



Nieuwsbrief

23 juni 2021

Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist



Gerwin Kamps nieuwe Directeur Bestuurder Groen Wonen Vlist

(foto: links: Wim Kulik, rechts: Gerwin Kamps)

Per 1 juni 2021 is Gerwin Kamps benoemd als nieuwe Directeur Bestuurder bij Groen Wonen Vlist. Gerwin volgt interim Bestuurder Benno Gruijters op, die in december 2020 de tijdelijke rol van Jacques Reniers overnam.

Groen Wonen Vlist trekt met Gerwin een enthousiaste en gemotiveerde persoonlijkheid aan. Wim Kulik, voorzitter van de Raad van Commissarissen: "We zijn blij met deze benoeming. Gerwin onderscheidde zich vanwege zijn volkshuisvestelijke visie en maatschappelijke betrokkenheid. Wij hebben er alle vertrouwen in dat hij de juiste persoon is om de ambities van Groen Wonen Vlist te realiseren".

Ruime kennis en ervaring in de volkshuisvesting

Gerwin Kamps (50) heeft ruime kennis en ervaring in de volkshuisvesting. De afgelopen drie jaar werkte Gerwin als Manager Wonen bij Vechtdal Wonen in Ommen. Daarvoor heeft hij bij diverse woningcorporaties en een zorginstelling interim management functies vervuld.

Belangrijke rol voor woningcorporaties in de toekomst

Gerwin ziet een grote rol weggelegd voor de woningcorporaties in de toekomst: "Ik vind dat we in Nederland trots mogen zijn op de manier waarop wij invulling geven aan de sociale huisvesting. Een dak boven je hoofd is een mensenrecht wat mij betreft. Het zorgt voor rust en geborgenheid, wat ook bij maatschappelijke problemen helpt om effectief te handelen. Bij Groen Wonen Vlist blijven we zorgen dat het 'dak', maar ook de woning betaalbaar, beschikbaar en duurzaam blijft en dat de omgeving leefbaar en duurzaam is." Hij kan zich goed vinden in het motto van Groen Wonen Vlist: 'Voor de buurt, met de buurt en in de buurt'. Hij wil zich inzetten om lokaal betrokken te zijn als woningcorporatie, dichtbij en met persoonlijke aandacht. Uiteraard in samenspraak met Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist, de gemeente Krimpenerwaard en andere maatschappelijke organisaties, die betrokken zijn bij de leefbaarheid van het gebied.

Inmiddels heeft Huurdersbelang de eerste (kennismakings)vergadering met Gerwin op 8 juni al gehad deze vergadering is door HB HSV als prettig ervaren.

Binding met de Krimpenerwaard

Gerwin is bekend met de Krimpenerwaard en de regio. Zijn moeder is geboren en getogen in Haastrecht en hij heeft veel familie in de regio wonen. Zelf is Gerwin in Montfoort opgegroeid. Hij woont nu in Utrecht en rijdt dan ook regelmatig met zijn racefiets door de Krimpenerwaard vanwege zijn passie voor de triathlon.

Bron: Groen Wonen Vlist

Inkomensgroep en huurprijs. Hoe zit het?



Corporaties moeten zorgen dat de juiste woning bij de juiste huurder terecht komt. Een belangrijke voorwaarde is dat huurders een woning krijgen die aansluit bij hun inkomen. Hoe werkt dat nu in de praktijk?

Hieronder vindt u een overzicht van de inkomensgroepen (huishoudgrootte, leeftijd en inkomen) en de maximale huurprijs die daarbij hoort.

1 persoonshuishoudens tot AOW-leeftijd

Heeft u de AOW-leeftijd nog niet bereikt en een inkomen tot en met € 23.725,- per jaar? Dan kunt u huren tot en met een kale huurprijs van € 633,25. Heeft u een inkomen hoger dan € 23.725,- per jaar? Dan geldt voor u geen maximale huurprijs.

1 persoonshuishoudens boven AOW-leeftijd

Heeft u de AOW-leeftijd bereikt en een inkomen tot en met € 23.650,- per jaar? Dan kunt u tot en met een kale huurprijs van € 633,25. Heeft u een inkomen hoger dan € 23.650,- per jaar? Dan geldt voor u geen maximale huurprijs.

2 persoonshuishoudens tot AOW-leeftijd

Heeft u een huishoudinkomen tot en met € 32.200,- per jaar? Dan kunt u huren tot en met een kale huurprijs van € 633,25. Uw leeftijd is hier verder niet van belang. Heeft u een inkomen hoger dan € 32.200,- per jaar? Dan geldt voor u geen maximale huurprijs.

2 persoonshuishoudens boven AOW-leeftijd

Heeft u een huishoudinkomen tot en met € 32.075,- per jaar? Dan kunt u huren tot en met een kale huurprijs van € 633,25. Uw leeftijd is hier verder niet van belang. Heeft u een inkomen hoger dan € 32.075,- per jaar? Dan geldt voor u geen maximale huurprijs.

3 of meer persoonshuishoudens tot AOW-leeftijd

Heeft u een huishoudinkomen tot en met € 32.200,- per jaar? Dan kunt u huren tot en met een kale huurprijs van € 678,66. Uw leeftijd is hier verder niet van belang. Heeft u een inkomen hoger dan € 32.200,- per jaar? Dan geldt voor u geen maximale huurprijs.

3 of meer persoonshuishoudens boven AOW-leeftijd

Heeft u een huishoudinkomen tot en met € 32.075,- per jaar? Dan kunt u huren tot en met een kale huurprijs van € 678,66. Uw leeftijd is hier verder niet van belang. Heeft u een inkomen hoger dan € 32.075,- per jaar? Dan geldt voor u geen maximale huurprijs.

Overige voorwaarden

Er kunnen behalve het inkomen nog andere voorwaarden gesteld worden om een woning te huren (bijvoorbeeld een leeftijdsgrens).

Bron: Prijspeil 2021

Raamovereenkomst verduurzaming getekend



Groen Wonen Vlist heeft met Hagemans Vastgoedonderhoud een raamovereenkomst getekend. De looptijd van dit contract is 5 jaar. In deze periode heeft Groen Wonen Vlist samen met Hagemans Vastgoedonderhoud de ambitie 215 woningen te verbeteren en te verduurzamen.

Samenwerken

Door in een vroeg stadium als opdrachtgever en opdrachtnemer rond de tafel te gaan zitten verwacht Groen Wonen Vlist dat ze de plannen sneller, beter en met een hogere klanttevredenheid kunnen realiseren.

Combineren van onderhoud en verduurzaming

Groen Wonen Vlist heeft de opgave om haar bezit in 2050 CO2 neutraal te maken. Dat kan op verschillende manieren. Als organisatie richten zij zich de komende jaren vooral op het besparen van energie. Dit door de woningen beter te isoleren en zonnepanelen aan te brengen. Daarmee bespaart de huurder energie en hoopt Groen Wonen Vlist de woonlasten van de huurders (huur en energielasten) gelijk te houden of zelfs te verlagen.

Het meest logische moment om deze isolerende maatregelen aan te brengen, vinden zij als ze er toch moeten zijn om werkzaamheden te verrichten aan bijvoorbeeld het metselwerk of het dak. Op die manier besparen ze op de algemene kosten zoals steigers en algemene bouwplaatskosten. Ook ondervinden de huurders op deze manier maar 1x overlast van de werkzaamheden.



Telefoonnummer Energiewacht

Meld uw storingen aan uw centrale verwarmingsketel aan Energiewacht. U kunt uw storingen 24 uur per dag, 7 dagen in de week melden via telefoonnummer 088-5553250. Het is ook mogelijk uw storing online te melden op www.ewacht.nl

Hoe pak ik hitte in huis aan?

Als de zon schijnt wordt het veel te heet in mijn woning. Wat kan ik hieraan doen?

Antwoord

We krijgen steeds meer met hittegolven te maken. En woningen zijn steeds beter geïsoleerd. Geïsoleerde huizen warmen van buiten af langzamer op, maar koelen ook moeilijker af. Sommige woningen hebben zoveel zoninstraling dat het er zelfs in het voor- en najaar te heet wordt. Een hete woning kan hittestress veroorzaken. Hittestress is ongezond. Soms overlijden mensen aan de gevolgen van hittestress.



Wat kun je zelf doen tegen hitte?

Er zijn een aantal dingen die je zelf kunt doen om hitte in huis te voorkomen of te beperken. Het belangrijkste is dat je zorgt dat je woning niet te veel opwarmt door te voorkomen dat de zon je huis in schijnt. Dat werkt het beste met **zonwering aan de buitenkant** van het glas: een parasol, een schaduwdoek, een laken, (lei)bomen, een begroeide pergola. Heb je een zonnescherm of (rol)luiken, laat die dan op tijd naar beneden. Er bestaat ook buitenzonwering (screendoek) die je eenvoudig zelf met zuignappen aan de buitenkant van het raam kunt bevestigen. Zorg verder dat je ramen en deuren overdag gesloten houdt, maar blijf wel ventileren. Heb je een warmtepomp of warmtekoudeopslag-installatie, dan kun je die op koelen zetten.

Daarnaast is het belangrijk om **goed te ventileren en te luchten in de nacht**, als het buiten koeler is dan binnen. Zet ramen en deuren tegen elkaar open. Zet de ventilatie 's nachts op de hoogste stand. Heb je balansventilatie met warmteterugwinning, controleer dan of de bypass automatisch uitgaat als de temperatuur buiten lager is dan binnen. Gebeurt dit niet, zet de bypass dan handmatig uit of ventileer alleen door ramen en deuren open te zetten.

Veel steen en asfalt in de omgeving van je huis zorgt ook voor hitte. **Planten en water zorgen juist voor verkoeling**. Heb je een tuin of balkon, haal dan zoveel mogelijk tegels weg en zet zoveel mogelijk planten (bomen, struiken, kleinere planten, gras) neer en overweeg een vijver (met een fonteintje). Ook geveltuintjes geven verkoeling.

Wat kan de verhuurder doen?

Als je zelf alles hebt gedaan om hitte in huis te voorkomen en te beperken, maar het blijft te heet, dan kun je vragen of de verhuurder je kan helpen. De verhuurder kan vaste zonwering aan de buitenkant van de ramen plaatsen, zoals zonneschermen, markiezen, lamellen of luiken. Verder kan de verhuurder zorgen voor betere manieren om goed te luchten en ventileren in de nacht. Ook kan de verhuurder zorgen dat de (gemeenschappelijke) buitenruimte, eventueel in samenwerking met de gemeente, wordt 'vergroend'.

Heeft de verhuurder plannen voor renovatie en/of verduurzaming? Betere isolatie helpt om de hitte langer buiten te houden. Daarnaast kunnen warmtepompen, WKO-installaties en warmte/koude netten ook koelen in plaats van verwarmen. Bespreek deze mogelijkheden met je verhuurder.

Wat doe je als de verhuurder niet meewerkt?

In de Nederlandse wet is alleen het recht op warmte vastgelegd, maar niet het recht op koelte. De verhuurder is bij wet dus niet verplicht om iets te doen. Een verhuurder die niet meewerkt, zal je moeten overtuigen. Dat kan soms heel lastig zijn. Probeer samen met andere bewoners die hetzelfde probleem hebben, op te trekken. Samen sta je sterker dan alleen. Of schakel de hulp van je huurdersorganisatie in, als die er is.

Je kunt overwegen om zelf buitenzonwering aan te brengen. Dit heet een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). Je moet hiervoor wel toestemming van je verhuurder krijgen. De kosten zijn voor jouw rekening. Als je je huurwoning verlaat, moet je de zonwering weer verwijderen. Daarnaast moet je voldoen aan de [Bouwregelgeving voor zonwering\(externe link\)](#).

Hitte als gebrek

Als hitte in de woning een 'gebrek' is, dan is de verhuurder verplicht hier iets aan te doen. Er is een aantal methoden om na te gaan of de hitte in je woning een gebrek is.

De eenvoudigste methode is de TemperatuurOverschrijding(TO)-methode. De TO-methode gaat ervan uit dat hitte in huis een gebrek is als de binnentemperatuur meer dan 300 uur per jaar boven de 26,5 graden Celsius komt terwijl de buitentemperatuur minstens 6 graden lager is. Houd een logboek bij, bijvoorbeeld een schrift, waarin je de datum, tijd en temperatuur in huis noteert. Meestal kan je dit aflezen op de kamerthermostaat. Heb je geen kamerthermostaat die de temperatuur aangeeft? Schaf dan een kamerthermometer aan. Maak af en toe een foto van de temperatuur op de thermostaat of thermometer, het liefst een foto met datum- en tijdsnotatie. De gegevens van de buitentemperatuur kan je vinden op de [website van het KNMI](#). Kies het weerstation dat het dichtst bij jouw huis ligt.

Schakel de Huurcommissie of de rechter in

Lukt het niet om de verhuurder tot actie te brengen, dan kun je als huurder van een sociale huurwoning de Huurcommissie inschakelen. Huur je in de vrije sector, dan kun je terecht bij de kantonrechter. De Huurcommissie en de rechter accepteren de TO-methode als meetmethode voor oververhitting. De Huurcommissie en de rechter hebben in de afgelopen jaren enkele keren huurders in het gelijk gesteld dat de temperatuur in de woning te hoog opliep en de verhuurder hier iets aan moest doen. Als de Huurcommissie de huurder in het gelijk stelt en de hitte als een gebrek aanmerkt, dan krijgt de huurder een huurverlaging totdat het gebrek door de verhuurder is verholpen. De Huurcommissie heeft in 2018 [een huurder in het gelijk gesteld \(externe link\)](#).

Wat kan de huurdersorganisatie doen?

Huurdersorganisaties kunnen namens de huurders oververhitting en hittestress bespreekbaar maken in hun gesprekken met de verhuurder en de gemeente. In de prestatieafspraken kunnen oververhitting en vergroening van de woonomgeving als onderwerpen op de agenda worden gezet. Er zijn verschillende voorbeelden van succesvolle projecten op dit gebied. Op de website van De Groene Huisvesters vind je verschillende [inspiratiedocumenten \(externe link\)](#).

Bron: Woonbond

U kunt ons op verschillende manieren bereiken:
per mail: huurdersbelang.hsv@gmail.com
website: www.huurdersbelanghsv.nl
schriftelijk bij ons secretariaat:
Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist,
p.a. Dahliastraat 33, 2821 VP Stolwijk
telefonisch: 06 – 42 74 64 65

