

Uitnodiging 23 november 2023.

Beste medehuurders,

Huurdersorganisatie Groene Hart. Wij behartigen de belangen van alle huurders van Woonforte, dus ook uw belang! Namens alle huurders geven we advies aan de corporatie Woonforte over onder andere de huurverhoging, servicekosten, leefbaarheid, onderhoud, dienstverlening en het lange termijnbeleid.

Wij willen graag alle huurders de mogelijkheid bieden om met ons mee te denken over de adviezen die wij aan Woonforte geven. Heeft u een onderwerp waarover u wil meedenken? Laat het ons weten. Voor en door huurders, dat is ons motto. Daarom willen wij graag persoonlijk in gesprek met u.

***Wij nodigen u daarom van harte uit voor de
huurdersbijeenkomst***

***op donderdag 23 november 2023 van 19:00 uur tot 21:30 uur
in***

het park restaurant van Avifauna.

Aanmelden: www.hogh.nl/HB2023

***Indien u geen internet heeft kunt u ook een briefje sturen met uw Naam en adres
naar Zuidpoolsingel 172 E, 2408 BR Alphen aan den Rijn***

Frederike Magez

Voorzitter Huurdersorganisatie Groene Hart

In dit nummer

1

Huurdersbijeenkomst

2

Energielabel

2

Zonnepanelen

2

Hitte stress

3

Parkeerplaatsen

3

Energie

4

Passend (T)huis



Energielabel nu ook voor huurders volledig inzichtelijk

Huurders kunnen nu de gegevens waarop het energielabel gebaseerd is, inzien en downloaden via MijnOverheid. Dit kan alleen voor het adres waarop de huurder ingeschreven staat. De Woonbond heeft hier lang voor gelobbyd.



Via MijnOverheid zijn gedetailleerde gegevens over het energielabel van huurwoning in te zien en te downloaden.

Energielabelgegevens direct downloaden

Huurders zijn nu niet meer afhankelijk van de verhuurder voor inzage in de gegevens achter het energielabel. Een huurder kan voor het adres waarop hij staat ingeschreven de gegevens inzien en downloaden door met DigiD in te loggen op <https://mijn.overheid.nl/>. Het rapport staat onder het kopje Wonen, bij de tegel 'energielabel'.

Daarnaast kunnen huurders bij energielabels opgesteld na 1 januari 2021 uit het document ook informatie halen over welke mogelijkheden er zijn om de woning te verduurzamen. "De nieuwste energielabels geven niet alleen gedetailleerde informatie over de woningkenmerken.

Ze bevatten ook een advies over mogelijkheden om het huis te verduurzamen. "Voor huurders die een verzoek willen doen aan de verhuurder om de woning te verduurzamen is dit belangrijke informatie."

Zonnepanelen

Wat zijn zonnepanelen?
Hoeveel stroom leveren zonnepanelen op?
Welke typen panelen zijn er?
Afbouw salderingsregeling!
Hoe weet ik of mijn zonnepanelen werken?

<https://www.hogh.nl/energie/zonnepanelen/>



Tien tips tegen hittestress



De meeste mensen hopen op een zonnige zomer. Maar veel zon kan ook hittestress met zich meebrengen, vooral in huis. Wat kun je doen om te voorkomen dat het te heet wordt in je woning? En hoe zorg je dat je stress door hitte beperkt. Tien tips tegen hittestress.

Weer de zon aan de buitenkant van je huis

De beste manier om hitte in huis te voorkomen is de zon aan de buitenkant van je huis tegenhouden. Zonlicht dat op glas valt, warmt je huis flink op. Gebruik een zonnescherm, screens of (rol)luiken. Heb je die niet, dan werkt een parasol, schaduwdoek of gewoon een laken ook.

www.hogh.nl/tien-tips-tegen-hittestress/

Operatie Steenbreek

Gemeente Alphen aan den Rijn is aangesloten bij de landelijke organisatie Operatie Steenbreek. Vanuit dit project helpen wij u graag op weg om ook uw tuin, straat en buurt te vergroenen en gezonder te maken. U kunt hiervoor gebruik maken van de klimaatsubsidie.

Of u nu een tuin, balkon, terras of alleen een smalle strook langs uw gevel heeft: het is bijna altijd mogelijk om een stukje rondom uw huis te vergroenen. Een klimaatbestendige tuin bestaat voor maximaal 40% uit tegels en voor minimaal 60% uit 'levend groen'. U kunt hierbij denken aan planten, struiken, bomen en gras.

Meer informatie is te vinden op de website van de Gemeente Alphen aan den Rijn.



Oproep

De Huurdersorganisatie kan alleen maar een succes worden als er voldoende huurders bereid zijn zich in te zetten voor de huurdersbelangen.

Bent u geïnteresseerd in de activiteiten van de Huurdersorganisatie of wilt u een bijdrage leveren aan het oprichten van een bewonerscommissie voor uw woning complex? www.hogh.nl

Huurverhoging Parkeerplaatsen

Bij ons laatste overleg met Woonforte hebben we de huurverhoging van de parkeerplekken besproken. HOGH gaf aan dat de huur voor de parkeerplekken met 9,8% is verhoogd en dat dit onterecht is.

Woonforte deelt deze mening: de huur van parkeerplaatsen die “gekoppeld” zijn aan de huurwoning krijgen een nieuwe aanzegging met 4,1% verhoging.

Parkeerboxen die los staan van een complex krijgen wel 9,8% huurverhoging.

Huurverhogingsmethodiek

In de huurcontracten (anders dan woningen) worden twee methodieken gebruikt. In de oudere contracten wordt “**artikel 7:230a BW**” gebruikt in de recentere contracten wordt het gemiddelde CPI-cijfer gebruikt.

345 huurders hebben een excuusbrief ontvangen en een creditfactuur. De huuraanpassing van alle parkeerplekken, die “gekoppeld” zijn aan een complex, zijn gecorrigeerd naar 4,1%

Ik denk dat het energielabel van mijn woning niet klopt. Wat kan ik doen?

Mijn verhuurder zegt dat mijn woning energielabel A heeft. Ik denk dat dat niet klopt. Mijn woning is erg tochtig, de vloer, muren en het dak zijn nauwelijks geïsoleerd en mijn huis heeft ook nog enkelglas. Hoe kan ik het energielabel controleren en laten aanpassen?

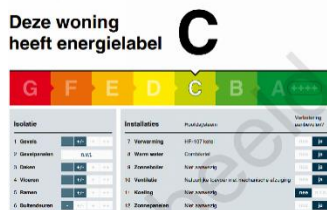
Antwoord

Meestal klopt het energielabel van een woning. Toch kan je als huurder je woning heel anders ervaren, bijvoorbeeld omdat je woning koud aanvoelt. Bij het opstellen van een energielabel wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met tocht in de woning. In de gevallen dat het energielabel niet klopt, gaat het meestal om grensgevallen. Dan verschilt het werkelijke energielabel één stap van het berekende energielabel.

Waar kan ik mijn energielabel vinden?

Wij zijn blij te kunnen melden dat huurders vanaf nu de gegevens waarop het energielabel gebaseerd is, kunnen inzien en downloaden via MijnOverheid. Dit kan alleen voor het adres waarop de huurder ingeschreven staat.

Huurders konden tot nu toe alleen de letter (of het cijfer) van het energielabel van hun huurhuis [opzoeken via EP-online](#). De gegevens waarop het label gebaseerd was, waren niet in te zien. Deze waren alleen beschikbaar voor de eigenaar van de woning. Huurders konden deze gegevens opvragen bij de verhuurder. Nu is daar dus verandering in gekomen.



www.hogh.nl/energielabel-klopt-deze/

Compensatie Blokaansluitingen

Tot 30 september 2023 kan bij de overheid een tegemoetkoming ¹¹ voor woningen met een blokaansluiting worden aangevraagd. Met deze tegemoetkoming kunnen huurders gecompenseerd worden voor het mislopen van bescherming van het energieprijsp plafond. Veel bewoners hebben deze compensatie hard nodig om hun energierekening te kunnen betalen.

De overheid heeft aangekondigd dat er een openbaar register komt met aanvragen van de TTB-regeling. In dit register moeten bewoners zelf kunnen opzoeken of hun verhuurder een aanvraag heeft gedaan. Op dit moment is het register er (nog) niet.

Naar aanleiding van onze brief d.d. 31 augustus 2023 hebben wij onderstaande antwoorden op onze vragen ontvangen van Woonforte.

1. Wij hebben voor 2.183 woningen de tijdelijke tegemoetkoming blokverwarming (subsidie) aangevraagd. Het betreft hier de huurwoningen die geen onderdeel uitmaken van een VvE. Natuurlijk controleren wij wel de aanvragen door de VvE beheerder op tijdigheid en volledigheid.
2. Woonforte heeft de TTB-aanvragen verzonden en hierop is nog geen beschikking ontvangen. Wij verwachten deze in de tweede helft van september.
3. Wij hebben een algemene mededeling op onze website gezet. Nadat de beschikkingen zijn ontvangen zullen wij de betreffende huurders informeren over de wijze waarop de tegemoetkoming wordt verrekend.
4. Bij de vaststelling van de voorschotbedragen hebben wij al rekening gehouden met de mogelijke tegemoetkoming. Dit betekent dat het voorschotbedrag voor 2023 niet wordt aangepast.

www.hogh.nl/tijdelijke-tegemoetkoming-blokaansluitingen/

Passend (T)huis

De voordelen van Passend (t)huis

Bent u 50 jaar of ouder, woont u in een eengezinswoning van Woonforte, én wilt u verhuizen naar een gelijkvloerse woning? Dan is dit wat voor u!

Woont u in een eengezinswoning van Woonforte en zijn uw kinderen de deur uit? Denkt u wel eens na over een gelijkvloerse woning? Ziet u op tegen de hoge huur, de verhuizing en het netjes achterlaten van uw woning? Dan hebben we goed nieuws voor u. Woonforte geeft u de kans met voorrang te verhuizen van uw eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning.

Wat voor type woning moet ik leeg achterlaten voor het project Passend (t)huis?

Met uw woning wil Woonforte graag een (startend) gezin blij maken (Doorgroeier). De woning moet dus geschikt zijn voor een gezin. De volgende woningtypen voldoen aan de voorwaarden:

Eengezinswoning:

- De woning heeft geen boven- en/of onderburen.
- De woning is een grondgebonden woning (zonder bovenburen).
- De woning beschikt over een (voor)tuin.
- De woning is niet ontsloten via een galerij of corridor.

Voordelen van Passend (t)huis voor Doorstromers



Voorrang

U krijgt voorrang op onze beste kwaliteit gelijkvloerse woningen (ruim en comfortabel) op een fijne locatie.



Gelijke maandhuur

U huurt de woning voor de huur die u nu per maand betaalt.

Doorstromer sociaal inkomen

Uw oude huur meenemen naar uw nieuwe huis!

Woonforte geeft u de kans te verhuizen van uw eengezinswoning van Woonforte naar een gelijkvloerse woning, met behoud van uw huidige kale huur (zonder servicekosten). Dit voordeel is voor huurders met een sociaal inkomen met een éénpersoonshuishouden: tot € 44.035. Voor tweepersoonshuishoudens: tot € 48.625.

Daarnaast heeft u meer voordelen:

- Voorrang op zorgvuldig uitgekozen huurwoningen.
- De oplevering van uw oude woning gaat in overleg.
- 10 extra verhuisdagen cadeau.
- Kortingsbonnen om het verhuizen makkelijker te maken.

Doorstromer Middeninkomen

Heeft u een éénpersoonshuishouden en een inkomen tussen € 44.036 en € 48.836 of bent u een tweepersoonshuishouden met een inkomen tussen € 48.625 en € 56.513? Dan kunt u tòch in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, een gelijkvloers appartement. U neemt uw oude huur **niet** mee, maar u betaalt de maandhuur die geldt voor de gekozen sociale huurwoning, een gelijkvloers appartement.

Daarnaast heeft u meer voordelen:

- Voorrang op zorgvuldig uitgekozen huurwoningen.
- De oplevering van uw oude woning gaat in overleg.
- 10 extra verhuisdagen cadeau.
- Kortingsbonnen om het verhuizen makkelijker te maken.

Voor meer informatie :

www.woonforte.nl/ik-zoek/sociale-huurwoningen/passend-t-huis/

Colofon

Huurdersorganisatie Groene Hart Nieuws is het informatieblad van de stichting Huurdersorganisatie Groene Hart en bestemd voor alle huurders van woningen van de stichting Woonforte.

Uitgever

Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart
Zuidpoolsingel 172 E, 2408 BR Alphen aan den Rijn

Bezoekadres:

Zuidpoolsingel 172 E (alleen op afspraak)

Redactie

Joop Pison

Robér van Leeuwen

Bronnen: Woonbond en Milieu centraal

HUURDERSORGANISATIE
Groene Hart