



Nieuwsflits

Jaargang 9 nummer 1 maart 2023

Beste leden, hierbij onze Voorjaars Nieuwsflits!

Een frisse doch warme groet van de vereniging aan al haar leden. Nu de winter ons meer en meer lijkt te ontzien kijken we alvast naar de wat langere namiddagen op weg naar het voorjaar.

In de huidige tijden, waarin het helaas mondiaal onrustig blijft, is het voor HV Woonbelang de allergrootste zaak om haar leden in een extra uitgebreide Nieuwsflits te voorzien van alles wat zoal komt kijken bij het huren van een woning.

Daarbij gaan wij in op meerdere aspecten rond de kosten van een huurwoning. Hoe zit het met huren met een laag inkomen en wanneer heb je recht op huurverlaging en huurtoeslag?

Rond de energie-labels is HV Woonbelang al geruime tijd in gesprek met Oosterpoort. Energie-labels vormen een belangrijk gegeven in combinatie met duurzaamheid en isolatie en de staat van uw woning. Daarbij komen natuurlijk de energiearmoede en de kostenstijging. Voor deze urgente en precaire materie kan nooit te veel aandacht worden gevraagd, waarbij HV Woonbelang zich te allen tijde kritisch opstelt in het belang van u als huurder.

Verder in deze Nieuwsflits aandacht voor waterverbruik. Verwarmen van water kost veel energie. Warm water is daarom een grote kostenpost op je energierekening (gemiddeld zo'n 13%). Minder warm water gebruiken, levert je een flinke besparing op je energierekening op.

HV Woonbelang wenst haar leden behalve veel zinvol leesplezier een warme en gezonde stap richting het voorjaar en tot een nader weerzien.



Van de bestuurstafel



De afgelopen maanden is in de bestuursvergadering over de volgende onderwerpen gesproken en hebben meerdere overleggen met Oosterpoort plaatsgevonden.

Advies huurverhoging

Oosterpoort heeft advies gevraagd over de toegestane maximale huurverhoging van 2,6%. Huurwoningen waarop een voorlopig sloopbesluit ligt krijgen geen huurverhoging. Daarnaast wil Oosterpoort woningen met een slecht energielabel ontzien.

HV Woonbelang heeft een kritisch advies uitgebracht waarin uitgebreid aandacht is gevraagd voor de koppeling van al dan niet huurverhoging aan en de juistheid van de energie-labels.

Overleggen bewonerscommissies

Zoals in de jaarvergadering is afgesproken hebben begin dit jaar met verschillende bewonerscommissies constructieve, zinvolle gesprekken plaatsgevonden. Met name ging het hierbij om de Chopinstraat, KF2 en Spoorzicht. Bewonerscommissies hebben volgens de samenwerkingsovereenkomst tussen Oosterpoort en HV Woonbelang een belangrijke functie en zeggenschap.

Periodiek overleg Oosterpoort

December 2022 vond periodiek overleg met directeur-bestuurder Kees van Kampen plaats. Ingegaan werd op de begroting 2023 van Oosterpoort en de begroting 2023 van HV Woonbelang.

Aan de orde kwamen verder de inzet van klantenpanels door Oosterpoort, niet doorgaan sloop huurwoningen Ericastraat, omgang en communicatie met bewonerscommissies, toewijzing seniorenwoningen, energie-labels en procedure zonnepanelen.

Kennismaking nieuwe managers Oosterpoort

Maart 2023 vond kennismaking plaats met de nieuwe manager Klant & Wijken van Oosterpoort, Pieter Rademakers. Gesproken is met hem over het mutatiebeleid, duurzaamheid, leefbaarheid en overlastsituaties. Ook is gebrainstormd over een algemene huurdersbijeenkomst die HV Woonbelang binnenkort wil gaan organiseren voor alle huurders.

Ook is kennisgemaakt met de nieuwe manager Vastgoed & Regie Dico van Verseveld.

Wat kost huren in 2023?

Wat kost een sociale huurwoning?

Verhuis je in 2023 naar een sociale huurwoning? Dan kan de (kale) huur van die woning maximaal € 808,06 zijn. Wie al langer huurt betaalt soms meer voor een sociale huurwoning.

Met welk inkomen kan ik sociaal huren bij een woningcorporatie?

Woningcorporaties moeten minimaal 85% van hun vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen onder bepaalde inkomensgrenzen:

- voor eenpersoonshuishoudens € 44.035,00
- voor meerpersoonshuishoudens € 48.625,00

Daarnaast hebben corporaties 7,5% 'vrije toewijzingsruimte'. Dat wil zeggen dat ze 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan hogere inkomens mógen toewijzen, maar daar niet toe verplicht zijn.

Wat kost gaan huren bij een woningcorporatie als ik een laag inkomen heb?

Heb je een laag inkomen en ga je in 2023 bij een woningcorporatie huren? Dan betaal je maximaal € 647,19 (huishoudens van 1 of 2 personen) of € 693,60 (grotere huishoudens). Dat komt door het 'passend toewijzen' dat woningcorporaties moeten doen. Minstens 95% van de woningen die zij verhuren aan huishoudens met een laag inkomen moet betaalbaar zijn.

In 2023 gelden hiervoor de volgende inkomensgrenzen:

- alleenwonend, geen AOW: € 25.475,00
- alleenwonend, wel AOW: € 25.075,00
- meerpersoonshuishouden, geen AOW: € 34.575
- meerpersoonshuishouden, wel AOW: € 33.800

Krijg ik eenmalige huurverlaging?

Corporatiehuurders met een laag inkomen krijgen in 2023 huurverlaging. Huur je van een woningcorporatie, is je inkomen laag en heb je een hoge huur? Dan wordt je huur per 1 juli verlaagd naar € 575,00.

Met een inkomen onder de volgende grenzen kom je in 2023 in aanmerking voor verlaging van je huur:

- alleenwonend, geen AOW: € 23.250,00
- alleenwonend, wel AOW: € 24.600,00
- meerpersoonshuishouden, geen AOW: € 30.270
- meerpersoonshuishouden, wel AOW: € 32.730



Van inwonende kinderen tot 27 jaar met een eigen inkomen telt het inkomen niet mee. Had je in 2021 al een laag inkomen? Dan hoef je de eenmalige huurverlaging niet zelf aan te vragen. Je corporatie krijgt van de Belastingdienst door dat je een laag inkomen hebt. De corporatie verlaagt dan je huur. Had je in 2021 nog geen laag inkomen, maar nu wel? Dan moet je zelf een aanvraag doen.

De meeste huurders van een sociale huurwoning hebben geen hoog inkomen en ook geen lage huur. Voor die -grote- groep geldt dat de huur in 2023 met maximaal 2,6 procent omhoog mag. Voor sociale huurders met een relatief hoog inkomen geldt een ander wettelijk maximum. Geen percentage van de huidige huurprijs, maar een vast bedrag. Er zijn twee maximumbedragen: € 50,00 en € 100,00. Welk bedrag van toepassing is hangt van het inkomen van het huishouden af.

Kan ik huurtoeslag krijgen?

Als je voor het eerst huurtoeslag aanvraagt mag je huur niet hoger zijn dan de huurtoeslaggrens. In 2023 is dat € 808,06.

Sinds 2020 geldt er geen harde inkomensgrens meer voor de huurtoeslag. Dus ook met een wat hoger inkomen kun je er recht op hebben. Of dat zo is hangt van je huurprijs af.

Voor de huurtoeslag geldt wel een harde vermogensgrens. Je mag niet te veel vermogen (zoals spaargeld en geld op je betaalrekening) hebben. In 2023 gaat het om maximaal € 33.784,00 per persoon.

Voor bijna alle huurders gaat de huurtoeslag in 2023 omhoog. Gemiddeld met € 16,94 per maand.

Niet langer inflatievolgende huurverhoging

De huurverhoging van 2023 volgt niet de inflatie, maar de gemiddelde loonstijging. De meeste sociale huurders kunnen dit jaar een huurverhoging van maximaal 3,1% krijgen. In 2022 was de inflatie historisch hoog. De regering is nu afgestapt van een jaarlijkse huurverhoging die gebaseerd is op de inflatie. Anders zouden er per 1 juli huurstijgingen volgen van ruim 11%.

Het nieuwe beleid is dat de jaarlijkse huurverhoging de gemiddelde loonstijging van het voorafgaande jaar volgt. In 2022 was er een gemiddelde loonstijging van 3,1%.

Voor corporaties geldt dat de gemiddelde huurverhoging van hun sociale huurwoningen (de huursom) niet hoger mag zijn dan 2,6%.

Een specifieke groep sociale huurders van woningcorporaties krijgt per 1 juli 2023 huurverlaging in plaats van huurverhoging. Het gaat om sociale huurders met een laag inkomen én een huur boven de € 575,00.

Combineer energielabel met energieverbruik

Regelmatig vermoeden huurders dat het energielabel van hun huurhuis niet juist is. Bijvoorbeeld doordat hun energieverbruik hoger is dan ze verwachten bij het energielabel dat hun huis heeft. Het energielabel van een woning zegt zeker niet alles over het energieverbruik. Het zou goed zijn bij de volgorde van verduurzamen van huurwoningen niet alleen te kijken naar het energielabel, maar ook naar het energieverbruik. Met een warmtebeeld van een woning kunnen energielekken worden opgespoord.



In het Klimaatakkoord en de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat verhuurders huurwoningen met de slechtste energie-labels (G, F en E) als eerste zullen isoleren. Bovendien is afgesproken dat huurwoningen met een energielabel hoger dan D na 2030 niet meer verhuurd mogen worden. Deze afspraken werken goed als de energie-labels kloppen én als het energieverbruik van een woning overeenkomt met het label. Helaas is dat niet altijd zo.

Label kan verspringen door nieuwe rekenmethode

Er zijn verschillen tussen de energie-labels van vóór 2021 en energie-labels van na 2021. Energie-labels worden sindsdien anders berekend en kun je daarom niet goed met elkaar vergelijken. Labels kunnen tot wel drie labels verspringen, bijvoorbeeld van B naar E of van G naar D, maar dat komt niet vaak voor.

Labelopnemers maken in 2021 te veel fouten

Uit onderzoek blijkt dat labelopnemers in het eerste jaar van de nieuwe en ingewikkeldere rekenmethode meer fouten maken. Daarbij komt dat huurders geen inzicht hebben in het rapport dat bij het label wordt gemaakt. Het is de bedoeling dat huurders wel inzicht krijgen in het rapport, via MijnOverheid.nl, zodat zij het label ook kunnen (laten) controleren. Maar dit is nog niet geregeld.

Energielabel is geen keurmerk voor kwaliteit

Het energielabel is geen keurmerk voor de installatiekwaliteit van de isolatie en de energiesystemen in de woning. Het energielabel spoort geen fouten op, zoals bouwfouten, slechte installatie van isolatiemateriaal energiesystemen, of onvoorziene koudebruggen, en naden en kieren.

Twijfel bij huurders

Op 13 februari 2023 kwam in het tv-programma Radar <https://radar.avrotros.nl/uitzendingen/gemist/item/gegoochel-met-energielabels-zet-huurders-in-de-kou/> een aantal voorbeelden aan bod van huurwoningen waarbij het energielabel berekend volgens de oude methode flink verschilt van het energielabel volgens de nieuwe methode. De twijfel bij de bewoners kwam vooral doordat hun energieverbruik hoger is dan dat je zou verwachten bij het energielabel, en doordat bewoners zelf het gebrek aan isolatie kunnen zien, zoals enkelglas en houten vloeren zonder isolatie.

Combineer energielabel en energieverbruik

Corporaties moeten dan ook niet blind sturen op energie-labels, maar ook naar het werkelijke energieverbruik kijken. Het onderzoek 'Energielabel zegt niet alles over energieverbruik' van de Rabobank is een bevestiging dat het onwenselijk is om te veel absolute waarde aan het energielabel te verbinden.

<https://www.rabobank.nl/kennis/d011347940-energielabel-zegt-niet-alles-over-energieverbruik>

Neem klachten serieus

Als het energieverbruik flink afwijkt van wat je op basis van een goed energielabel mag verwachten, moet de corporatie dergelijke klachten serieus nemen. De corporatie moet bij een grote afwijking tussen het energielabel en het energieverbruik de woning controleren en waar nodig verbeteren.

Slim warm water gebruiken

Verwarmen van water kost veel energie. Warm water is daarom een grote kostenpost op je energierekening (gemiddeld zo'n 13%). Minder warm water gebruiken, levert je een flinke besparing op je energierekening op.



Algemene adviezen

Water kan zowel met gas als elektrisch verwarmd worden. In de meeste huizen zorgt de cv-ketel voor warm water. Maar je kunt ook een keuken- of badgeiser hebben, of een (elektrische) boiler. Hoe jouw water ook wordt verwarmt, volg deze algemene adviezen:

- Weet wat je verbruikt.
- Gebruik minder vaak warm water.
- Laat de warme kraan of douche korter stromen.
- Ventileer goed tijdens en na het gebruik van warm water.

Huizen die verduurzaamd zijn, hebben soms een zonnecollector op het dak die het water verwarmt. Deze huizen hebben vaak ook een installatie met

warmteterugwinning (wtw), die warmte haalt uit het warme water dat wegspoelt naar het riool.

Bespaartips

Douch minder vaak en korter

Warm douchen kost veel energie en geld. In de meeste huishoudens is hier veel op te besparen. Het heeft weinig zin om iets minder heet te douchen. Douch daarom minder vaak: was je bij de wastafel. En douch korter.

Een douchetimer kan je helpen om korter te douchen. Je hebt digitale timers die je zelf kunt instellen en zandlopers met een vaste tijd, meestal 5 minuten.

Vervang de douchekop door een waterbesparende douchekop die maximaal 7 liter water per minuut door laat. Door slimme techniek is het comfort van zo'n douchekop niet minder. Laat een thermostaatkraan installeren. Daarmee is het douchewater sneller op de temperatuur die jij hebt ingesteld.

Neem minder vaak een bad

Voor het vullen van een bad is veel warm water nodig: zo'n 120 liter. Dat is net zo veel als 17 minuten warm douchen met een waterbesparende douchekop.

Laat de warme kraan niet stromen

Heb je warm water nodig om je te wassen of om de vaat te spoelen of af te wassen? Vul dan de gootsteen of de waskom met warm water, of vul een teiltje. Plaats doorstroombegrenzers in de kraankoppen. Dit zijn kunststof ringetjes die in bijna elke kraankop passen en ervoor zorgen dat er maximaal 7 liter water per minuut uit de kraan komt.



Stel de cv-ketel goed in

Wordt het water in jouw huis verwarmd door de cv-ketel, stel de ketel dan in op zuinig warmwatergebruik. Sommige ketels hebben een voorraadtankje met

warm water, zodat de ketel niet eerst hoeft op te warmen als je warm water nodig hebt. Als je gedurende de dag regelmatig warm water nodig hebt, dan is deze functie handig. Gebruik je alleen 's ochtends en 's avonds warm water, dan kan deze functie beter uit staan. Er zijn ook 'slimme' ketels die het voorraadtankje alleen opwarmen op het tijdstip dat jij regelmatig water gebruikt. Kijk in de gebruiksaanwijzing van je ketel hoe je deze het beste kan instellen, of vraag het de installateur of een energiecoach.

Stel de boiler goed in

Als jouw warme water uit een boiler komt (een vat met voorverwarmd water), zet de boiler dan op 65 graden. Zet de temperatuur van de boiler nooit lager dan 60 graden: zo voorkom je dat de ziekmakende en dodelijke bacterie legionella in het boilervat kan komen. Zet de boiler uit als je op vakantie bent.

Plaats een tijdsklok op de boiler. Stel de tijdsklok zo in dat de boiler water voorverwarmd heeft als jij het nodig hebt, bijvoorbeeld 's ochtends en 's avonds.

Ventileer goed

Warm water geeft veel waterdamp in huis. Zorg dat je tijdens en na het gebruik van warm water goed ventileert. Zo voorkom je vocht en schimmel. Zorg ook dat je de badkamer droogt met een wisser als je een bad of douche hebt genomen.

Denk ook aan elektrische apparaten

Een aantal elektrische apparaten verwarmt ook water, zoals de wasmachine, vaatwasser en waterkoker.

Energiecoach

Wil je een persoonlijk advies, laat dan een energiecoach voor huurders langskomen. Energiecoaches komen meestal gratis langs. Vraag bij Oosterpoort of bij het Energieloket van de gemeente of er een energiecoach beschikbaar is.

Bespaartest

Je kunt ook de bespaartest van MilieuCentraal doen: www.bespaartest.nl

Energiedisplay

Heb je een slimme meter? Overweeg dan een energiedisplay aan te schaffen. Deze geeft je direct inzicht in je energieverbruik (gas en stroom). En je bespaart daardoor zo'n 5% energie. Dit is al gauw €100,00 per jaar.

Gratis isolatie vanaf 2023 bij woningcorporaties

Huurders bij woningcorporaties krijgen geen huurverhoging meer voor isolatiemaatregelen. Dit geldt voor alle isolatiemaatregelen die na 1 januari 2023 worden opgeleverd.

In juni 2022 werden de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Daarin staat dat isolatiemaatregelen die corporaties nemen voor huurders vanaf 1 januari 2023 gratis worden. Dit geldt voor alle opleveringen na renovatie vanaf 2023.

Welke isolatie is gratis?

De volgende isolatiemaatregelen moeten woningcorporaties zonder huurverhoging uitvoeren:

- isolatie van de gevels: zowel binnen- als buitenisolatie, als spouwisolatie en isolatiepanelen;
- isolatie van de daken: zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant;
- isolatie van de vloer en kruipruimte;
- vervanging van ramen, deuren en kozijnen
- kierdichting

Wel huurverhoging voor installaties

Met deze afspraak vervalt ook de Vergoedingentabel voor duurzaamheidsmaatregelen die eerder is overeengekomen. Wel blijft het mogelijk om voor installaties zoals een warmtepomp of zonnepanelen een huurverhoging (of verhoging van de servicekosten) te vragen.

Jaarlijks tienduizenden woningen isoleren

Woningcorporaties hebben afgesproken om in 2028 alle sociale huurwoningen met een E-, F- en G-label te hebben verbeterd. Dat betekent dat de komende jaren tienduizenden huurwoningen per jaar verbeterd moeten worden. Nu duidelijk is dat voor de isolatiemaatregelen geen huurverhoging zal worden gevraagd, zal het voor huurders veel aantrekkelijker zijn om met een voorstel in te stemmen. Zo zal deze afspraak bijdragen aan een versnelling van de verduurzaming.

Woonlasten verlagen

Het beter isoleren van huurwoningen zonder huurverhoging helpt ook om de ernstig opgelopen woonlasten (huur en kosten voor energie) van huurders te verlagen. Door de afschaffing van de verhuurderheffing hebben woningcorporaties ook genoeg geld om huurwoningen goed te isoleren.

Heb jij een slecht geïsoleerde woning? Heb je een torenhoge energierekening of stook je niet meer omdat je dat niet kunt betalen? Doe een melding op het Meldpunt Energiealarm van de Woonbond.

Dorpshuis De Slenk Dorpshuis van het jaar 2022

Vanaf deze plaats feliciteren wij onze vaste vergaderlocatie Dorpshuis De Slenk op De Horst met de verkiezing tot Dorpshuis van het Jaar 2022.



De Slenk wist iedereen te overtuigen dat zij de titel verdienen. Eerder was in het tv-programma op TV Gelderland te zien dat de beheerders hen overtuigend op nummer één zetten. Tijdens de finale bleek dat De Slenk ook de harten thuis wist te veroveren en de meeste publieksstemmen behaalde.

Ook de jury was overtuigd door de Slenk en gaf hen de hoogste score: "Er wordt met een doordachte en creatieve manier omgegaan met het pand. Het lijkt alsof over alles nagedacht is." Ze waren daarnaast onder de indruk van de toewijding in De Slenk. "Uit iedere ruimte van het dorpshuis spatte veel enthousiasme en levendigheid."

PUZZEL

In deze Nieuwsflits herstellen wij een oude traditie in ere door het plaatsen van een puzzel!

Oplossingen kunnen worden gestuurd naar info@hv-woonbelang.nl of verstuurd worden naar Postbus 75, 6560AB Groesbeek.

Onder de inzenders met de juiste oplossing wordt een bon van restaurant De Spil in Groesbeek ter waarde van € 25,00 verloot.

Veel succes!



Samenstelling bestuur HV Woonbelang	
Jan Rutten	voorzitter
Martien Geurts	vicevoorzitter
Branko Petkovsek	secretaris

Colofon

De Nieuwsflits is een uitgave van Huurders Vereniging Woonbelang.

Redactie: Martien Geurts

HV Woonbelang

Postbus 75
6560 AB Groesbeek

E info@hv-woonbelang.nl

W www.hv-woonbelang.nl



Woordzoeker

APPARTEMENT
BETAALBAAR
CORPORATIE
DUURZAAMHEID
ENTREE
GROESBEEK

HEUMEN
HUUR
HUURVERHOOGING
JONGEREN
OOSTERPOORT
OVEREENKOMST

OVERLEG
SAMEN
SENIOREN
VERHUIZEN
WOONBELANG
ZONNEPANELEN

E	N	E	M	A	S	E	N	I	O	R	E	N
N	E	I	E	U	J	O	N	G	E	R	E	N
W	N	R	S	V	E	R	H	U	I	Z	E	N
F	E	L	T	G	R	O	E	S	B	E	E	K
I	M	R	G	N	A	L	E	B	N	O	O	W
H	U	U	R	V	E	R	H	O	G	I	N	G
O	E	U	B	E	T	A	A	L	B	A	A	R
V	H	H	C	O	R	P	O	R	A	T	I	E
E	T	T	R	O	O	P	R	E	T	S	O	O
R	S	A	P	P	A	R	T	E	M	E	N	T
L	D	I	E	H	M	A	A	Z	R	U	U	D
E	N	E	L	E	N	A	P	E	N	N	O	Z
G	O	V	E	R	E	E	N	K	O	M	S	T

Oplossing

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

