

Wij behartigen de belangen van alle huurders van Woonforte, dus ook uw belang!

1450 Huurders gecompenseerd!

Naar aanleiding van een oplettende huurder hebben we vernomen dat Woonforte de veelbesproken administratiekosten / sleutelgeld / bemiddelingskosten in rekening brengt bij aanvang van een huurwoning, te weten € 45,-.

De HOGH heeft Woonforte daarover geïnformeerd en tevens aangegeven dat dit wettelijk niet meer mag.

Woonforte was blij met deze informatie en heeft na intern overleg direct besloten om de administratiekosten voor het afsluiten van de (sociale)huurwoningen met terugwerkende kracht per **1 augustus 2021 is/wordt afgeschaft**. Deze datum is gekozen vanwege de uitspraak van de Hoge Raad d.d. 16 juli 2021.

Afgelopen maand zijn deze huurders gecompenseerd en hebben **1450** huurders deze € 45,00 retour ontvangen.



In dit nummer

- 1 Compensatie 1450 huurders
- 2 Uitnodiging!
- 2 Regels Hureninollandrijnland
- 3 Wet betaalbare huur
- 3 Huuraanpassing 2024
- 4 Warmtenet

Jouw alineatekst



Denk je dat je teveel huur betaalt? Of heb je een klacht over het onderhoud van jouw huurwoning? Op de website wonen.steffie.nl legt Steffie nu op een makkelijke manier uit wat je kan doen.

[Steffie.nl](https://wonen.steffie.nl) is een website die onderwerpen eenvoudig uitlegt zowel in geschreven tekst, als in gesproken tekst en in beelden.

Uitnodiging: 28 november 2024

Beste medehuurders,
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 28 november 2024 van 19:00 uur tot 21:30 uur in het park restaurant van Avifauna.

Aanmelden:
www.hogh.nl/HB2024

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**

Robér van Leeuwen
Voorzitter Huurdersorganisatie Groene Hart ●

Koolmonoxide

Koolmonoxide, ook bekend als CO, staat niet voor niets bekend als de sluipmoordenaar. Je ziet of ruikt het niet, maar wanneer je het inademt kan dit ernstige lichamelijke gevolgen hebben. Elk jaar overlijden in Nederland gemiddeld 5 tot 10 mensen door koolmonoxidevergiftiging en honderden mensen belanden in het ziekenhuis. Naar schatting van de Onderzoeksraad is het

werkelijke aantal slachtoffers 3 tot 5 keer groter. Dit komt doordat koolmonoxidevergiftiging vaak niet erkend en/of herkend wordt. De eerste klachten: hoofdpijn, duizelig, misselijk en braken, zijn vergelijkbaar met griep. Een koolmonoxide-melder kan je op tijd waarschuwen en daarmee je leven redden! Op deze pagina lees je alles over koolmonoxide en koolmonoxidemelders. ●



www.hogh.nl/koolmonoxide

Nieuwe regels 2024 Huren in Holland Rijnland



**Huren in
Holland Rijnland**

Verandering 1 Starter of doorstromer

De woonduur van doorstromers, dus hoe lang u ergens heeft gewoond, telt mee als u ingeschreven staat. De woonduur wordt opgeteld bij uw inschrijftijd.

Verandering 2 Inschrijftijd

Accepteert u een sociale huurwoning. Maar schrijft u zich binnen 12 maanden opnieuw in als woningzoekende. Uw inschrijftijd begint dan niet weer op 0. U houdt 75% van uw inschrijftijd met een maximum van 5 jaar.

Verandering 3 Gevolgen als u niet komt opdagen

Volgens de nieuwe Huisvestingsverordening krijgt u vanaf 1 januari 2024 een waarschuwing als u zonder afmelding niet naar een bezichtiging komt. Gebeurt het daarna binnen 6 maanden nog een keer? Dan mag u 3 maanden lang niet reageren op het aanbod sociale huurwoningen.

Meer informatie: www.hureninhollandrijnland.nl ●



Einde tijdelijk huurcontract en woekerhuren

Woonforte matigt op onderdelen de huuraanpassing 2024



Twee wetten waar de Woonbond de afgelopen jaren hard aan heeft gewerkt zijn op 1 juli ingegaan. De Wet Betaalbare huur en de Wet Vaste huurcontracten. Met de Wet betaalbare huur krijgen meer woningen een maximale toegestane huurprijs die past bij de kwaliteit. Door de Wet vaste huurcontracten wordt het vaste huurcontract weer de norm.

Huurprijsbescherming uitgebreid

Met de Wet betaalbare huur is het puntenstelsel aangepast en is de grens tot waar woningen huurprijsbescherming hebben omhoog gegaan. Meer huurders kunnen dus rekenen op bescherming tegen woekerhuren. Wil je weten wat de wet voor jou betekent? Lees het in het overzichtsartikel op woonbond.nl met uitleg: 'Wat betekent de wet betaalbare huur voor mij?'

Vast huurcontract weer de norm

De Wet vaste huurcontracten moet helpen om het vaste huurcontract weer de norm te maken. Sinds 2016 mochten commerciële verhuurders standaard een tijdelijk contract aanbieden. Daar is gretig gebruik van gemaakt, waarmee het vaste huurcontract werd verdrongen. Huurders moesten van de ene naar de andere tijdelijke woonoplossing verhuizen, met stress en onzekerheid tot gevolg. Tijdelijke huurders durfden ook lang niet altijd hun recht te halen bij achterstallig onderhoud, een te hoge huur of te hoge servicekosten. Want dat betekende dat ze konden fluiten naar contractverlenging.

Alleen bij uitzondering tijdelijk contract

De Woonbond bleef deze problemen agenderen. Met succes. Uiteindelijk kwamen de PvdA en de ChristenUnie samen met een initiatiefwet vanuit de Tweede Kamer. Dankzij de nieuwe wet mogen verhuurders alleen nog in uitzonderingsgevallen met tijdelijke contracten werken.

In overeenstemming met ons advies heeft Woonforte de opbrengst van de Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH) betrokken bij de huursom voor het gereguleerde segment. Op die manier profiteert iedereen ervan, dat de sterkste schouders ook de zwaarste lasten dragen.

Net als de Woonbond zien ook wij een relatie tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning. In navolging van ons voorstel heeft Woonforte hierbij een verdere differentiatie aangebracht in de labelklasse B t/m D. Voor de toepassing van de IAH vinden Woonforte het echter ook van belang, dat sprake is van een passende huurprijs. Dit wil zeggen, dat een huurder met een hoog (midden) inkomen – volgens de norm van het Nibud – nog steeds een acceptabele huurquote bereikt met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Ons voorstel om huren bij IAH af te toppen op 80% of de IAH niet door te voeren bij woningen met label EFG neemt Woonforte daarom niet over. Woonforte helpt met gematigde huren de mensen, die zichzelf niet kunnen redden op de

woningmarkt. Deze groep kan een passende huur betalen.

Verder vermeld Woonforte, dat – in lijn met de Nationale Prestatieafspraken – vorig jaar 1.843 huurders een huurverlaging van gemiddeld € 57 hebben ontvangen en bij nog eens 168 huurders de huuraanpassing is afgetopt tot een huurprijs van € 575,03 (prijsspeil 2023). Zoals in de tabel hierboven al aangegeven, zullen wij de bewoners van de wisselwoningen Rode Dorp fase 3 en Julianastraat in Boskoop dit jaar ontzien. Hetzelfde geldt voor de bewoners in de appartementen van Magnolia, die voor sloop zijn aangemerkt.

Samenvattend komen wij dan uit op de volgende huuraanpassing.

Energie label klasse*	Percentage aanpassing	
	Was	Wordt
A++++ t/m A	5,8%	5,8%
B t/m C	5%	5%
D	5%	4%
E t/m G	2%	0%
IAH hoge middeninkomens	€ 50	€ 50
IAH hoge inkomens	€ 100	€ 100
Bijzondere situaties		
Renovatie Lange Diamant	€ 0	€ 0
Sloopwoningen**	€ 0	€ 0

*Energie label afgemeld

**Wisselwoningen Rode Dorp en Julianastraat Boskoop (eenmalig) en de appartementen Magnolia

Huurdersbijeenkomst

Donderdag 28 november 2024 van 19:00 uur tot 21:30 uur

Aanmelden: www.hogh.nl/HB2024

Onderzoek naar warmtenet Zeeheldenbuurt

Gemeente Alphen aan den Rijn, Firan en woningcorporatie Woonforte onderzoeken of het mogelijk is om een warmtenet aan te leggen in de Zeeheldenbuurt in Alphen aan den Rijn. Het warmtenet wordt gevoed door aquathermie, een duurzame warmtebron die bijdraagt aan de vermindering van CO₂-uitstoot. Wethouder Van den Ham en directeur-bestuurders van Firan en Woonforte tekenden maandag 16 september 2024 een intentieovereenkomst om samen de mogelijkheden te verkennen.

De samenwerkende organisaties willen de komende periode een aantal belangrijke vragen beantwoord hebben en onderzoeken doen voordat zij definitief besluiten met elkaar verder te gaan. Dan zal pas duidelijk zijn of een warmtenet wel of niet aangelegd kan worden. Als het warmtenet er komt is er geen gas meer nodig om huizen en gebouwen te verwarmen. Dit sluit aan bij de landelijke doelstelling om in 2050 aardgasvrij te zijn. De intentieovereenkomst is de eerste stap. De komende periode wordt er veel aanvullend onderzoek uitgevoerd, namelijk: hoe kan het ontwerp eruitzien? Waar kan de warmteleiding aangelegd worden? En hoe kan het warmtenet betaald worden? Dan zal pas duidelijk zijn of een warmtenet wel of niet aangelegd kan worden in de buurt. Er moeten dan ook keuzes worden gemaakt over het vervolg. Daarbij worden bewoners ook betrokken.

Wat is het?

Een warmtenet bestaat uit een netwerk van ondergrondse leidingen waardoor warm water naar woningen en gebouwen stroomt. Dat water is afkomstig van een warmtebron, zoals de aarde zelf, een raffinaderij als Shell Pernis, een datacentrum of een biomassawarmtecentrale.

Publiek warmtebedrijf

De organisaties willen een publiek integraal warmtebedrijf oprichten. Hiermee lopen zij vooruit op de Wet collectieve warmte, die begin deze zomer is aangeboden aan de Tweede Kamer. De wet koppelt ook de gasprijs en de warmteprijs los en het warmtetarief wordt gebaseerd op de kostprijs met een maximum. Dit betekent dat het warmtebedrijf in publieke handen komt. Onder het bedrijf vallen de levering van warmte en het beheer van het warmtenet. De organisaties onderzoeken hoe het warmtebedrijf het beste kan worden ingericht en welke partijen zij daarbij betrekken.

Wat zijn de nadelen?

De hoge kosten vormen een nadeel. Vooral voor bestaande woningen. Ze verliezen nu nog veel warmte bij het transport.

Nadeel van een warmtenet met lagere temperaturen is dat je de temperatuur in huis niet snel omhoog, of weer omlaag, krijgt. En dat het extra aanpassingen vereist aan woningen, zoals wand- en vloerverwarming en een warmtepomp, als de temperatuur te laag is. Warmtenetten zijn vaak eigendom van de bedrijven die de warmte leveren. Je hebt dus geen keuze voor een eigen leverancier en kan dus niet kiezen voor de goedkoopste. Je bent nu ook nog

duurder uit dan voor gas, al gaan we steeds meer betalen voor gas.

Ook zijn er twijfels over de milieu-effecten van een warmtenet, aldus CE Delft. Als warmte komt van lokale biomassa, zoals in Purmerend, of geothermie (uit de aarde) is dat duurzamer dan een raffinaderij.

Wat zijn de voordelen

De CO₂-uitstoot vermindert door warmtenetten (cijfers variëren) van 35 tot 70 procent.

Een warmtenet is veiliger. Zo kan bij cv-ketels **een koolmonoxidevergiftiging op de loer liggen**.

ZO WERKT EEN WARMTENET



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.

HUURDERSORGANISATIE
Groene Hart

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