

Nieuwsbrief nummer 2

1 mei 2024



Beste leden,

Begin van de maand april was de natuur al druk bezig te groeien en te bloeien, het was een wonderbaarlijk gezicht. Je zag met de dag de bomen groener worden. Ondanks veel regen en toch ook wel zonneschijn.

Geniet van de natuur.

Uit "Aedes magazine"

Vereniging van woningcorporaties, uitgave maart 2024.

In deze nieuwsbrief willen wij enkele uitspraken van de voorzitter van Aedes, de heer Martin van Rijn, niet onthouden:

"De corporaties willen hun steentje bijdragen om de opwarming van de aarde te beperken.

Maar net zo belangrijk is het om de energiekosten voor huurders betaalbaar te houden.

Met de gestegen energieprijzen is dat het afgelopen jaar (2023) best ingewikkeld gebleken.

Genoeg reden om nog sneller te isoleren en zoveel mogelijk corporatiewoningen te verduurzamen".

Bij warmtenetten hebben huurders op sommige plekken te maken met oplopende kosten voor vastrecht waardoor weerstand ontstaat. Terwijl we alle oplossingen die zorgen voor verduurzaming hard nodig hebben. We moeten er alert op blijven dat deze óók voor huurders aantrekkelijk zijn. En dan hebben we nog te maken met netcongestie (overbelasting elektriciteitsnet). Een steeds groter probleem waardoor renovatieprojecten forse vertraging oplopen die eigenlijk niet aan huurders zijn uit te leggen.

Er is bij heel veel partijen de wil om beter en meer samen te werken en op verschillende terreinen te versnellen".

Als HBV doet het ons goed om deze uitspraken te lezen!

Van de Woonbond

*In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) tussen Rijk en corporatiekoepel Aedes en de Woonbond is afgesproken dat niet inflatie, maar de cao-loonstijging min 0,5% de maximale huursom-stijging zou bepalen.

De Woonbond wijst er overigens al langer op dat de huurverhoging in 2024 erg hoog is.

Dit komt ook omdat de huursomstijging hoger is dan bij het sluiten van de NPA werd voorspeld. Ondanks meerdere signalen aan de politiek, was er helaas geen kamer-meerderheid om dit te repareren en corporaties daarbij te compenseren.

*Spoedwet moet warmte betaalbaarder maken.

Minister Rob Jetten van Economische Zaken en Klimaat komt met een spoedwet nu een warmte-aansluiting voor huurders vaak duurder is dan een cv-ketel op gas.

Op woensdag 27 maart debatteerde de Tweede Kamer over de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw). Deze wet geeft gemeenten het recht om het aardgas in wijken af te sluiten als er een betaalbaar alternatief is. Warmte via warmtenetten is een alternatief voor aardgas. Maar van deze vorm van warmte staat de betaalbaarheid al een tijd onder druk.

Warmtenetten spelen een grote rol in de energietransitie. Warmte uit warmtenetten is over het algemeen duurzamer dan warmte uit aardgas.

In de warmtewet staat dat verwarming via een warmtenet voor huishoudens niet duurder mag zijn dan verwarming met een cv-ketel op gas.

De Kamerleden leken niet erg enthousiast over de spoedwet. (Wordt vervolgd)

Uit "Huurpeil" – voorjaar 2024.

"Eerste woonzorg akkoord in Zuidoost -Drenthe:

Ruim 35 organisaties in Z.O. Drenthe tekenden het allereerste regionale woonzorg-akkoord van Nederland.

Het akkoord in de drie gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen moet ertoe leiden dat onder anderen bewoners met een sociale of medische andere urgentie langer in hun vertrouwde omgeving kunnen wonen. Het akkoord is het resultaat van lang overleg tussen gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties, Ouderen-bonden, zorginstellingen, welzijnsorganisaties en zorgverzekeraars.

Zuidoost Drenthe loopt daarmee voor op andere regio's.

Vanaf 2026 zijn gemeenten verplicht om een regionale woonzorgvisie op te nemen in hun volkshuisvestingsprogramma. Vanaf dan moeten naast woningcorporaties en huurdersorganisaties ook relevante zorgpartijen bij de lokale prestatieafspraken worden betrokken.

Let op:

Huurders hebben als het goed is een nieuwe 'WOZ-beschikking' ontvangen van hun gemeente. Huur je een sociale huurwoning, dan is de WOZ-waarde belangrijk.

De maximaal toegestane huurprijs van je woning hangt mede af van de WOZ-waarde.

Deze WOZ-waarde staat in het bericht over de gemeentelijke heffingen die je moet betalen, zoals afvalstoffenheffing en rioolheffing. In dat bericht staat ook wat de WOZ-waarde van je woning is met als peildatum 1 januari 2023.

Krijg je geen papieren post van de gemeente?

Ga via de computer naar de berichten box van MIJN OVERHEID.

 Zonnepanelen

Algemeen advies van de Woonbond.

De verhuurder rekent maximaal 3,50 euro per paneel per maand.

(Dit is een goed aanbod, zolang er 100% gesaldeerd mag worden.)

De Huurder betaalt de maandelijkse kosten voor zonnepanelen in de servicekosten.

(Heeft de voorkeur boven verrekening in de huur.)

In contract opnemen dat verhuurder de kosten voor zonnepanelen verlaagt op het moment dat het salderen alsnog wordt afgebouwd.

 Regels voor goed ventileren.

Advies van de woonbond

Goed en veilig wonen

De lucht in huis raakt snel vervuild. Bijvoorbeeld door koken, douchen en schoonmaken, maar ook doordat je ademt. Vervuilde lucht is ongezond.

Om de lucht in huis gezond te houden is het belangrijk om altijd te ventileren.

Wat is ventileren?

Ventileren is continu- 24 uur per dag- lucht in huis aanvoeren en vervuilde lucht afvoeren. Let op: ventileren is niet hetzelfde als luchten.

Bij luchten zet je ramen en deuren wijd open en ververs je de lucht in huis in korte tijd (15 tot 30 minuten). Luchten is niet genoeg om de lucht in huis gezond te houden.

Waarom is goed ventileren belangrijk?

Goed ventileren is belangrijk voor je gezondheid en je veiligheid. Door niet goed te ventileren ontstaat binnen enkele minuten ongezonde lucht in huis.

Vaak merk je daar niet direct iets van. Soms word je een beetje duf, moe of kun je niet goed concentreren. Op lange termijn zorgt het voor gezondheidsklachten.

Hoe moet je ventileren.

Er zijn 2 belangrijke regels om te zorgen dat de lucht in huis gezond blijft:

- Ventileer 24/7.
Laat ventilatieroosters en (klep)raampjes altijd open. Zet het ventilatiesysteem nooit uit. Ventileer ook als je slaapt, en als je niet thuis bent.
- Ventileer extra als je kookt, doucht, de was uithangt, schoonmaakt, klust in huis en als er veel mensen in huis zijn.
Zet raampjes verder open. Zet het ventilatiesysteem in de hoogste stand.

Voorkom veel vocht in huis. Door veel vocht kan schimmel ontstaan.

Van Woonwaard

- Woonwaard schijft het volgende over de huuraanpassing 2024.
Per 1 juli mogen de corporaties de huur weer verhogen. In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat we huren van 2023 tot en met 2025 verhogen met maximaal de CAO- loonindex.
De huursom mag maximaal stijgen met CAO-loonontwikkeling minus 0,5%.
Dit geldt voor alle sociale huurwoningen en is vastgesteld voor 2024 op 5,3%.

Bij de jaarlijkse huuraanpassing is het zoeken naar de balans tussen huurinkomsten, de inkomstenbron van waaruit we de kosten betalen, en de opgaven waar Woonwaard voor staan.

De opgaven zijn groot voor de komende jaren, dat geldt voor onderhoud en voor investeringen in verduurzaming en nieuwbouw.

Commentaar Nieuwsbrief:

Zeker de HBV, maar ook Woonwaard willen beiden dat de huren niet te hoog oplopen.

Een boosdoener is (en was) de door de politiek ingevoerde "Huurdersheffing". U allen wel bekend. De vraag is nu: wanneer gaat de regering deze door de huurders opgebrachte heffing terugbetalen aan de wooncorporaties, waardoor hun lasten verlicht worden door minder te hoeven lenen.

Wij wachten af wat het overleg tussen Woonwaard en HBV het uiteindelijk resultaat wordt voor de komende huuraanpassing 2024.

Verwezen wordt hiervoor naar de website van de HBV:

www.hbv-noordkennemerland.nl

Dijk en Waard

- **Rembrandt Erf Gebouw Heron**

Woonwaard realiseert in gebouw Heron 29 sociale huurappartementen en 10 midden huurappartementen. De bouw is gestart in januari 2024 en de woningen zijn naar verwachting halverwege 2025 klaar.

- **Waterkersstraat**

Aan de Waterkersstraat in de Draai (Heerhugowaard) worden 18 zorgappartementen en 24 appartementen voor de sociale verhuur gerealiseerd. Op de eerste en tweede verdieping komen 24 driekamerappartementen. De zorg appartementen en Maatschappelijk vastgoed komen op de begane grond en zijn bestemd voor Esdégé-Reigersdaal.

De bouw is medio 2023 gestart en de verwachting is dat de 24 sociale huur-appartementen in 2024 worden opgeleverd en verhuurd. Zie www.svnk.nl.

- **Reactie op wetsvoorstel regie volkshuisvesting**

Bron: Woonbond.

Voor de bouw van betaalbare woningen is meer regie van het RIIK nodig. De Woonbond juicht de komst van deze wet dan ook toe. Maar voor de bouw van sociale huurwoningen is meer borging in de wet nodig.

"De wooncrisis is enorm. Het is goed dat het RIIJK zorgt dat er meer betaalbare woningen worden gebouwd.

Maar om écht te kiezen voor betaalbare volkshuisvesting moet de wet meer garanties bieden voor de bouw van sociale huurwoningen".

Wet wijkt af van de Nationale Prestatieafspraken. De Woonbond maakte deze afspraken met de minister (Hugo de Jonge) en de koepel van woningcorporaties (Aedes) om te zorgen dat er genoeg sociale huur gebouwd zou worden, met name ook door gemeenten met weinig sociale huur (deze gemeenten moeten sociale huur toevoegen tot ze 30% sociale huur hadden bereikt).

Het vervolg van dit wetsvoorstel zal nog wel even duren.

- **Formatie nieuw kabinet.**

Het ziet er nog niet naar uit dat de onderhandelingen vlot verlopen.

De partijen zijn nu reeds 6 maanden bezig. Het einde is nog lang niet in zicht.

De heer Rutte is nog steeds (demissionair)- minister president, maar is bezig om te solliciteren naar de functie van Secretaris General van de NAVO.

Ook dit wordt vervolgd.



Vergeet u onze website niet?

<https://www.hbv-noordkennemerland.nl/>