



Nieuwsbrief

De Huurderij Voor al uw huurbelangen

December 2024

Van de voorzitter

Beste medehuurlers,

Voor je het weet, is het jaar alweer voorbij. Het was een druk en uitdagend jaar voor ons als De Huurderij. We hebben de samenwerking met de Huurlers Belangen Organisatie Leiderdorp (HBOL) verder geïntensiveerd.

Deze samenwerking verloopt uitstekend en tot tevredenheid van beide organisaties. Vooral het opzetten van bewonerscommissies is inmiddels een van onze specialiteiten geworden, en daar hebben we onze handen vol aan. Mijn collega Wim Pols vertelt hier meer over in deze nieuwsbrief.

Daarnaast hebben we dit jaar een flink aantal adviezen geschreven. We zijn er trots op dat veel van onze adviezen daadwerkelijk zijn overgenomen. Dit geeft ons vertrouwen in de toekomst. Terwijl we vooruitkijken, blijven we ons inzetten om voor u als huurlers het verschil te maken.

Nu ook Voorschoten tot ons werkgebied behoort, zijn we dringend op zoek naar mensen uit Voorschoten die ons team willen versterken. Zo kunnen we straks met een sterk team de huurlersbelangen in drie gemeenten vertegenwoordigen.

Bent u geïnteresseerd en wilt u eens kennismaken? Neem dan contact met ons op via info@dehuurderij.nl of bel 06-39 853 607.

Ik wens u fijne feestdagen, een comfortabel nieuwjaar en veel leesplezier met deze laatste nieuwsbrief van dit jaar!

Hartelijke groet,

Jacinta Boere, voorzitter De Huurderij



Huurders Holland Rijnland 2.0

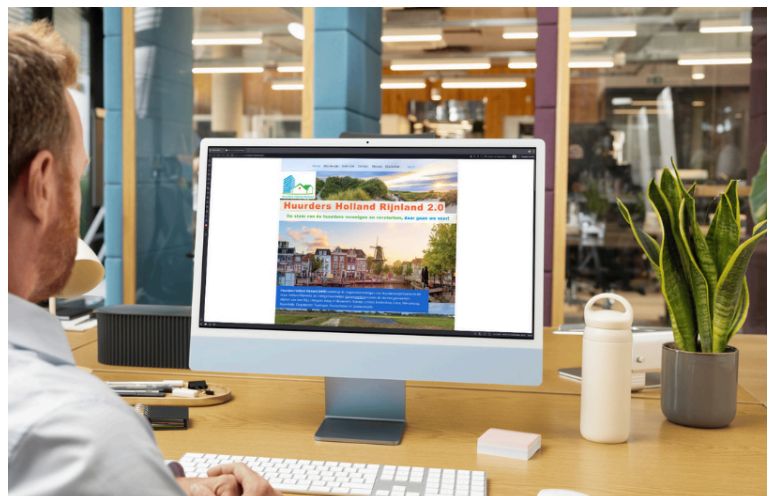
Heropening Huurlers Holland Rijnland: Een Nieuwe Start

Wist u dat Huurlers Holland Rijnland op 24 oktober officieel is heropend? Als stichting heeft de organisatie een nieuwe invulling gegeven aan haar taak: het actief betrekken van huurlers bij het behartigen van hun belangen in de regio Holland Rijnland.

Huurders Holland Rijnland wordt gefaciliteerd door Holland Rijnland Wonen, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties in de regio. Samen werken zij aan een sterke stem voor huurlers en zetten zij zich in voor onderwerpen die huurlers raken, zoals betaalbaarheid, kwaliteit van woningen en duurzaamheid.

Benieuwd wat deze nieuwe invulling precies inhoudt? Neem een kijkje op de vernieuwde website van Huurlers Holland Rijnland: www.huurlershollandrijnland.nl. Hier vindt u meer informatie over de plannen en activiteiten van de stichting.

Met deze heropening zet Huurlers Holland Rijnland een belangrijke stap in het versterken van de huurlersbelangen in de regio.



De Huurderij wenst u fijne feestdagen en een betaalbaar en comfortabel nieuwjaar!

Project Zelkovaalaan -Moerascypreslaan

Energiebesparend project succesvol afgerond



In maart van dit jaar ging het project Zelkovaalaan-Moerascypreslaan van start. Samen met een groep enthousiaste bewoners is er een bewonerscommissie opgericht om het project in goede banen te leiden. Vanaf het begin waren de werkzaamheden helder omschreven, zodat iedereen wist waar hij of zij aan toe was.

De renovatiewerkzaamheden begonnen in april. Tijdens het project zijn de gevels geïsoleerd, nieuwe kozijnen geplaatst, en een verbeterd ventilatiesysteem aangebracht. Ook zijn zonnepanelen op de daken geplaatst voor de bewoners die hiervoor kozen. Deze verbeteringen maken de woningen aanzienlijk energiezuiniger, wat kan bijdragen aan lagere stookkosten en meer wooncomfort.

De werkzaamheden verliepen volgens plan en zijn netjes uitgevoerd, met minimale hinder voor de bewoners. We kijken terug op een geslaagd project dat een belangrijke stap zet richting duurzame en comfortabele woningen.

Wim Pols stelt zich voor

Mijn naam is Wim Pols, voorzitter van de Huurdersbelangenorganisatie Leiderdorp (HBOL). Samen met De Huurderij uit Zoeterwoude werken wij intensief samen om de belangen van huurders van Rijnhart Wonen te behartigen.

Sinds de Huurdersbelangenvereniging Voorschoten (HBVV) is opgeheven, hebben wij de taak op ons genomen om huurders in Voorschoten te ondersteunen. Op dit moment zetten wij ons in voor het oprichten van bewonerscommissies in Voorschoten en nemen we deel aan informatieavonden voor huurders. Met succes hebben we al een bewonerscommissie opgericht in de Bloklaan. Deze enthousiaste groep bewoners vertegenwoordigt hun wooncomplex en behartigt de belangen van hun medebewoners.

Meedenken

Bent u ook huurder en wilt u meedenken over uw wooncomplex en leefomgeving? Overweeg dan om een bewonerscommissie op te richten! Hiervoor zijn minimaal drie leden nodig, dus vraag uw burens of zij interesse hebben. Wij begeleiden u graag bij dit proces en ondersteunen u tijdens gesprekken met de woonconsulent van Rijnhart Wonen en andere huurdersbijeenkomsten.

Bestuursleden Voorschoten

Daarnaast zijn wij op zoek naar mensen die een rol willen vervullen in het bestuur van de 'afdeling Voorschoten'. Vrijwilligerswerk vraagt inzet, maar het biedt ook de kans om een verschil te maken voor uw medebewoners. Wilt u hierover met ons in gesprek? Neem dan contact met ons op.

Om verwarring te voorkomen, hebben wij samen met De Huurderij besloten één centraal contactpunt te hanteren. U kunt zich aanmelden via: e-mail: info@dehuurderij.nl en telefoon: 06-39 853 607

We kijken ernaar uit om kennis met u te maken! Fijne feestdagen.
Wim Pols, voorzitter Huurdersbelangenorganisatie Leiderdorp (HBOL)



Bloemenvelden Zoeterwoude-dorp

De bewoners van de Bloemenvelden in Zoeterwoude wonen inmiddels bijna drie jaar in de nieuwbouw op de plek waar vroeger twee scholen stonden. Bij de oplevering waren de nieuwe huurders erg blij met hun woningen. Helaas heeft een deel van hen inmiddels te maken met serieuze geluidsoverlast.

Het probleem zit in de vorm van het wooncomplex. De woningen aan de middelste straten vormen een soort trechter, waardoor geluiden versterkt worden.

Daarnaast is op dezelfde locatie een voetbalkooi teruggeplaatst, die vroeger naast de scholen stond. Nu grenzen de woningen direct aan de voetbalkooi, wat leidt tot overlast. Het gaat niet alleen om het geluid van ballen tegen het



hek, maar ook om harde schreeuwen en gegil. Voor sommige bewoners veroorzaakt dit mentale klachten.

De bewonerscommissie is al geruime tijd in gesprek met de gemeente over dit probleem, maar tot op heden is er geen structurele oplossing gevonden. Ook De Huurderij heeft samen met Rijnhart Wonen actie ondernomen. Beide partijen zoeken naar mogelijkheden om het woongenot van de getroffen bewoners te herstellen.

We hopen in de volgende nieuwsbrief positief nieuws te kunnen delen over een oplossing voor deze situatie.

Heeft u vragen of wilt u uw steun betuigen aan de bewoners? Neem gerust contact met ons op via info@dehuurderij.nl.

Hulp bij urgentieaanvraag

Wat je moet weten

Het is moeilijk om een sociale huurwoning te vinden in Leiderdorp, vooral na een echtscheiding of als je met kinderen dakloos dreigt te raken. Een urgentieverklaring kan dan helpen. Hier lees je de belangrijkste punten.

Wat is een urgentieverklaring?

Met een urgentieverklaring krijg je voorrang bij het zoeken naar een sociale huurwoning. Dit is alleen voor mensen in een noodsituatie, zoals:

- Dakloosheid, bijvoorbeeld na een scheiding.
- Dreiging van dakloosheid met kinderen.
- Ernstige medische of sociale problemen.

Wanneer krijg je geen urgentie?

Je krijgt geen urgentie als je je probleem zelf kunt oplossen. Dit geldt bijvoorbeeld als je recht hebt op een deel van de overwaarde van een woning die nog verkocht moet worden. Van je wordt verwacht dat je deze middelen gebruikt om tijdelijk iets te huren.

Tips voor een aanvraag

1. Zorg voor bewijs: Verzamel documenten zoals een echtscheidingsakte, inkomensverklaringen en brieven van hulpinstellingen.
2. Vraag hulp: Schakel je woningcorporatie of maatschappelijk werk in.
3. Wees realistisch: Urgentie is alleen voor de zwaarste gevallen. Zoek ook naar andere woonoplossingen.

Hulp nodig?

De Huurderij kan je ondersteunen bij vragen over urgentie. Neem contact met ons op, dan kijken we samen naar jouw mogelijkheden.



Maak gebruik van uw stem bij renovaties

Misschien heeft u het al gehoord: binnenkort ontvangt u mogelijk een brief waarin wordt aangekondigd dat uw woning of wooncomplex gerenoveerd wordt. Dat kan een grote impact hebben op uw woonsituatie en roept vast veel vragen op.

Waarom bewonersinformatieavonden belangrijk zijn

Wij van De Huurderij merken dat veel huurders weinig reageren op uitnodigingen voor bewonersinformatieavonden. Dat is jammer, want juist tijdens deze bijeenkomsten legt Rijnhart Wonen alle plannen uit en kunt u direct uw vragen stellen. Door aanwezig te zijn, bent u volledig op de hoogte van wat er gaat gebeuren in uw woning, wooncomplex of wijk.

Oprichten van een bewonerscommissie: uw stem laten horen

Om als huurders goed vertegenwoordigd te zijn, is het essentieel om een bewonerscommissie op te richten. Een bewonerscommissie bestaat uit minimaal drie leden, zoals een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Deze commissie:

- Vertegenwoordigt de belangen van de huurders bij overleggen met Rijnhart Wonen, aannemers en architecten.

- Dient als spreekbuis richting de corporatie en kan huurders informeren via nieuwsbrieven.
- Denkt mee over het projectplan en over praktische en sociale zaken, zoals tijdelijke huisvesting bij uitplaatsing.

Ondersteuning vanuit De Huurderij

Wij ondersteunen bewonerscommissies volledig. Of het nu gaat om kennisdeling, begeleiding tijdens vergaderingen of hulp bij praktische zaken – De Huurderij staat voor u klaar. Samen zorgen we dat uw stem gehoord wordt en dat u invloed heeft op de plannen die uw woonomgeving aangaan.

Doe mee!

Heeft u interesse om deel te nemen aan een bewonerscommissie? Of heeft u vragen over de renovatie? Neem dan contact op met ons. Samen zorgen we dat u goed voorbereid bent en het beste resultaat behaalt voor uw woongeluk.

Huurtoeslag minder complex

Er zijn twee nieuwe wetten in de maak voor een minder complexe huurtoeslag. Meer huurders kunnen hierdoor een beroep gaan doen op huurtoeslag. En de meeste huidige ontvangers gaan erop vooruit na invoering. De maatregelen staan in de wetsvoorstellen 'Vereenvoudiging van de huurtoeslag' en 'Huurtoeslag ter verbetering van de koopkracht en vereenvoudiging van de regeling'.

De overheid maakt in 2025 voor de vereenvoudiging en verbetering van de huurtoeslag €215 miljoen vrij en vanaf 2026 structureel €650 miljoen per jaar.

Op dit moment ontvangen circa 1,5 miljoen huishoudens huurtoeslag. Daar komen vanaf 2026 circa 170.000 huishoudens bij, die ook recht op huurtoeslag krijgen, voor gemiddeld €175 per maand. Als de wetten worden ingevoerd, gaan in 2025 gaan vrijwel alle huidige ontvangers van huurtoeslag erop vooruit; gemiddeld met €12.

In 2026 gaat circa 80% van de huidige ontvangers erop vooruit. Ongeveer 20% van de huidige ontvangers gaat in 2026 minder huurtoeslag ontvangen, gemiddeld €9 per maand. Dit zijn huurders die nu nog gemeenschappelijke servicekosten vergoed krijgen, maar straks niet meer.

Meer mensen krijgen recht op huurtoeslag

Het kabinet wil de voorwaarden voor de huurtoeslag aanpassen. Voor het eerst krijgen huurders die een hogere huur betalen vanaf 2026 recht op huurtoeslag. Deze huurders hebben qua inkomen recht op huurtoeslag, maar kregen dat niet omdat hun huur boven de liberalisatiegrens lag. Na de wetsinvoering kunnen zij, net als huurders van een sociale (gereguleerde) huurwoning, huurtoeslag aanvragen over het huurdeel tot € 879,66 (bedrag 2024). Dat wordt mogelijk door het vervallen van de maximum huurgrenzen als voorwaarde voor het recht op huurtoeslag.

Voor jongere huurders is dit ook goed nieuws. Meer jongere huurders tot 21 jaar krijgen recht op huurtoeslag. Zij kunnen ook huurtoeslag aanvragen als hun huur hoger is dan €454,47 (bedrag 2024). Nu kan dat alleen als hun huur lager is dan €454,47. Wel wordt dan enkel het huurdeel tot deze huurgrens vergoed. Jongeren vanaf 21 jaar krijgen recht op volledige huurtoeslag. Dit krijgen ze nu pas vanaf 23 jaar. Deze nieuwe leeftijdsgrens is gelijk aan die van het wettelijk minimumloon.

Verder verdwijnt per 2025 het verschil in huurtoeslag tussen ouderen en niet-ouderen. En huishoudens van twee of meer

personen onder de AOW-leeftijd krijgen een hogere vergoeding als zij een hogere huur betalen. De andere ontvangers van huurtoeslag kregen deze vergoeding al.

Werken mag lonen

Er komt een minder snelle afbouw van de huurtoeslag als het inkomen stijgt. In 2025 zijn de eerste effecten daarvan merkbaar. Huurders houden vanaf dat moment meer huurtoeslag over als hun inkomen stijgt. Vanaf 2026 wordt de berekening verder aangepast door de introductie van de lineaire afbouw. Dit maakt beter begrijpelijk en inzichtelijk wat er verandert in de huurtoeslag als het inkomen stijgt.

Gemeenschappelijke servicekosten

Bewoners van appartementen betalen soms kosten voor gemeenschappelijke diensten in appartementsgebouwen. Bijvoorbeeld voor schoonmaak en energie van gemeenschappelijke ruimtes zoals de lift of een galerij, en de werkzaamheden van een huismeester. Het kabinet wil de (gedeeltelijke) vergoeding voor vier soorten gemeenschappelijke servicekosten afschaffen. Andere gemeenschappelijke servicekosten komen nu al niet in aanmerking voor huurtoeslagvergoeding.

Bij het opgeven van servicekosten voor huurtoeslag worden geregeld fouten gemaakt die vervolgens tot terugvordering kunnen leiden. Door de afschaffing van gemeenschappelijke servicekosten als post voor huurtoeslag, hoeven mensen minder gegevens aan te leveren. Ook hoeft er minder gecontroleerd te worden. De huurprijs voor de huurtoeslag wordt na het schrappen van de servicekosten gelijk aan de kale huurprijs. Deze staat standaard in het huurcontract.

Toekomstige veranderingen in het toeslagenstelsel

Het toeslagenstelsel in Nederland biedt inkomensondersteuning aan de mensen die het nodig hebben (gericht) en op het moment dat zij dit nodig hebben (tijdig).

De afgelopen jaren is veel gesproken over de wens om de toeslagen eenvoudiger te maken. Met de voorgestelde maatregelen in de huurtoeslag wordt hierin een grote stap in gezet. Ook zorgen beide wetten voor verbetering in de huidige uitvoering



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

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