

Huurders Post



PAG 3

Goed nieuws voor veel huurders!
Huurverlaging 2023

PAG 4

Bouw op de locatie
Schuylenburcht in Oudewater

PAG 6

De Huurdersraad wil stijging
woonlasten inperken

PAG 7

Doe mee met de energie Quiz
van Energie Oudewater!



Landelijke opschoondag: samen aan de slag bij Het Veld en De Akker in Lopik

Op zaterdag 19 maart was het landelijke opschoondag. De bewoners hebben geholpen met het onderhoud van het project Groen aan de Buurt. Namens De Woningraat hebben we getrakteerd op gebak bij de koffie. Ook gemeente Lopik was aanwezig.

Het was mooi om te zien hoe een grote (vaste) groep mensen die wonen aan Het Veld en De Akker met elkaar zorg dragen voor dit project. Daar mogen ze trots op zijn!



Column

Op zaterdag 23 september 2023 gaan wij een Huurdersdag organiseren. Deze dag is voor iedereen die een woning huurt van De Woningraat in de Gemeente Lopik en Oudewater.

Op deze Huurdersdag, wat ook de landelijke Burendag is, willen wij graag van onze huurders horen wat zij belangrijk vinden. En hoe zal het wonen er in de toekomst uit zien? Naast het delen van informatie zal er ook tijd zijn voor ontspanning en een hapje en drankje.

De invulling van deze dag gaan wij de komende tijd vorm geven. Zijn er onderwerpen die jij belangrijk vindt om op deze dag met elkaar te

bespreken? Of zijn er zaken waar je graag meer over wilt weten? Laat het ons dan weten door een mailtje te sturen naar info@dewoningraat.nl. Je mag natuurlijk ook bellen naar 085-2101910.

De Woningraat is een vereniging met leden. Al jaren is de opkomst tijdens de ledenvergadering erg laag. Wij hopen dat deze Huurdersdag een mooi alternatief is om met al onze huurders in gesprek te komen.



Zet je 23 september al vast in je agenda? Zodra het programma bekend is laten wij dit weten.

Veel leesplezier!

Marieke Teitink directeur-bestuurder van De Woningraat.

Het gebruik van Mechanische Ventilatie

Heb je last van tocht of regelmatig schimmel in de badkamer of in huis, ruikt het vaak muff of ruik je andere luchtjes? Dan is dat een teken dat de ventilatie niet goed is.

Tocht en nare luchtjes in je woning door een gebrek aan ventileren

De meest waarschijnlijke oorzaak voor tocht en nare luchtjes ligt in het feit dat de ventilatie niet goed werkt. Dit kan een technische oorzaak hebben, maar het gebeurt vaker dat de ventilatie geen verse lucht aan kan zuigen.

De mechanische ventilatie zorgt ervoor dat gebruikte lucht in je huis wordt weggezogen naar buiten. Het brengt geen verse lucht naar binnen. Het is belangrijk dat er evenveel lucht je huis in komt als er het huis uitgaat. De verse lucht kan je huis in komen door de ventilatieroosters open te zetten.

Alles dichtstoppen kan tocht en nare luchtjes veroorzaken

Als alle ventilatieroosters in huis dicht zitten blijft de mechanische ventilatie lucht aanzuigen. De mechanische ventilatie trekt dan lucht weg van binnen uit het huis en trekt dit uit alle hoeken, kieren en gaten. Het voelt alsof er een koude luchtstroom door het huis gaat en soms ruik je een nare lucht (riool of etenslucht). Om dit te voorkomen adviseren wij de ventilatieroosters altijd open laten staan.

Meer tips om problemen te voorkomen staan op onze website onder het kopje ventileren.

Als je last blijft houden van tocht en/of luchtjes, ook al volg je alle tips op, neem dan gerust contact met ons op. Dan laten we een monteur naar de mechanische ventilatie kijken.



Goed nieuws voor veel huurders! Huurverlaging 2023



Dit jaar kunnen huurders met een laag inkomen een huurverlaging krijgen.

We leggen graag uit hoe deze huurverlaging werkt:

- Voldoe je aan de voorwaarden en had je in 2021 al een laag inkomen? Dan krijg je de huurverlaging vanzelf. Daar hoef je niets voor te doen. In mei krijg je hierover een brief van ons.
- Voldoe je aan de voorwaarden, maar ontvang je in mei geen brief van ons? Dan kan het zijn dat de netto huur te laag is. Dit is de huur zonder de servicekosten. Of dat het (gezamenlijk) inkomen in 2021 te hoog was. Is het (gezamenlijk) inkomen vanaf dit jaar gedaald? In dat geval kan je de huurverlaging zelf aanvragen. Op onze website komt in mei te staan hoe dit moet.

Prestatie afspraken 2021 en 2022 afgesloten en nieuwe prestatieafspraken gemaakt!

Het verhuren van betaalbare woningen is onze belangrijkste taak. Een groot deel van de regels hiervoor ligt wettelijk vast. Daarnaast maken wij prestatieafspraken met gemeente Oudewater en Lopik en met huurdersorganisatie De Huurdersraat over wat wij samen willen bereiken op gebied van wonen.

Prestatieafspraken 2021 en 2022

We hebben samen mooie stappen gemaakt. Duurzaamheid was afgelopen tijd extra belangrijk. Dit kwam door de hoge energieprijzen. We zijn versneld gaan verduurzamen. We zien hiervan een goed resultaat. Er waren eind 2022 nog ongeveer 70 woningen over met een energielabel van E of slechter. Dit noemen we een woning met een rood energielabel. Onze doelstelling is om eerst deze woningen te verbeteren. De Woningraat doet het goed bij het verduurzamen. Ook in de vergelijking met andere woningcorporaties. Onze woningen hebben gemiddeld energielabel B. Er is ook een grote toename in het aantal woningen met zonnepanelen. Ongeveer 35% van onze huurwoningen is uitgerust met zonnepanelen.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

In deze prestatieafspraken is duurzaamheid ook weer erg belangrijk. De versnelde verduurzaming zetten we door. De planning is dat de woningen met een rood label eind dit jaar allemaal verbeterd zijn. Dit betekent dat wij 2 jaar sneller als gepland deze woningen hebben verbeterd. En we gaan verder dit jaar een plan van aanpak maken om ook woningen met een energielabel D te gaan verbeteren. We betrekken De Huurdersraat bij het maken van deze plannen. Ook hebben wij afspraken gemaakt op het gebied van leefbaarheid en de betaalbaarheid van woningen.

Samen kunnen we meer!

Het doel van de prestatieafspraken is dat we samen meer kunnen. We voeren regelmatig overleg met de gemeentes Lopik en Oudewater. Met De Huurdersraat maken we een schema welke onderwerpen we per jaar bespreken. Wil je lezen welke afspraken we gemaakt hebben. Op onze website staan de prestatieafspraken voor gemeente Lopik en gemeente Oudewater.



Bouw op de locatie Schuylenburcht



Op deze locatie komen 25 zorg-appartementen in Oudewater. Deze worden verhuurd via De Wulverhorst. Ook komen er 44 sociale huurappartementen. Deze worden door De Woningraat verhuurd, via WoningNet regio Utrecht (www.woningnetregioutrecht.nl).

Je kunt goed de vorderingen van de bouw zien. Van een deel van de appartementen is de begane grond vloer al zichtbaar. Bij de andere bouwblokken is aannemer Bolton bezig met de betonnen funderingsbalken. De bouw loopt op schema.

We verwachten dat alle gebouwen klaar zijn halverwege 2024

Rond de zomer van 2024 kunnen de bewoners verhuizen naar hun nieuwe appartement.

Informatie over de verhuur in de tweede helft van 2023

De appartementen worden levensloopbestendig en zijn geschikt voor verschillende doelgroepen. Meer informatie over de appartementen en de verhuur volgt later dit jaar.

Ben je geïnteresseerd in het huren van een appartement? Schrijf je alvast in bij WoningNet regio Utrecht

Als de verhuur start heb je een inschrijving bij WoningNet regio Utrecht nodig om te kunnen reageren op een appartement. Voor vragen over het inschrijven bij WoningNet kan je terecht bij onze verhuurmedewerkers. We helpen je graag verder!

Jaarlijkse huurverhoging

We passen ieder jaar per 1 juli de huurprijzen aan. Hierbij houden we ons aan de regels vanuit de overheid. Voor 1 mei ontvang je een brief met de nieuwe huurprijs. Ook dit jaar hebben wij weer overleg gevoerd over de huurverhoging met De Huurdersraat.

Geen huurverhoging op basis van inflatie dit jaar

Het was gebruikelijk om een huurverhoging door te voeren op basis van inflatie. De inflatie is nu ontzettend hoog. Corporaties hebben samen met de overheid de afspraak gemaakt om de komende jaren de huurverhoging te baseren op de gemiddelde stijging van de CAO lonen.

Het maximale percentage voor de huurverhoging is dit jaar 3.1%

Niet iedereen ontvangt een advies van 3.1%. Huurders die op dit moment een hogere huur betalen in verhouding met de maximale huur, ontvangen een lagere huurverhoging. Daarnaast willen we huurders met een lager inkomen zoveel mogelijk ontlasten. Samen met De Huurdersraat hebben we afgesproken dat we een inkomensafhankelijke huurverhoging gaan toepassen voor huishoudens met een hoog inkomen. Hierdoor kunnen we het percentage verlagen voor de overige huurders. Het percentage staat in de brief die je voor 1 mei van ons ontvangt.

De huur van sociale huurwoningen laten we niet boven de liberalisatiegrens stijgen

We mogen dit wel maar kiezen ervoor om dit niet te doen. De liberalisatiegrens is de wettelijk vastgestelde grens die bepaald of een huurwoning binnen de sociale huur of vrije sector valt. In 2023 is de grens € 808,06.

Je kan bezwaar maken tegen de jaarlijkse huurverhoging

Tussen 1 mei en 1 juli is het mogelijk om, in sommige gevallen, bezwaar te maken.

Op www.dewoningraat.nl vind je meer informatie over de jaarlijkse huurverhoging

Interview Familie Tatarlar, Reigerhof 1 te Lopik

De familie is gevlucht uit hun land van herkomst en woont nu een kleine 2 jaar in Lopik. Daarvoor hebben ze in het Azc in Budel en het Azc in Utrecht gewoond.

Ze hebben het hier erg naar hun zin. *"Wij zijn heel erg blij en tevreden dat wij in Nederland wonen. We voelen ons heel erg thuis. Mijn jongste 2 kinderen gaan met veel plezier naar school in Lopik en mijn oudste zoon zit op het Cals College in IJsselstein. De kinderen kunnen zelf naar school, lekker buiten spelen, in de zomer naar het zwembad en de winkels zijn om de hoek. Lopik is een fijne en rustige plaats om te wonen."*

Thuis in Lopik

Ze voelen zich al thuis in Lopik. Ze vieren als gezin het Sinterklaasfeest en sturen de burens een kaartje met nieuwjaar. *"Wij hebben ons aangemeld voor de stichting Thuisgekookt. Stichting Thuisgekookt is geen reguliere maaltijdservice. Dit is een koppeling die tot stand wordt gebracht tussen buurtgenoten zolang beide partijen daarmee instemmen."*



Wij zijn sinds deze week gekoppeld aan een 74 jarig man en gaan 2 dagen voor hem koken, zo willen wij meer in contact komen met de mensen uit Lopik. Ook hebben ze meegedaan met de Landelijke Opschoondag op Zaterdag 18 maart, dit vinden wij leuk omdat we ook een bijdrage kunnen leveren en andere mensen leren kennen. Dit vinden wij echt belangrijk."

Daarnaast zijn ze druk met hun werk en studie. Ibrahim werkt voor PwC in Utrecht en pakt daar het werk als accountant weer op. Zijn vrouw volgt een opleiding voor docent Wiskunde in IJsselstein.

We wensen familie Tatarlar veel geluk in hun nieuwe woning!



Even voorstellen

"Mijn naam is Marieke van den Brink en sinds oktober 2022 werk ik als medewerkster klantcontact bij De Woningraat. Ik ben 5 dagen, in ieder geval in de ochtenden, aanwezig. Samen met mijn collega's proberen we je vragen zo goed mogelijk te beantwoorden en je verder te helpen."

"Ik woon al geruime tijd in Montfoort maar ben opgegroeid in Oudewater en omgeving en het is leuk om te ontdekken wat er op woongebied speelt in deze omgeving, de corporatiewereld is nieuw voor mij. In mijn vrije tijd vind ik het fijn om te wandelen in de natuur (die hier in deze omgeving gelukkig nog voldoende aanwezig is) of trek ik me terug met een lekker boek. Wie weet tot ziens of horens."



De Huurdersraat wil stijging woonlasten inperken

We hebben dringend mensen nodig die daarbij willen helpen



Voldoende goede en betaalbare sociale huurwoningen in leefbare buurten, daarvoor zet de Huurdersraat zich in. We willen voorkomen dat de woonlasten door de hoge inflatie en de stijgende energieprijzen de pan uitrijzen. Daarom spreken wij met De Woningraat over nieuwe energiecontracten, over versnelde doorvoering van isolatiemaatregelen, meer zonnepanelen, en hebben we geadviseerd de jaarlijkse huuraanpassing zo beperkt mogelijk te houden.

Ook in ons overleg met de gemeenten in het kader van de jaarlijkse prestatieafspraken, hebben we het thema van de stijgende woonlasten op tafel gelegd en aangedrongen op actie vanuit de gemeenten.

De rijksoverheid bepaalt de kaders van de jaarlijkse huurverhoging. Over die huurverhoging heeft de Huurdersraat geadviseerd om die te laten afhangen van de kwaliteit van de woningen en de hoogte van de huidige huurprijs. De huurstijging komt dan ergens tussen de 2% en 3,1% uit. Alleen de hoogste inkomens krijgen in ons voorstel 1% meer huurverhoging. Daarmee kan de huurstijging van de laagste inkomens verder worden beperkt. Los daarvan zal van huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum, de huurprijs per 1 juni automatisch worden verlaagd tot € 575,03 euro kale huur per maand. De Belastingdienst kijkt daarvoor naar uw gezamenlijke belastbaar inkomen over 2021, omdat de meeste inkomens van 2022 nog niet vaststaan. Was uw gezamenlijk inkomen in 2021 niet laag, maar nu wel? Dan kunt u zelf om huurverlaging naar € 575,03 vragen bij De Woningraat.

Versterk De Huurdersraat en doe mee!

De Huurdersraat is bezig om contacten te leggen met bewonerscommissie en huurders die te maken hebben met groot onderhoud of renovaties. We willen zo een netwerk maken van actieve huurders die met elkaar kunnen overleggen en samen sterken kunnen staan.

Daarnaast hebben we ook zelf dringend mensen nodig die willen helpen. Dat hoeft niet meteen om een bestuurslidmaatschap te gaan. U kunt ons ook op veel andere manieren helpen, eenmalig of vaker. We staan midden in de gemeenschap met als uitgangspunt dat we samen veel meer kunnen bereiken dan we misschien denken. Ons devies is dan ook van mopperen naar meedoen.

Wilt u ook meedoen? Kijk op www.dehuurdersraat.nl, mail naar info@dehuurdersraat.nl, of bel 06-83263930.

Het bestuur van **De Huurders** 

Doe mee met de energie Quiz van Energie Oudewater!

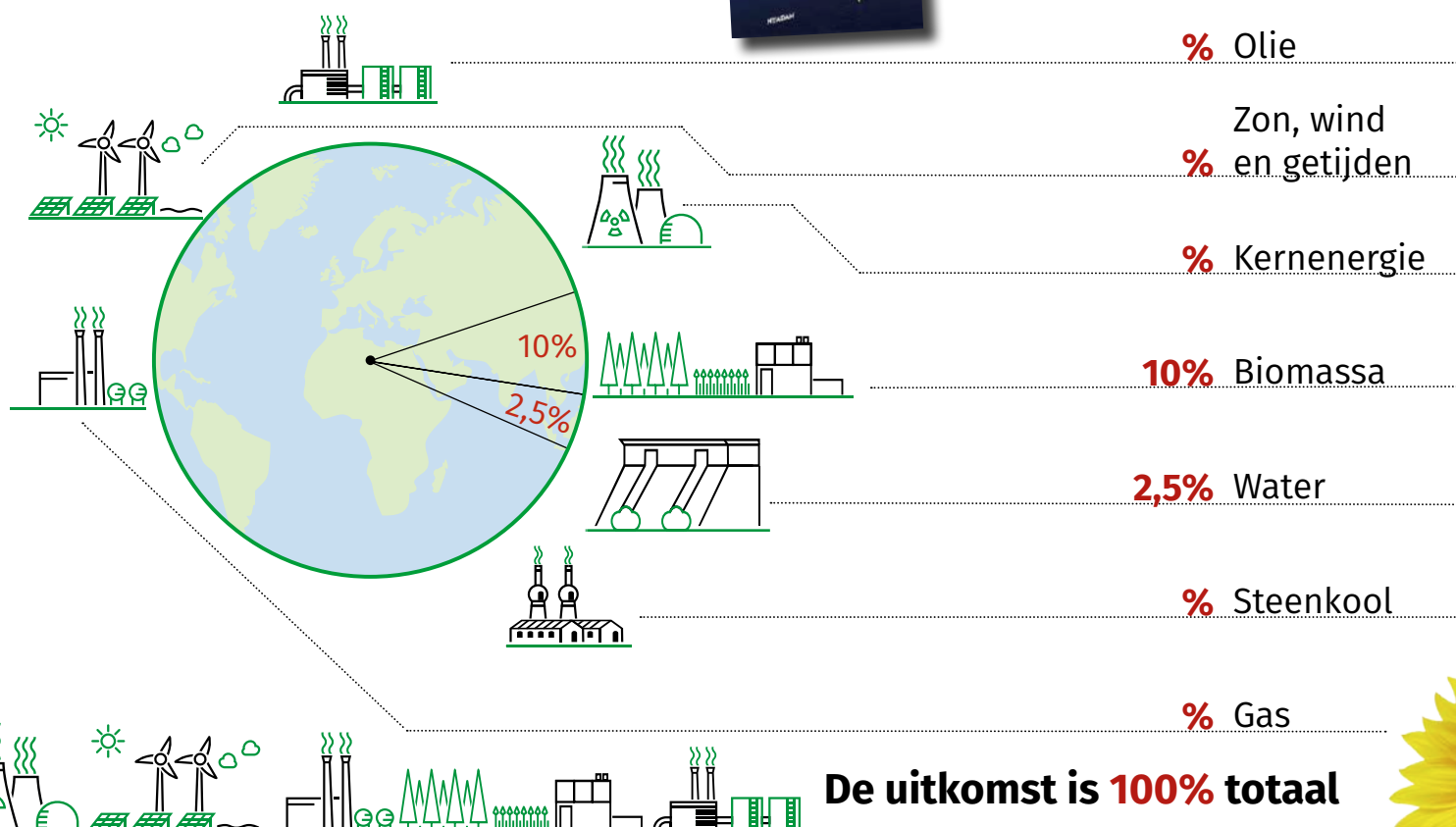
Deze pagina met quiz is opgezet ter bewustwording en informatie over productie van elektriciteit / energie op de wereld. Energie Oudewater stelt 5 boeken beschikbaar voor 5 winnaars die de correcte of bijna correcte percentages instuurt. In het boek wordt op een eenvoudige manier verteld over duurzame energie in de toekomst. Wij zijn als De Woningraat hier inmiddels mee begonnen, o.a. met plaatsen van zonnepanelen.

“Energie Oudewater is gericht op duurzaam energiegebruik. Wij helpen bewoners en bedrijven in Oudewater om de energierekening omlaag te brengen.”

Totale productie van elektriciteit, wereldwijd in 2021.



Doe mee door de percentages van de wereldwijde energieproductie uit 2021 correct te raden. Maak kans op het boek van Marco Visscher!



Als je denkt de antwoorden te weten, stuur dan een mail naar: pr@energieoudewater.nl
Wil je onze website bezoeken, kijk dan op: www.energieoudewater.nl



Puzzel

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

© ruiterpuzzel.nl

In elk woord zitten minstens twee letters die maar op één manier weg te strepen zijn. Veel puzzelplezier!

Blad
Bloesem
Bosanemoon
Daslook
Dotterbloem
Hazelaar

Hoefblad
Hyacint
Kleur
Krokus
Lenteklokje

Narcis
Natuur
Ontluiken
Pinksterbloem
Sleedoorn
Sneeuwkllokje

Speenkruid
Tulp
Wilg
Winterakoniet
Zon

Weet je de oplossing van de puzzel? Stuur deze **vóór 21 mei 2023** onder vermelding van 'Oplossing puzzel Huurderspost april 2023' naar info@dewoningraat.nl of stuur de oplossing op naar; Kapellestraat 19, 3421 CT Oudewater. Zet je naam en je adres bij je inzending. De naam van de puzzelwinnaar wordt geplaatst in de volgende Huurderspost. **Onder de goede oplossingen wordt een VVV cadeaubon t.w.v. € 25,- verloot.** De winnaar van de vorige puzzelprijs was **Jesse Bastiaan De Bruijn**. De oplossing was: warme chocolademelk.

Colofon

Adres:

De Woningraat
Kapellestraat 19
3421 CT Oudewater
www.dewoningraat.nl

Vragen of opmerkingen:

Stuur een e-mail naar info@dewoningraat.nl

Openingstijden:

Van maandag t/m vrijdag zijn wij telefonisch bereikbaar van 8.30 uur tot 12.30 uur.
Ons telefoonnummer is 085 - 210 1910.

Kantoor Oudewater:*

Kapellestraat 19

Spreekuur Benschop:

In het Dorpshuis XXL is elke eerste donderdag van de maand een inloopsprekkuur van 9.00 uur tot 12.00 uur.

Spreekuur Lopik:

In het gemeentehuis van Lopik. Wekelijks een inloopsprekkuur op dinsdag van 9.00 uur tot 12.00 uur.

Buiten kantooruren:

085 - 210 1910

Je wordt doorverbonden naar Interswitch.

Onze klachtenprocedure staat op www.dewoningraat.nl.

Noodnummer glasverzekering:

(indien bij ons verzekerd)

0800 - 022 6100 (dag en nacht, gratis)

**De actuele openingstijden staan altijd op www.dewoningraat.nl.*

