkant zijn ramen met enkel glas. Omdat het een monument is, mag er in het uiterlijk van de voorgevel niets veranderd worden.” Overigens is de woning verder goed geïsoleerd. Maar het geluid van een vrachtwagen, die beneden op straat zijn vracht aan het lossen is, is goed te horen. “Dat geeft soms een plotseling lawaai waar je flink van kunt schrikken.”



Balken vol gebruikssporen uit het verleden

Aan de achterkant van het kazernecomplex loopt over de volle lengte van het gebouw een lange gang. Ook is er een breed dakterras met zicht op de binnenstad, een mooie plek om bij te kletsen met de burens. “Vroeger werd de gang 's zomers bloedheet, maar sinds er pergola's zijn gemaakt, blijft het een stuk koeler”, vertelt Kezban.

Woonproblemen

De woning is voor haar prima, zegt ze. “Ik heb wel een probleem gehad met schimmelvorming. De oorzaak was een lekkage in de badkamer. Woonpartners heeft toen de hele badkamer muur vervangen. Toen was het probleem opgelost.” Op enig moment knalde 's avonds laat een trafo met lichtjes met heel veel lawaai uit elkaar. “Dat was vreselijk schrikken”, vertelt Kezban, bezorgd



'Je woont hier hartje centrum'

om kortsluiting en brandgevaar. “Ik heb toen meteen Woonpartners gebeld. Die stelden me meteen gerust, dat het verder geen kwaad kon. Het probleem lag aan de trafo van de spotlights. Die was door de vorige bewoner aangebracht. De trafo en spotlights heb ik daarna weggehaald.”

Bouwkunde

Kezban woont sinds haar achttiende in Nederland. Ze heeft in Turkije archeologie gestudeerd, maar is daarna overstapt op bouwkunde. Dat doet ze aan de Hogeschool in Den Haag. Momenteel zit ze in haar afstudeerjaar. Daarna wil ze aan de slag in de constructiebouw of als BIM-modellieur. Een BIM-modellieur is iemand die ontwerpt en tekent met de computerprogramma's die architecten, aannemers, constructeurs en beheerders van bouwprojecten gebruiken bij hun werk.

Bij de ontwikkeling van een woning komt, aldus Kezban, veel wis- en natuurkunde kijken, net als materiaalkennis. “Als je bijvoorbeeld een gat dwars door een dikke balk wilt boren, kun je dat het beste precies in het midden van die balk doen. Daar zijn alle krachten die op een balk inwerken namelijk precies 0”, legt ze uit. “Ik moest daaraan denken, toen ik een gat in een balk zag in de gang van dit pand.”

Kezban: “Het mooie van bouwkunde is dat je die kennis in elk land kunt toepassen. Wat ik er zo leuk aan vind, is dat het technisch werk is. Steeds meer meisjes gaan het studeren.”

Wie bouwkunde studeert, kijkt vaak met andere ogen naar een gebouw. En gaat daar soms ook anders mee om. “Maar ik ben niet de hele dag met bouwkunde bezig, want dan heb je geen leven”, relateert Kezban.



Tot slot zegt ze: “In Nederland duurt het lang, voordat je een huis hebt. In Turkije wordt vrijwel alles via particulieren gehuurd. Je hebt daar geen woningcorporaties, voor zover ik weet. In Nederland let de gemeente er bovendien scherp op dat je een bouwvergunning hebt. In Turkije bouwen sommigen zonder vergunning. Maar dat is aan het veranderen. Wie geen vergunning heeft, loopt het risico dat zijn huis wordt gesloopt. Officieel mag er niet zonder vergunning gebouwd worden, maar in de praktijk gebeurt dit soms toch.”

Margreet van der Velde

In het belang van de huurders

De belangenbehartiging van de huurders staat en valt met de inzet van vrijwilligers die voor die huurdersbelangen opkomen. Achter het veelzijdige bestuurswerk voor de HRHM gaat een boeiende wereld schuil. Drie bestuurders doen hun verhaal. “De kick van het bestuurswerk is dat je zaken aankaart en je vervolgens je gelijk krijgt. En dat dit dan voordeel oplevert voor alle huurders”, zegt een van hen.

Jan Blom is in 2009 bij het huurdersbestuurswerk betrokken geraakt, toen hij in een nieuwbouw appartementencomplex in het Leliepark in Gouda kwam wonen. “Er waren wat bouwtechnische zaken, technische problemen en veiligheidspuntjes, zoals de aanwijzingsbordjes voor de nooduitgangen, de verlichting en niet-afsluitbare deuren naar de garage. En er was bijvoorbeeld geen fietsenstalling voor de deur van het complex. Dat hebben we toen allemaal in orde gemaakt met de woonconsulent”, vertelt hij. Jan nam het initiatief voor de oprichting van een bewonerscommissie en zat de oprichtingsvergadering voor. Nog geen jaar later werd hij benaderd om voorzitter te worden van de HWHM, de Goudse huurdersorganisatie van Woonpartners en voorloper van de HRHM. Dat heeft hij tot 2013 gedaan. Pogingen om de toen nog twee belangenorganisaties van Gouda (HWHM) en Waddinxveen (HWZM) te laten fuseren, mislukten. “Dat was jammer”, zegt Jan. “Want de belangen van de huurders in Waddinxveen en Gouda zijn dezelfde. Het enige verschil was, dat in Waddinxveen de bewonerscommissies onderling intensiever contact hadden met elkaar. In Gouda was het wat losser georganiseerd.” In 2016 lukte een fusie wel en trad Jan toe tot de nieuwe huurdersorganisatie met in zijn portefeuille de communicatie.

Achtergrondkennis

“Dat je als huurders inbreng hebt in het beleid van de woningcorporatie is nuttig”, aldus Jan. “Je hoeft echt geen bouwkundige achtergrond te hebben om in het bestuur van de HRHM te kunnen zitten”, vertelt hij. “Ik wist zelf van huurders-



Jan Blom: 'Je moet tegengas geven aan de woningcorporatie'

organisaties en zo eigenlijk helemaal niets toen ik eraan begon. Kennis krijg je niet, die doe je op in gesprekken met huurders, de woningcorporatie, adviseurs en gemeentelijke instanties. En via zelfstudie en cursussen. Al is één iemand met bouwkundige kennis in het bestuur natuurlijk best handig. Bijvoorbeeld als huurders de HRHM benaderen met een bouwtechnische klacht.”

Jan heeft in de afgelopen jaren diverse cursussen gevolgd om zijn kennis bij te spijkeren. De cursussen worden vergoed door de HRHM. Veel van die cursussen worden gegeven door de Woonbond, de belangenorganisatie van huurders. “Mijn eerste cursus, in 2015, ging over de nieuwe overlegwet. Die cursus was opgezet om beter het beleid van een woningcorporatie te kunnen volgen.” Later

volgden cursussen als ‘Hoe bereik ik mijn achterban?’ en een cursus over de energietransitie. Maar ook uit een brochure als ‘De financiën van de wooncorporatie’ heeft hij heel veel achtergrondkennis opgedaan. “Je moet als huurdersorganisatie goed tegengas kunnen geven aan de woningcorporatie”, zegt Jan. De HRHM heeft bij Woonpartners een wettelijk vastgelegd adviesrecht.

Breed terrein

De HRHM kan gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen aan het bestuur van de woningcorporatie. Het bestuur van de HRHM is dan ook goed op de hoogte van zaken die spelen in de corporatie. De HRHM is actief op verschillende fronten. Het gaat bijvoorbeeld over huurdersklachten, de financiën, het verhuur- en

bouwbeleid van de woningcorporatie, de hoogte van de servicekosten, de verduurzaming van huurwoningen, gemeentelijke woningbouwplannen en de standpunten van politieke partijen over de huursector. Voor dat laatste doel heeft de HRHM onder meer een Huurdersmanifest opgesteld in samenwerking met de collega-huurdersbelangenorganisatie BeWoGo. “Als huurder moet je je bij de politiek goed profileren. Dat zou nog meer moeten”, vindt Jan. “Als je met de gemeente om tafel zit over hun Woonvisie: dat is heel interessant. Je kijkt mee in de planning van nieuwbouwprojecten, leest onderzoek over de verwachte gezins- en bevolkingssamenstelling en over de toekomstige behoefte aan types woningen. In Westergouwe is nu 30% van de nieuwbouw sociale verhuur. Dat was 10. Je hebt dan toch met elkaar, Woonpartners en de gemeente, iets bereikt. Het is niet erg sexy, maar het voelt goed.”

Huurverhogingen

Hij vervolgt: “Soms bereik je iets, dat je niet kunt laten zien. Het mooiste van dit werk is, dat je resultaat boekt en reacties krijgt van de achterban. Iedereen denkt altijd dat wij iets kunnen doen aan de huurverhogingen, maar dat kan niet zo maar. Dat is wettelijk vastgelegd. Maar met de wijziging van de ABC-onder-

houdscontracten bijvoorbeeld hebben wij wel resultaat geboekt. Een ander voorbeeld zijn de servicecontracten. Daar is vaak discussie over. In eerste instantie is dat een zaak van de bewonerscommissies, maar wij steunen hen daarin.” Jan: “Woonpartners neemt ons als gesprekspartner zeer serieus. Ze staan open voor wat wij vinden. We zitten niet altijd op dezelfde golflengte. Veel zaken uit ons Huurdersmanifest bijvoorbeeld zie je terug in het beleid”, aldus Jan. Het geldt dat Woonpartners te besteden heeft, komt hoofdzakelijk uit de verhuur van woningen. “Die huurpenningen zijn voor nieuwbouw en onderhoud. Vooral daarvoor moet het gebruikt worden. En dan met name voor woningen voor de sociale verhuur.” Woonpartners gebruikt de huuropbrengsten ondermeer ook om aangepaste woningen te bouwen voor mensen met een handicap of mensen die extra zorg nodig hebben. Ook die hebben recht op woonruimte.

Meer vrouwen en jongeren

Het HRHM-bestuurswerk is veelal overleg- en vergaderwerk. In Jans agenda staan per jaar tien bestuursvergaderingen, overleg met Woonpartners (drie keer per jaar standaard bestuursoverleg, naast allerlei ander overleg), overleg met de gemeente Gouda over de Goudse Woonvisie en BeWoGo, de huurdersor-

ganisatie van MozaïekWonen (vier keer per jaar). Het lijkt veel, maar valt mee. Gemiddeld duren de vergaderingen hooguit twee uur. Jan: “Een keer per jaar vergadert het HRHM-bestuur met de benen op tafel en met een diner. Gewoon praten zonder agenda. Je leert elkaar zo op een ongedwongen manier beter kennen. Je ontdekt nieuwe, vaak verrassende kwaliteiten in elkaar. We vormen als HRHM-bestuur één team. Je kunt op elkaar rekenen. Dat is heel inspirerend.” Wel zou Jan graag weer vrouwen en jongere huurders in het bestuur zien. “Voor de inbreng en het evenwicht.” Vooral aan huurders in de leeftijdscategorie tussen 25 en 60 is grote behoefte. Voor het bestuurswerk wordt een onkostenvergoeding verstrekt.

Meer huurdersinbreng gevraagd

De HRHM wil toe naar meer bestuurlijke ondersteuning door gespecialiseerde werkgroepen, zegt Jan, “omdat het zo'n breed terrein is, waarmee we bezig zijn.” Gedacht wordt aan de oprichting van vier werkgroepen, die bestaan uit twee tot vier vrijwilligers die zich bezighouden met een specifiek deelreken. Een van die werkgroepen heeft als onderwerp het gemeentelijk overleg over bouwafspraken. De werkgroep moet de gemeentelijke bouwplannen gaan volgen in die gemeenten waar Woonpartners wonin-



Bert Mulder en Gerrit Uitbeijerse: Kritisch kijken naar contracten

gen verhuurt en de HRHM inspraak heeft in het bouwbeleid van die gemeente. Een tweede werkgroep moet zich buigen over energiebesparing en duurzaamheid. De derde moet zich bezighouden met onderhoud en renovatie door de woningcorporatie. De vierde gaat over de dienstverlening van Woonpartners.

Servicekosten

Gerrit Uitbeijerse en Bert Mulder zitten sinds 2020 in het bestuur van de HRHM. Ze wonen in Waddinxveen in een aardgasloos appartementencomplex dat in 2014 is opgeleverd. Gerrit en Bert zijn lid van de bewonerscommissie in het pand. Bert is de voorzitter. "De kick van het bestuurswerk is dat je zaken aanklaart en je vervolgens je gelijk krijgt. En dat dit dan voordeel oplevert voor alle huurders", zegt Bert.

Gerrit en Bert zijn de servicekosten specialisten van de HRHM. "Onze servicekosten waren gebaseerd op verkeerde berekeningen en formules. Het heeft ons vier jaar gekost om dat recht te breien", vertelt Bert. "Er waren onder andere verkeerde afboekingen gedaan. Bij sommige huurders waren geen ABC-onderhoudskosten doorberekend, bij andere wel. Het was een rommeltje", vult Gerrit hem aan. In 2018 werden ze vanwege hun specialistische kennis gevraagd adviseur te worden van het bestuur van de HRHM. Niet veel later werden ze volwaardig bestuurslid.

De twee kwamen er met hun spitwerk onder andere achter dat huurders die in een gemengd appartementencomplex wonen van huur en koopwoningen vaak duurder uit zijn met de servicekosten. Ondermeer, doordat de schoonmaakkos-

ten hoger zijn. Woonpartners was zich hier niet van bewust. De woningcorporatie was daardoor op jaarbasis duizenden euro's extra kwijt. Die ontdekking leidde ertoe dat de corporatie flink heeft kunnen snijden in de kosten. Gerrit: "Woonpartners zit qua organisatie op zich goed in elkaar. Maar door de personeelswisselingen loopt kennis weg. De uitvoering loopt daardoor soms niet lekker." De servicekosten zijn ook een voortdurend aandachtspunt bij andere bewonerscommissies. "Vooral oudere huurders zijn vaak te volgzzaam in dit soort zaken", aldus Gerrit. De gepensioneerde Gerrit heeft in verschillende functies bij rederijen gewerkt en daarna in diverse landen als interim-manager. "Dat was altijd heel veel rekenwerk", vertelt hij. Bert was veertig jaar begrafenisonder-nemer. "Ik ben meer van de sociale kant van het bestuurswerk: de contacten met huurders", zegt hij. Gerrit: "Als je in het HRHM-bestuur goed wilt functioneren is het handig als je al wat ervaring in het bestuurlijk werk hebt."

Onderhoudscontracten

De twee hebben zich in hun commissie onder andere stevig vastgebeten in de ABC-onderhoudscontracten. Ook dat spitwerk heeft tot verbeteringen geleid. Inmiddels ligt de focus van de Waddinxveense bewonerscommissie op de parkeer-kosten voor de ondergrondse garage onder het woon/winkelcomplex. Bert: "Die kost € 80,- tot € 85,- per maand. Dat was bij het tekenen van het huurcontract niet duidelijk. Er is niets gevraagd. In het contract stond 'inclusief toegang tot de parkeergarage'. Het bedrag was opgenomen in de kale huurprijs. Dat hoort



niet. De parkeergarage is geen eigendom van Woonpartners."

Gerrit: "Iedere huurder betaalt dus mee aan die garage. Ook als je geen auto hebt."

Bert: "Als het garagebedrag eraf gaat, krijgt degene die huursubsidie heeft iets minder huursubsidie. Wie er net boven zat, heeft er in dat geval wel recht op." Gerrit: "Alles in dit werk begint met het goed lezen van het Burgerlijk Wetboek 7. Dat gaat over bijzondere overeenkomsten, zoals een huurcontract."

Ton Schönwetter

Belangenbehartigers gezocht

De HRHM behartigt de belangen van alle huurders van Woonpartners Midden-Holland. Om dat goed te kunnen blijven doen, is de HRHM voortdurend op zoek naar mensen die zich af en toe een uurtje willen inzetten voor de goede zaak. Juist ook bewonerscommissies kunnen vaak wat extra hulp gebruiken. Die behartigen in een wijk of appartementencomplex de gezamenlijke belangen van de huurders van Woonpartners. Bijvoorbeeld als het gaat om servicekosten, het onderhoud of de renovatieplannen. De HRHM ondersteunt de commissies in hun werk.

Nieuwbouw en energie

Zo is de HRHM ook voortdurend op zoek naar huurders die met ons willen meedenken over zaken als onderhoud en renovatie en over andere zaken waar huurders mee te maken hebben, zoals gemeentelijke nieuwbouwplannen en energiebesparingsprojecten. We zoeken mensen in Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Interesse? Bel voor meer informatie met het secretariaat van de HRHM: (06) 222 88 291. Of mail: info@hrhm.nl

Help! Waar zijn onze planten?

Met de oplevering van een mooi appartementencomplex, vijf jaar geleden in het nieuw winkelcentrum, werd de entree van dit complex voorzien van fraaie kunstplanten. Zelfs de winkelende passanten konden meegenieten van een leuke entree. Ojee, na een paar jaar waren er ineens twee planten verdwenen. De ijverige bewonerscommissie is aan het zoeken gegaan, maar heeft niet kunnen achterhalen waar ze gebleven zijn. Jammer. Het is een beetje kaal in de hal en bij de woningcorporatie kun je niet weer aankloppen voor het potje Leefbaar.

De laatste!

Hoe is het mogelijk, maar nu, twee jaar later zijn ook de laatste planten uit de hal gepikt! De bewonerscommissie is in alle staten. Wie doet nou zo iets? Weer wordt er gezocht. Ook in andere wooncomplexen in het winkelcentrum. Maar niets gevonden. Er zijn blijkbaar liefhebbers van mooi groen die denken dat deze planten er stonden om meegenomen te worden. Ook is er een brief uitgegaan naar alle bewoners in het wooncomplex. Echter zonder resultaat.

Tweede kans

Na alle gevraag en gezocht is de hal onlangs weer voorzien van fraaie kunstplanten. De entree is weer mooier en gezelliger dankzij het leefbaarheidspotje van de woningcorporatie. Een nieuwe lente, een nieuw begin. Hoe het met de voorzorgsmaatregelen zit?

Er is tot op heden nog geen bericht ontvangen of de plantenbakken zijn vast gemetseld. Of dat er nu cameratoezicht is. De bewoners hopen dat plantenliefhebbers in het vervolg alleen maar kijken naar dat mooie kunstgroen! Zodat iedereen ervan kan genieten. Goed opletten dus.

Buurder



Nieuwe berekening energielabel

Een van de onderdelen die van invloed zijn op de huurprijs is het energielabel. Het label bepaalt mee wat de maximaal toegestane huurprijs mag zijn. Hoe meer punten de woning krijgt, hoe hoger de huur. Sinds 1 januari worden de energielabels op een nieuwe manier berekend.



Het energielabel is een kwaliteitslabel. Het geeft aan hoe goed de woning geïsoleerd is. Ook zegt het iets over het energieverbruik van de installaties die de woning verwarmen en koelen, ventileren en van stroom en warm water voorzien. Het label wordt aangeduid met een let-

ter en een kleur: van A tot en met G en van groen tot rood. Het label zegt niets over of je een hoge of een lage energierekening hebt. Dat kan ook niet, want dat hangt af van hoeveel mensen er in een woning leven en van hun leefwijze. Wie veel douchet, het snel koud heeft of overal de lampen laat branden, verbruikt meer dan iemand die dat niet doet.

Verplicht

Het energielabel is sinds 2008 verplicht bij de verhuur en verkoop van een woning. Het label is tien jaar geldig. De nieuwe rekenmethode die sinds 1 januari is ingevoerd, vervangt de oude uit 2015. De andere landen in de EU hebben dezelfde regels.

Het gevolg is wel dat huurders nu tijdelijk te maken hebben met drie verschillende energielabels, omdat voor elk label een andere rekenmethode is gebruikt. Als de huurwoning wordt gerenoveerd, als het oude label is verlopen of als de verhuurder een nieuw label aanvraagt, krijgt een huurwoning eerder het nieuwe label.

Vanaf 2025 verdwijnen die verschillen, omdat de oudere labels dan niet langer meer geldig zijn.

Duurzaamheid woning

Bij het nieuwe energielabel wordt ook berekend hoeveel fossiele energie (energie uit gas, steenkool en olie) een woning gebruikt. Dit wordt weergegeven in kilowattuur energie per vierkante meter vloeroppervlak per jaar.

Het nieuwe label houdt ook rekening met de isolatie van de woning, of de installatie duurzame energie gebruikt en hoeveel duurzame energie de woning opwekt, bijvoorbeeld met zonnepanelen. Ook wordt gekeken naar de hoeveelheid warmte die een woning nodig heeft voor verwarming en warm water.

Het energielabel van uw huurwoning staat op www.ep-online.nl. Op de website van de Woonbond staat de puntenberekening per label. Kijk op: www.woonbond.nl/energiebesparen/energielabels.

Huurtoeslag

Sinds 1 januari 2020 komen veel meer mensen in aanmerking voor huurtoeslag dan voorheen. Het maximale inkomen waarmee je recht hebt op de toeslag, steeg toen flink. Maar je krijgt huurtoeslag alleen als je hem zelf aanvraagt.

Niet iedereen die huurt, kan huurtoeslag krijgen. Om in aanmerking te komen, mag u niet te veel verdienen. Ook mag de huur niet te hoog of al te laag zijn. Of u in aanmerking komt, kunt u checken op de site van de belastingdienst: www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/toeslagen.

Als u bij de 'Proefberekening Toeslagen' uw gezins- en inkomenssituatie invult, ziet u hoeveel huurtoeslag u kunt krijgen.

Voorwaarden op een rij

De belangrijkste voorwaarden op een rij:

- Inkomen niet te hoog

Hoe hoog uw inkomen mag zijn, hangt af van uw huur, uw leeftijd en de samenstelling van uw huishouden.

- Uw huur mag niet te hoog zijn

Uw huur mag in 2021 niet hoger zijn, dan € 752,33.

Zijn alle bewoners jonger dan 23 jaar? Dan mag de huur niet hoger zijn dan € 442,46, behalve als u al een kind heeft dat bij u woont. Dan mag de huur toch € 752,33 zijn.

- U huurt een zelfstandige woonruimte

Een zelfstandige woonruimte heeft in ieder geval een eigen toegangsdeur die op slot kan, een keuken en een wc.

De huurtoeslag geldt niet voor elke soort zelfstandige woning. Voor een woonboot bijvoorbeeld kunt u geen huurtoeslag krijgen, ook al is dit een zelfstandige woonruimte. Ook voor een recreatiewoning kunt u meestal geen huurtoeslag krijgen.

Voor sommige onzelfstandige woningen kan dat juist wel weer. Bijvoorbeeld als iemand woont in een instelling voor begeleid wonen of in een groepswoning voor ouderen. Meer hierover staat op www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoeslagen/huurtoeslag/welke-woningen-huurtoeslag/

Het geld van een thuiswonend kind, jonger dan 18, wordt meegeteld bij het vermogen van de ouder(s).

- Zoveel huurders, zoveel situaties

Bent u nog geen 18? Hebt u AOW? Bent u geen Nederlander? Woont er iemand met een handicap in huis? Twijfelt u of u servicekosten moet meerekenen? Of zit u in een bijzondere situatie? Kijk voor alle bijzondere gevallen op de site van de belastingdienst:

www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoeslagen/huurtoeslag/huurtoeslag

Wat is het puntenstelsel?

Het puntenstelsel (officieel: het Woningwaarderingstelsel) is een onafhankelijk systeem, dat de kwaliteit van een huurwoning, kamer en woonwagen aangeeft in punten. Aan het totale aantal punten is een maximaal toegestane huurprijs gekoppeld. Die wordt jaarlijks op 1 juli vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken.

Tot de 'kwaliteit van de huurwoning' worden onder andere gerekend: het woonoppervlak, de voorzieningen in de woning, de energiezuinigheid en de WOZ-waarde. Hoe hoger de kwaliteit, hoe hoger het aantal punten. Bij elk puntentotaal hoort een maximaal toegestane huurprijs.

Afdwingen

Met behulp van het puntenstelsel kunnen huurders nagaan of hun huurprijs voldoet aan de wettelijke normen. Als uw huurprijs hoger is dan wettelijk mag, kunt u huurverlaging afdwingen. Dat kan door een procedure te starten bij de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl).

Drie puntenstelsels

Voor woonruimte zijn er drie puntenstelsels. Er is er één voor zelfstandige woonruimte (appartement, eengezinswoning), één voor onzelfstandige woonruimte (kamers) en één voor woonwagens en standplaatsen.

Het puntenstelsel geldt niet voor woningen in de vrije huursector, winkelwoningen, waarvan het woongedeelte alleen toegankelijk is vanuit de winkel, en vakantiehuisjes en bedrijfsruimten (waaronder garages).

Zelf puntentotaal berekenen

Wilt u weten hoeveel punten uw woning of kamer heeft en wat de maximaal toegestane huur is die daarbij hoort? Op www.huurcommissie.nl staan twee rekenprogramma's, waarmee u zelf een puntentelling kunt maken. Het ene is bestemd voor zelfstandige woonruimte, het andere voor kamerhuur. De rekenprogramma's zijn ontwikkeld door de Huurcommissie, in samenwerking met de Woonbond en VastgoedBelang. Om het puntentotaal te kunnen berekenen, moet u eerst enkele vragen over de woonruimte beantwoorden. De optelsom van alle punten bepaalt de maximale (kale) huurprijs, die wettelijk is toegestaan.

[Bron: Woonbond]



De kinderen van het Vogelplein

Hoe is het als je op een zonnige vrijdagmiddag in maart de Vogelbuurt in loopt? Samen met Willemien Rougoor, coördinator Stichting Steunpunt OOG, maakte Rachida Chabani een rondje door de Vogelbuurt, een gezellige buurt in de Korte Akkeren. Steunpunt OOG heeft tot doel het informeren en ondersteunen van bewoners bij allerlei dagelijkse zaken rondom Onderwijs, Opvoeding en Gezondheidszorg (zowel geestelijk als lichamelijk).

Luca

Het is ongelofelijk, maar overal waar we komen, worden we spontaan en enthousiast toegesproken door moeders en hun kinderen, die het fijn vinden in de wijk. Allereerst viel ons oog op een schattige, schommelende baby. Moeder Samantha Braat staat ons vrolijk te woord: "Ik woon in de Woudstraat en moest wat ophalen in de wijk. Ik wist dat er hier een leuke speeltuin is en ik vond hier tot mijn grote verrassing een schommel, waarin mijn baby veilig kan schommelen". Voor baby Luca (10 maanden) is het de eerste keer op de schommel en hij geniet zichtbaar met volle teugen!



Luca

Samantha

Zij komt oorspronkelijk uit Pijnacker en kwam elf jaar geleden naar Gouda. Naast baby Luca is ze ook de trotse moeder van een knap dartelend 5-jarig meisje Yael en stoer vrolijk 2-jarig jongetje Ravi.



Yael



Taim en Ravi

Ravi, Mohamed en Taim

Ravi speelt vrolijk samen met de Syrische broertjes Mohamed (13 jaar) en Taim (3 jaar), die hij vandaag voor het eerst ziet. De vrolijke Syrische broertjes Mohamed en Taim zijn ook samen met hun lieve moeder Marwa in de speeltuin. Ze wonen nu pas zes jaar in Nederland, in de Roerdompstraat en Mohamed spreekt accentloos Nederlands. Mohamed: "Ik

vind het hier leuk en ik speel zowel buiten als online met leeftijdsgenootjes." Op de vraag wat hij leuk vindt in de wijk heeft hij meteen een antwoord: "Het wordt steeds vernieuwd, er zijn nieuwe speeltoestellen bijgekomen en het is hier gezellig". Hij wijst naar een prachtige nieuwe glijbaan die in het speeltuintje kortgeleden is geplaatst.



Taim en Mohamed

Kenshin

Niet alleen in de speeltuin, maar ook op straat wordt er vrolijk gespeeld. Op de Kievitstraat spreken we de vrolijke Surinaamse moeder Afanaifa, die geboren en getogen is in Suriname. Ze komt oorspronkelijk uit Utrecht en ze is al vanaf haar negende hier in Nederland. Ze vertelt dat het in het begin natuurlijk wel wennen was. Ze is haar Surinaamse accent met de jaren kwijtgeraakt. Haar twee zoontjes zijn nog niet in Suriname geweest, maar dat wil ze wel ooit doen. Ze wil wel dat ze hun moeders kant een beetje gaan leren kennen. Heel af en toe spreekt ze ook wel Surinaams taal met hen, zodat ze de taal leren spreken. Ze

gaat ook vaak met de kinderen naar de speeltuin op het Vogelplein. Toch hebben de kinderen het ook heel leuk voor hun deur waar ze met hun fietsjes vrolijk over de stoep gaan. In de zomer zetten ze een zwembad in hun ruime voortuin en komt er gezellig een vriendje spelen van haar oudste zoon, de 7-jarige Kenshin. Kenshin vindt het leuk in de wijk. Hij vindt het leuk om zijn moeder te bellen en te appen. Kenshin speelt vaak met zijn vriendje en klasgenootje Ronan. Verder speelt hij veel met zijn 4-jarig broertje Ryoma. Ook heeft het gezin nog een babybroertje van 4 maanden genaamd Isaiah. Spelplezier genoeg in de wijk.



Kenshin



Ryoma

■ “Ik heb ontzettende mazzel gehad”

Ook in Nieuwerkerk aan den IJssel wordt door Woonpartners nieuw gebouwd voor huurders. Esther Kats huurt een aardgasloze woning in nieuwbouwwijk De Esse zoom. “Het energie-systeem is supermooi”, vindt ze.



Esther Kats: ‘Het is een mooie, gemengde wijk’

“Het was vorig jaar door corona een rare tijd om in dit huis in te trekken. Zo van ‘Hier is je sleutel, hier je huis’”, vertelt Esther Kats over de sleuteloverdracht van haar huurwoning. Esther woont in Nieuwerkerk aan den IJssel in nieuwbouwwijk De Esse zoom. Een gemengde wijk met 68 eenzinswoningen in de sociale en de vrije huursector. “Dit is een jonge wijk, waar kinderen zich veilig voelen. Je kunt hier heerlijk buitenspelen. Het is ook een mooie wijk. Met een bonte mengeling van bewoners. Het is hier ‘multiculti’”, vertelt Esther enthousiast. Aan het einde van de straat zit De Hoop, een ‘Begeleid wonen’-project voor mensen met een verslavingsachtergrond, die weer bijna op zichzelf gaan wonen. Iedere dinsdagochtend kunnen buurtbewoners daar terecht voor een kopje koffie en een praatje. Het moet helpen de eventuele vooroordelen van buurtbewoners weg te nemen. “Dit is hartstikke goed voor de integratie”, aldus Esther. Zelf zit ze in het sociaal werk via de kerk. Eerder werkte ze bij Vluchtelingenwerk Nederland en bij een hospice waar mensen terecht kunnen die stervende zijn.

Groeiwijk

Esther woont sinds mei vorig jaar in De Esse zoom. Ze heeft de wijk vanuit haar keukenraam inmiddels flink en snel zien groeien. “Aan de overkant lag in het begin

nog een kaal stuk land. Na het beton storten in juli ging het heel erg snel. Met dank aan de slappe winter. Er is zelfs in de weekeinden doorgewerkt.” Eind februari lagen overal de zonnepanelen al op het dak. De oplevering is inmiddels in volle gang. “Ze zijn nu bezig met scholen”, vertelt ze. De woningnood is groot in Nieuwerkerk, vertelt Esther. Zoals overal. “Mijn dochter van 23 wil graag op zichzelf wonen. Dat gaat ‘em dus voorlopig niet worden”, constateert ze.



‘Aardgasloos is even wennen’

Esther huurde hiervoor van woningcorporatie Vestia een huurwoning in een flatgebouw in het Anjerveld in Nieuwerkerk. “De huur was dramatisch hoog. Ik betaalde meer dan voor mijn huurwoning nu. Ik heb ontzettende mazzel gehad. Ik heb lang getwijfeld of ik wel wilde verhuizen. Begin april heb ik me toch ingeschreven. Na twee weken wachten had ik een huis. Met Pinksteren kon ik er al in.”

Wat jammer was, toen Esther er kwam wonen: “Bij de vrije sectorwoningen stonden schuttingen. De sociale huurwoningen moesten het zelf regelen. Jammer. Dat is nou juist de groep die het geld het hardste nodig heeft. Bovendien krijg je zo een grote diversiteit aan schuttingen en gebeurt het pas als de mensen weer geld hebben. Het duurt dus veel langer voor iedereen een schutting heeft.”

Aardgasloos

De woning van Esther is aardgasloos. “We betalen per maand € 670,- huur en € 125,- voor de huur van de zonnepanelen, maar alle energiekosten samen zijn lager.” De woning ligt helemaal vol panelen en heeft driedubbelglas. “Je hoorde echt helemaal niks, toen ze in de buurt aan het heien waren. Je voelde het alleen trillen,” aldus Esther.



Alleen het elektrisch koken was nog even een dingetje. “Daar heb ik echt aan moeten wennen. Het duurt lang voor het fornuis warm is, maar ook lang voor het is afgekoeld.” Ook de werking van de vloerverwarming was even wennen. Koeling en verwarming lopen via hetzelfde systeem. “Het apparaat start al in het begin van de zomer met koelen. Dan voelt de vloer dus koeler aan.” De woning heeft ook een warmtewisselaar. Die



gebruikt buitenlucht om mee te verwarmen en te koelen.

“Het energiesysteem is supermooi”, vindt Esther. “In het begin moet je wel heel veel lezen om te snappen hoe het werkt. Het zijn ingenieuze apparaten. Iedereen belt nu voor ‘storing’ en dan moet het alsnog worden uitgelegd. Dat is zonde. Als je er niet uitkomt, komt iemand langs om het uit te leggen in Jip-en-Janneke-taal. Je kunt dat heel simpel ondervangen.”

Eigen facebookgroep

De bewoners van De Esse zoom hebben een eigen facebookgroep opgezet. “Alle bewoners kunnen er terecht met vragen over het wonen. ‘Hoe regel je de temperatuur in een aardgasloos huis?’ bijvoorbeeld. Soms zit iemand met een vraag over de apparatuur. Als je er in de zomermaanden intrekt bijvoorbeeld, maar de verwarming gebruik je pas als

het winter wordt: ‘Hoe werkt dat dan?’ Misschien heeft iemand zoiets al uitgevoerd. Als er in huis iets niet werkt, word je vaak van de een naar de ander doorgestuurd. Als je niet precies weet waar je moet zijn, ben je zo een week verder. Facebook is dan erg handig. Het is erg gemakkelijk. Je hebt zo korte lijnen naar buurtbewoners, met wie je normaal geen rechtstreeks contact hebt.”

Ook allerlei woningproblemen worden er besproken. Zo bleken meerdere huurhuizen een vochtige schuur te hebben, waardoor de stoelbekleding van het tuinmeubilair verschimmelde. Esther: “We hebben een brief geschreven naar Woonpartners, maar die stelde dat de woningen goedgekeurd zijn en dat zij niet verantwoordelijk gesteld kunnen worden voor wat er in de schuur ligt.”

Ton Schönwetter



De Esse Zoom

Eenmalige huurverlaging

Huurders kunnen via de website van Woonpartners Midden-Holland tot en met 30 december 2021 zelf de eenmalige huurverlaging aanvragen. De verlaagde huurprijs is uw nieuwe netto huur, die in 2022 de basis is voor de jaarlijkse huurverhoging. Als u huurverlaging krijgt, verhoogt de woningcorporatie de huur niet in datzelfde kalenderjaar.

Huurverlaging: hoe?

Of u huurverlaging krijgt, hangt af van de netto huurprijs, uw inkomen en uw woonsituatie.

In de volgende situatie heeft u mogelijk recht op een verlaging:

1. U woont met maximaal twee personen en betaalt € 633,25 huur of meer
2. U woont met drie of meer personen en betaalt € 678,66 of meer.

Bericht van Woonpartners

Woonpartners heeft voor alle woningen, waarbij mogelijk recht op huurverlaging is de inkomensindicatie 2019 opgevraagd bij de belastingdienst. De Belastingdienst geeft niet door hoe hoog uw inkomen was. Alleen of het een 'laag inkomen' of 'geen laag inkomen' is. Ook als het inkomen niet bekend is, geeft de Belastingdienst dat door.

Op grond van deze informatie heeft Woonpartners u vóór 1 april een voorstel gedaan voor een huurverlaging. Als u het niet eens bent met de voorgestelde huurverlaging, kunt u naar de Huurcommissie stappen (www.huurcommissie.nl).

Inkomensgrens

De inkomensgrenzen voor de huurverlaging variëren van maximaal € 23.650,- tot maximaal € 32.075,-. Welke grens voor u geldt, hangt af van het aantal personen dat in de woning woont (1, 2 of 3 en meer) en of iemand AOW krijgt.



Geen gericht gekregen

Als u op grond van uw inkomen in 2019 denkt ook recht te hebben op een huurverlaging, maar geen voorstel hebt gekregen van Woonpartners, neem dan contact op met de woningcorporatie via de website. Reageert de woningcorporatie niet? Of wijst ze uw verzoek af? Neem dan contact op met de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl). Dat kan tot 12 mei.

Lager inkomen na 2019

Is uw inkomen pas na 2019 gedaald? Dan moet u zelf bij Woonpartners een huurverlaging aanvragen. Uw kale huur moet dan wel hoger zijn dan € 633,25, als er

maximaal twee personen wonen. Wonen er drie of meer personen? Dan moet uw kale huur hoger zijn dan € 678,66. Uw gezamenlijk inkomen over de tweede helft van 2020 mag dan maximaal de helft zijn van de inkomensgrens. Een voorbeeld: Bij een huishouden van drie personen is de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een huurverlaging normaal € 32.075,-. De maximumgrens is dan € 16.037,50.

Opsturen naar Woonpartners

- Een door u ondertekende verklaring over uw huishouden:
 - o totaal aantal personen;
 - o aantal inwonende kinderen;
 - o leeftijden van die kinderen.
- Een bewijs van het inkomen over de afgelopen 6 maanden. Van alle bewoners, behalve inwonende kinderen tot 27 jaar. Dit kan zijn:
 - o salarisstroken;
 - o overzicht van uw uitkering;
 - o als u zzp'er bent, een verklaring van een boekhouder.

Als Woonpartners binnen drie weken niet heeft gereageerd op uw verzoek, uw verzoek afwijst of u een voorstel doet waar u het niet mee eens bent, dan kunt u bij de Huurcommissie bezwaar aantekenen. Dat kan dan tot uiterlijk negen weken na uw verzoek om huurverlaging. Stuur de bewijzen mee die u eerder naar uw woningcorporatie heeft gestuurd.

Huurtoeslag

Als uw huur omlaag gaat, krijgt u vaak ook minder huurtoeslag. Maar als uw inkomen ook gedaald is, krijgt u misschien juist meer huurtoeslag. Of u krijgt voor het eerst huurtoeslag. Bijvoorbeeld omdat uw huur nu laag genoeg is. Op de site van de Belastingdienst (www.belastingdienst.nl) kunt u een proefberekening maken. Zoek op 'Proefberekening toeslagen'.

Geef uw nieuwe huur en het mogelijk gewijzigde inkomen door aan Belastingdienst/Toeslagen. Dat doet u via www.toeslagen.nl. U voorkomt hiermee dat u mogelijk later huurtoeslag moet terugbetalen. Woonpartners geeft uw huurverlaging ook door aan de Belastingdienst.

