



Nieuwsbrief

Juli 2024

Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist

Groen Wonen Vlist zet de bouwmotor aan!

Iedereen heeft recht op Groen Wonen in de Krimpenerwaard.



In Stolwijk worden er in 2024 maar liefst 69 sociale nieuwbouwwoningen gebouwd. Op donderdag 13 juni hebben Groen Wonen Vlist, Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist, Plegt-Vos Bouwgroep en de Gemeente Krimpenerwaard het officiële startsein gegeven voor de bouw van de 29

seniorenappartementen in de Hoflaan in Stolwijk. In de Rembrandtlaan is de bouw van 40 beneden-bovenwoningen in februari gestart.

Hoflaan

Het project aan de Hoflaan levert een belangrijke bijdrage in het voorzien van hoogwaardige seniorenhuisvesting in de regio. De 29 appartementen, ontworpen met oog voor comfort en modern woongenot, zijn een waardevolle aanvulling op het centrum van Stolwijk. De woningen zijn zeer energiezuinig. Toekomstige bewoners wonen vlakbij essentiële voorzieningen en het creëren van een gemeenschappelijke ruimte bevordert de sociale cohesie.

Onze adviseur, Bas Noorlander hield, voorafgaande aan de officiële handeling (met een sleg werden door onder meer voorzitter van Huurdersbelang Jan Been, wethouder Bultman en directeur Kamps symbolisch houten paaltjes in de grond gemept) een vlammend betoog voor meer sociale huurwoningen. Er zijn er in deze gemeente nog veel te weinig van.



Hij riep de gemeente Krimpenerwaard op in elk nieuwbouwplan minimaal 40% sociale huur op te nemen. Dit is een noodzakelijke inhaalslag. Als de gemeente niet veel meer werk maakt zijn we in 2050 nog niet eens aan de 30% sociale huurwoningen. Ook directeur Gerwin Kamps van Groen Wonen Vlist memoreerde dit in zijn toespraak.

Rembrandtlaan

In november 2023 zijn er 30 woningen in de Rembrandtlaan gesloopt. De nieuwe woningen zijn energiezuinig, hebben veel comfort en zijn afgestemd op de doelgroepen. Er wordt een duurzaam woongebouw gerealiseerd, dat mooi past in de omgeving, ook worden er 10 woningen toegevoegd aan het complex.

Slimme Huizenfabriek Plegt-Vos

Groen Wonen Vlist heeft een samenwerking met Plegt-Vos Bouwgroep. De Slimme Huizenfabriek van Plegt-Vos is de eerste en enige volledig gerobotiseerde fabriek voor de jaarlijkse productie van duizenden kant-en-klare, duurzame woningen en woningcomponenten. Met de fabriek bouwen we sneller, duurzamer en betaalbaarder.

De van Groot naar Beter regeling

Om de doorstroming te bevorderen zet Groen Wonen Vlist de van Groot naar Beter regeling in. Dat betekent dat huurders die een grote woning achterlaten (nadere info over de voorwaarden kunt u verkrijgen bij Groen Wonen Vlist), voorrang krijgen als ze naar een kleinere woning verhuizen in de Rembrandtlaan of Hoflaan.

Degenen die van deze regeling gebruik kunnen maken behouden –in principe- dezelfde huur in hun nieuwe appartement als in hun oude woning. Het initiatief om tot deze regeling te komen is genomen door Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist.

Groen Wonen Vlist heeft dit voorstel (een oorspronkelijk initiatief van onze secretaris Irene van Vliet) overgenomen en verder vorm gegeven.

Inschrijven?

Via www.wonenindekrimpenerwaard.nl. De woningen in de Hoflaan worden september gepubliceerd. Op de woningen in de Rembrandtlaan kan niet meer gereageerd worden. Zoals bekend moet u altijd ingeschreven staan bij wonen in de Krimpenerwaard om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Bron: Groen Wonen Vlist

Voortgangsoverleg Prestatieafspraken 1 juli 2024

Twee bestuursleden van Huurdersbelang zijn deze avond aanwezig geweest. Te weten Arie Groenevelt en Irene van Vliet.

Wij werden welkom geheten door Irma Bultman wethouder sociaal domein, Ria Boere die wonen in haar portefeuille heeft, was verhinderd, Dennis Gerlof directeur-bestuurder Qua Wonen en Gerwin Kamps directeur-bestuurder Groen Wonen Vlist. De avond staat in het teken van de voortgang van de prestatieafspraken en het gesprek met de huurdersverenigingen, uit de Krimpenerwaard, staat deze avond centraal.

Tijdens de prestatieafspraken, anders gezegd het tripartite (drie partijen) overleg zijn er verschillende afspraken gemaakt, deze avond gaan we bekijken wat er al bereikt is en wat er bijgesteld moet worden.

Er worden drie punten uit de prestatieafspraken gehaald: Beschikbaarheid, Wonen Zorg en Welzijn, Duurzaamheid, Klimaat en biodiversiteit.

De bestuurders van de huurdersverenigingen werden verzocht een thema te kiezen en daarover verder in discussie te gaan. De vertegenwoordigers van HB HSV hebben gekozen voor "Wonen Zorg en Welzijn". Het streven is om in 2024 een raamwerk klaar te hebben waarop verder doorgeborduurd kan worden één van de belangrijke punten is overlast op welke manier dan ook.

**Er is gevraagd of er een registratiesysteem kan komen, daar is de gemeente wel mee bezig maar is zeker niet gereed in 2024. Er is wel al een meldpunt Overlast GGD Hollands Midden
T 088 - 308 30 00 (maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur)
Voor informatie kijk op de site van de Gemeente Krimpenerwaard
www.krimpenerwaard.nl/meldpunt-zorg-en-overlast.**

Een van de vragen was of het mogelijk is om meer woningen te gaan labelen voor jongeren, deze groep heeft nauwelijks kans op een woning. Er wordt een Regionale Woonzorgvisie geschreven en daar komt dit punt zeker aan de orde.

**Vervolgens zijn we naar het onderwerp "Duurzaamheid" overgestapt. Als eerste werd het "Hittebeleid" besproken, huidig beleid is daar nog niet veel duidelijk over.
Bij Groen Wonen Vlist krijgen de nieuwbouwwoningen een screen. Verder is de aandacht door de gemeente gericht op groen in de omgeving.**

Het beleid van de gemeente is om 10 procent meer bomen terug te planten als dat er omgekapt zijn bij nieuwbouw. Dit is belangrijk, omdat bomen verkoeling bieden bij warmte, zorgen voor een grotere biodiversiteit en CO2 opnemen. Het is ook belangrijk om de klimaatdoelen te behalen. De plek waar de nieuwe bomen terugkomen, kan anders zijn dan voor de werkzaamheden.

Na het project is er altijd meer aandacht voor het onderhoud van het groen, omdat dit nodig is voor de nieuwe bomen en planten. Na enkele groeiseizoenen zijn de nieuwe bomen en planten sterk genoeg om in de normale planning voor onderhoud van de gemeente mee te gaan.

Enkele tips om de tuin te vergroenen

- **Vang regenwater op**
- **Haal zoveel mogelijk tegels uit uw tuin**
- **Plant verschillende soorten groen**
- **Maak uw dak groen**
- **Vraag bij lokale tuincentra of hoveniers om advies**

Bent u zelf niet in staat om klusjes in of om het huis te doen dan bestaat er ook nog **DE KLUSJESDIENST**



De vrijwilligers van de klusjesdienst kunnen u helpen bij allerlei kleine reparaties of klein onderhoud in huis. U kunt hierbij denken aan het ophangen van een lamp, plankje of schilderij, kraanleertje vervangen, een struik snoeien of andere kleine klusjes. U betaalt een bijdrage van € 2,50 per klusje (tot maximaal 1 uur). Wanneer een vrijwilliger uit een andere kern komt worden ook reiskosten in rekening gebracht. Neem gerust contact met ons op als u hulp wilt bij een klusje in of rond het huis. Wij zijn bereikbaar op werkdagen van 9.00 – 16.00 uur via 085 – 066 23 70. Inwoners van Haastrecht en Vlist kunnen de aanvraag doen via de Vrijwillige Hulpdienst Haastrecht, 0182 – 50 10 77.

Verduurzamingsprojecten

Als woningcorporatie heeft Groen Wonen Vlist een belangrijke rol in het duurzamer maken van Nederland. Zij willen dat in 2050 al hun huurwoningen CO2-neutraal zijn. Zo proberen ze de warmtevraag van woningen te beperken en woningen aan te sluiten op een duurzame energiebron. Door het wonen CO2-neutraal te maken, draagt Groen Wonen Vlist bij aan de afspraken uit het Klimaatakkoord. Met de overheid hebben ze de afspraak gemaakt dat deze inspanningen niet ten koste mogen gaan van de belangrijkste doelstelling: de beschikbaarheid van voldoende, betaalbare woningen.



Groen Wonen Vlist en Hagemans Vastgoedonderhoud werken samen aan het verduurzamen van de woningen en hebben de ambitie om de komende 4 jaar meer dan 200 woningen minimaal naar energielabel A te brengen.

Een overzicht van de verduurzamingswerkzaamheden:
Dakisolatie, Gevelisolatie, Vloerisolatie

De onderhoudswerkzaamheden bestaan uit:
Het vervangen van de mechanische ventilatie, het vervangen van Cv-ketels indien ouder dan 6 jaar, schilderwerkzaamheden, eventueel vervangen van dakkapellen/dakramen, eventueel vervangen van het voegwerk.

In 2022 is er gestart met het project Esdoornstraat en omgeving in Haastrecht. De volgende projecten zijn al in volle voorbereiding, of worden al uitgevoerd:

Haastrecht	Trompstraat en omg.	88	In uitvoering
Stolwijk	Karekietstraat	27	In voorbereiding
Stolwijk	Fazanthof	23	In voorbereiding

Groen Wonen Vlist houdt u de komende tijd op de hoogte van de ontwikkelingen!

Bron: Groen Wonen Vlist

Wat betekent "Streefhuur"



Zodra een woning leegkomt, kijkt de corporatie opnieuw naar de huurprijs. De prijs die de volgende huurder gaat betalen, noemen ze de streefhuur.

Wat is de streefhuur?

De corporatie kijkt bij het bepalen van de nieuwe huurprijs vooral naar de kwaliteit van de woning. Het type woning, de locatie en grootte zijn daarbij het belangrijkste. Daarnaast kijken ze naar de inkomensgroepen van de woningzoekenden. Op die manier zorgen ze er namelijk voor dat ze voldoende betaalbare woningen hebben voor de verschillende doelgroepen.

Denk hierbij bijvoorbeeld aan mensen die recht hebben op huurtoeslag. Voor deze groep is het belangrijk dat zij een woning kunnen huren met een huur onder de zogenaamde [aftoppingsgrenzen](#). Tot slot controleren ze of de nieuwe huurprijs niet hoger is dan de huurprijs die de corporatie maximaal voor een woning mag vragen op basis van het WWS-puntenstelsel (woningwaarderingstelsel).



Het bepalen van de huurprijs

Is de huidige huurprijs lager dan de streefhuur? Dan verhogen ze de huurprijs bij nieuwe verhuur. Is de huidige huurprijs hoger dan de streefhuur? Dan verlagen ze deze bij nieuwe verhuur.

Wat betekent dit voor u, als huidige huurder?

Als de corporatie een leegkomende woning voor verhuur aanbiedt, kan de gevraagde huurprijs zowel hoger als lager zijn dan de huurprijs die een huurder in een naastgelegen woning nu betaalt. Het is uiteraard de bedoeling dat alle huren naar de streefhuur groeien. Maar ze kunnen en willen de huurprijs niet fors veranderen terwijl een huurder nog in de woning woont. Het moment van afsluiten van het huurcontract is en blijft daarom bepalend voor de hoogte van de huur. Bij huidige huurders verhogen of verlagen ze de huurprijs in kleine stapjes via de jaarlijkse huurverhoging.

Wilt u weten wat de streefhuur van uw woning is?

U kunt de streefhuur opvragen bij Groen Wonen Vlist. Het is daarbij wel goed om te weten dat een streefhuur ieder jaar kan wijzigen. De WOZ-waarde van een woning wordt namelijk ieder jaar opnieuw vastgesteld door de gemeente. Net zoals bij een koopwoning kan de prijs van een huurwoning op basis van type, locatie, en grootte ieder jaar net wat anders zijn.



Als het huis van mijn buren een lagere huurprijs krijgt, heb ik dan altijd teveel betaald?

Nee, dat is niet het geval. De corporatie heeft nooit een huurprijs gevraagd die hoger is dan de wettelijke, maximaal toegestane huurprijs. Daarnaast is de

ingangsdatum van het huurcontract bepalend voor de huurprijs. Ze kunnen geen contracten openbreken om de huurprijs in één keer te verlagen of te verhogen. Dat kan niet, mag niet en zou ook problemen opleveren vanwege de regels rondom passend toewijzen. Daarom passen ze de huur van zittende huurders in kleine stapjes aan bij de jaarlijkse huurverhoging. Dit kan dus zowel een huurverlaging als een huurverhoging zijn.

Bron: Woonbond

Pensioenfonds investeert in betaalbare woningen

Pensioenfonds ABP, het pensioenfonds voor overheid en onderwijs, gaat flink investeren in de bouw van huurwoningen.

Het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP) gaat in de Randstad en andere grote steden zo'n 1500 zeer energiezuinige en betaalbare huurwoningen bouwen. Minstens twee van de drie woningen zijn bestemd voor de sociale huursector (huur tot € 879,66) of het middensegment (woningen met een huur tot ongeveer € 1.200).

Middenhuur

De huurwoningen zijn ook bedoeld voor mensen met middeninkomens die bij het ABP pensioen opbouwen, zoals leraren en politieagenten. "Op die manier vloeit de pensioenpremie van onze deelnemers niet alleen terug via een goed pensioen, maar ook via huizen waarin zij van dat goede pensioen kunnen genieten.", aldus het ABP. Circa een op de zes mensen in Nederland ontvangt nu of in de toekomst een pensioen van ABP.



Wet betaalbare huur

In februari riep het pensioenfonds op om de *Wet betaalbare huur* snel te behandelen, zodat er ook zekerheid zou komen voor investeerders. Dinsdag 25 juni stemde Eerste Kamer over het wetsvoorstel, dat werd aangenomen. De wet treedt in werking op 1 juli 2024.

Investeringsbereidheid

ABP laat met zijn nieuwbouwplannen alvast zien dat deze wet geen belemmering vormt voor een goed rendement op het bouwen van nieuwe woningen. Beleggers met maatschappelijke betrokkenheid die voor de lange termijn investeren, kunnen prima uit de voeten met de *Wet betaalbare huur*.

Bron: Woonbond

Vanaf vrijdag 19 juli tot en met vrijdag 23 augustus zijn wij met vakantie, wij wensen u een fantastische zomer toe en hopen er weer vanaf 26 augustus voor u te zijn.

**Namens het bestuur,
Irene van Vliet secretaris**
Scan de QR code en u komt rechtstreeks



**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
(alleen op maandag tussen 18.00 – 20.00 uur)**



Scan de QR code en u komt rechtstreeks
op de website

