



Nieuwsbrief

februari 2023

Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist

"Winter Stampotten buffet in Haastrecht en Stolwijk"

Op 23 januari en 25 januari heeft Huurdersbelang een stampottenbuffet met een pub quiz georganiseerd. Dit mede naar aanleiding van ons 5-jarig bestaan in 2023.



De inloop was om 17.00 uur en het officiële gedeelte begon vanaf 17.30 uur. De voorzitter Jan Been opende de avond en wenste iedereen een gezellige avond.

De adviseur van Huurdersbelang Bas Noorlander nam daarna het stokje over en informeerde de aanwezigen wat Huurdersbelang zoal gedaan heeft in de afgelopen (Corona) jaren. En ook voor de toekomst staat er nog heel wat op het lijstje. Om te beginnen de Prestatieafspraken, dit zijn afspraken met de gemeente en Groen Wonen Vlist over tal van zaken die met leefbaarheid en het bouwen en wonen te maken hebben.

Ook heeft Huurdersbelang iedere maand een overleg met de directeur bestuurder van Groen Wonen Vlist Gerwin Kamps. Dit werpt echt zijn vruchten af want er is niets belangrijker dan vertrouwen in elkaar en dat is er van beide kanten.



Om 18.00 uur werd het buffet geopend op beide avonden.

Dit was een enorm succes, beide avonden werden goed bezocht door de huurders en ook de stampotten vielen in de smaak. Ook het bestuur prikte een vorkje mee.

Buffet Haastrecht



Na het buffet kreeg iedereen nog een kopje koffie en om 19.00 uur startte de pub quiz.

Deze viel ook heel goed in de smaak, de quiz, samengesteld door secretaris Irene van Vliet, was zeker niet gemakkelijk maar ontzettend leuk om te doen. In Haastrecht heeft ook de Gerwin Kamps meegespeeld, maar het bestuur had van te voren gezegd dat hij geen prijs zou ontvangen. Toch had hij 40 punten en eindigde als eerste maar de prijs ging aan zijn neus voorbij. Onderstaande huurders waren de gelukkige winnaars van een Krimpenerwaard geschenkbond.



- 1^e prijs 39 punten € 50,= mevr. Wesseling
- 2^e prijs 38 punten € 30,= dhr. Sipsma
- 3^e prijs 38 punten € 20,= dhr. Vervoort



In Stolwijk was er precies hetzelfde programma als in Haastrecht. Ook hier liet iedereen het buffet zich goed smaken.





Natuurlijk werd er ook in Stolwijk na het buffet een kopje koffie geschonken. En de hele avond kon iedereen op beide avonden een drankje bestellen.

**In Stolwijk waren onderstaande huurders de gelukkige winnaars.
1^e prijs 40 punten dhr. Oudshoorn
2^e prijs 39 punten mevr. Van Dam
3^e prijs 35 punten mevr. Schipper**



Om 21.00 uur ging op beide avonden iedereen weer huiswaarts. Huurdersbelang kijkt met veel plezier terug op deze beide bindingsavonden.

Huurdersbelang bedankt, ook hier, Groen Wonen Vlist voor de medewerking om deze avonden te kunnen organiseren.

Uitnodiging start bouw Frans Halsstraat Stolwijk door Groen Wonen Vlist



Groen Wonen Vlist gaat 12 nieuwe beneden- en bovenwoningen bouwen in de Frans Halsstraat in Stolwijk. Een woongebouw dat mooi past in de omgeving. De woningen worden niet aangesloten op het aardgasnetwerk en zijn zeer energiezuinig.

De oude woningen zijn inmiddels gesloopt en de heipalen zijn de grond in gedraaid. Aannemer Plegt-Vos gaat officieel starten met de bouw!

Groen Wonen Vlist nodigt u van harte uit voor dit feestelijke moment:

Datum : Donderdag 9 februari 2023

Tijd : 10.00 – 11.00 uur

Plaats : Bouwplaats Frans Halsstraat Stolwijk

De koffie staat voor u klaar!!!!!!

Aedes Benchmark: trots... Groen Wonen Vlist doet het goed!

Brancheorganisatie Aedes meet ieder jaar de prestaties van woningcorporaties. Alle deelnemende woningcorporaties worden met elkaar vergeleken en verdeeld in klassen. Groen Wonen Vlist doet ook ieder jaar mee aan de benchmark.

De Aedes-benchmark bestaat uit vijf prestatievelden. Hoe doen zij het als woningcorporatie op de thema's:

- **Huurdersoordeel** gaat over de tevredenheid van de huurder bij het betrekken en verlaten van een woning. En het omgaan en verwerken van reparatieverzoeken;
- **Bedrijfslasten** gaat over de kosten die woningcorporaties maken. Denk bijvoorbeeld aan personeel, kantoorpand en ICT;
- **Duurzaamheid** gaat in op de energielabelwaarde, de CO2-uitstoot en de isolatieprestatie;
- **Onderhoud en verbetering** gaat over de kosten en investeringen van woningcorporaties om de woningen te onderhouden en verbeteren. Hierbij wordt ook gekeken naar de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit;
- **Beschikbaarheid en betaalbaarheid** gaat om de maatschappelijke prestatie die een woningcorporatie levert om betaalbare woningen aan te bieden.

Er zijn per benchmarkonderdeel drie klassen: A, B en C. De corporaties met de beste scores vallen in klasse A, de middengroep in klasse B en de corporaties met de mindere scores in C.

"Om te blijven zorgen voor een goede dienstverlening, vraagt GWV hun bewoners regelmatig via enquêtes wat zij van de dienstverlening van Groen Wonen Vlist vinden. Gemiddeld scoren zij een A voor dienstverlening. Dit is een boven gemiddelde score en

daar zijn ze trots op. De kracht ligt in het persoonlijk contact, zij zijn dichtbij en betrokken.

Groen Wonen Vlist wil graag een A-score behalen voor duurzaamheid in 2023-2024. Momenteel werken zij hier hard aan. Dit jaar verduurzamen ze 60 woningen en leggen ze zonnepanelen op 100 woningen.

Ook volgend jaar gaan ze 100 woningen grondig aanpakken en dit blijven ze de komende jaren doen. In vergelijking met andere corporaties staan ze er goed voor wat betreft het onderhoudsniveau, door de verduurzaming zal dit nog meer verbeteren.

Wat betreft de beschikbaarheid moeten ze nog een slag maken. De afgelopen jaren zijn er weinig woningen bij gebouwd. In Stolwijk gaan ze hier verandering in brengen in 2023 en 2024. Daarnaast zijn ze samen met de gemeente aan het onderzoeken waar ze de komende jaren extra huizen kunnen bouwen, om iedereen een plekje te kunnen geven die daar behoefte aan heeft. Al met al zijn ze blij met en trots op de resultaten!”

Aldus Gerwin Kamps, directeur-bestuurder van Groen Wonen Vlist. De uitkomsten worden goed geanalyseerd de komende periode, om te zien waar ze nog stappen moeten zetten in 2023.

Bron: Website Groen Wonen Vlist

Binnenkort bericht over WOZ-waarde van je woning



Huurders ontvangen binnenkort een nieuwe 'WOZ-beschikking' van hun gemeente. Huur je een sociale huurwoning? Dan is de WOZ-waarde belangrijk. De 'maximaal toegestane huurprijs' van je woning hangt mede af van de WOZ-waarde.

In de eerste maanden van 2023 hoor je bericht te krijgen van de gemeente over de WOZ-waarde van je woning op peildatum 1 januari 2022. Je kunt bezwaar maken als je meent dat de vastgestelde waarde niet klopt. Daar heb je zes weken de tijd voor.

Waar staat de nieuwe WOZ-waarde?

De gemeente stuurt ieder jaar bericht over gemeentelijke heffingen die je moet betalen, zoals afvalstoffenheffing en -niet in alle gemeenten- rioolheffing. In dat bericht staat ook wat de WOZ-waarde van je woning is.

Krijg je geen papieren post van je gemeente? Let dan op de Berichtenbox van MijnOverheid. Als je in MijnOverheid hebt gekozen voor digitale post van je gemeente krijg je de aanslag niet meer op papier.

Sociale huurwoning?

WOZ-waarde heeft invloed op huur

Als je een sociale huurwoning hebt is de WOZ-waarde belangrijk. De WOZ-waarde bepaalt niet rechtstreeks hoe hoog je huurprijs is, maar heeft er indirect wel invloed op. Alle sociale huurwoningen hebben een 'maximaal toegestane huurprijs'. Hoe hoog die maximale prijs is wordt voor een deel bepaald door de WOZ-waarde. Of je sociaal huurt of niet hangt af van de huurprijs bij de start van de huur.

Deze kun je controleren via de website van de Woonbond.

Lagere WOZ-waarde kan recht op huurverlaging geven Betaal jij op dit moment een huur die dicht in de buurt komt van de maximale huurprijs? Dan kan een lagere WOZ-waarde ervoor zorgen dat de 'maximaal toegestane huurprijs' lager wordt dan de huur die je nu betaalt. En als dat aan de orde is moet je verhuurder de huur verlagen. Als je verhuurder dit weigert kun je naar de Huurcommissie om de huurverlaging af te dwingen.

De Woonbond heeft op een rijtje gezet waar je als huurder op moet letten om te kijken of je [succesvol bezwaar](#) kunt maken tegen een hoge WOZ-waarde. Ook hebben wij een [gratis modelbrief](#) voor het maken van bezwaar. Bron: Woonbond

Regionale Woonagenda Midden-Holland 2023-2030

Eind januari heeft Huurdersbelang aan de provincie Zuid-Holland, de gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties in Midden-Holland laten weten op 14 maart 2023 geen adhesie te kunnen betuigen aan de voornemens van de Rijksoverheid, provinciale- en gemeentelijke overheid om afspraken te gaan vastleggen over woningbouwplannen tot en met 2030 in de regio Midden-Holland. (Dit zijn de gemeente Gouda, Krimpenerwaard Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas).

Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist heeft het verzoek van de provincie Zuid-Holland gekregen om net als ander huurdersbelangenorganisaties aan deze agenda steun te betuigen. Dat doen we echter niet om, onder meer vanwege de hierna genoemde redenen.

Vrijblijvend

Uiteraard wenst ook Huurdersbelang dat er snel aan een oplossing wordt gewerkt om de woningnood te verlichten. Maar in deze plannen is slechts sprake van een inspanningsverplichting op het gebied van bouwen en wonen. Geen resultaatverplichting. Huurdersbelang vindt de voornemens veel te vaag en te vrijblijvend. Ook in dit geval dient er sprake te zijn van het zogenoemde SMARTA principe. (Specifiek Meetbaar Acceptabel Realistisch Tijdgebonden Afdwingbaar). Dit principe is nog altijd actueel.

35% sociale huurwoningen

Ook is Huurdersbelang niet akkoord met het voornemen om slechts 30% sociale huurwoningen te realiseren. Huurdersbelang wil in alle woningbouwplannen van de overheden minimaal 35% sociale huurwoningen. Huurwoningen die alleen gebouwd dienen te worden door woningcorporaties en niet door projectontwikkelaars. Huurdersbelang wil alleen echte sociale huurwoningen en geen sociale huurwoningen die slechts een aantal jaren, 10, 20 jaar beschikbaar zijn en dan alsnog als vrije sectorhuurwoningen geëxploiteerd gaan worden. Dat vinden wij niet in het belang van huurders.

Huurdersbelang is ook van mening dat andere huurwoningen alleen door woningcorporaties gebouwd dienen te worden.

Infrastructuur

Huurdersbelang heeft ook opmerkingen gemaakt over de huidige en toekomstige infrastructuur (wegen, ov-verbindingen, fietspaden e.d.) met name in de Krimpenerwaard en directe omgeving. Bij het fors uitbreiden van woningbouw worden de nu al overbelaste wegen verder belast. Waar veel gebouwd gaat worden dient er dan ook sprake te zijn van eerst infra-structuur aanleggen en dan pas woningbouw plegen.

Bodem en Water

HB HSV is niet overtuigd dat er in voldoende mate rekening wordt gehouden in de agenda met de al aanwezige klimaatverandering/klimaatadaptieve bouw en vraagt zich af of wij in deze regio wel nieuwbouw moeten plegen. Wij denken hiervoor bijvoorbeeld aan projecten in de uiterwaarden bij Schoonhoven en het bouwen langs de Hollandse IJssel in Haastrecht op het bedrijventerrein Galgoord.

Bouwen binnen bestaande contouren

HB HSV is groot voorstander dat er als er al nieuwbouw gerealiseerd moet worden dit binnen de bestaande contouren te laten plaatsvinden. Een behoorlijk aantal sociale woningbouwcomplexen zal de komende jaren dermate verouderd zijn dat deze door nieuwbouw vervangen moeten worden.

Nieuwbouw in de bestaande kernen van sociale huurwoningen versterkt het kernkarakter en is goed voor alle inwoners en ondernemers. Een uitbreiding in een desolaat gebied ergens in een weiland buiten de bestaande contouren wijzen wij dan ook af. Bij sloop van sociale huurwoningen kunnen er vaak meer teruggebouwd worden. Zie bijvoorbeeld de projecten van Groen Wonen Vlist in de Rembrandtlaan en Frans Halsstraat in Stolwijk.

Geen (uit)verkoop van sociale huurwoningen.

Huurdersbelang is fel tegenstander van het verkopen van sociale huurwoningen. De mogelijkheid die in de agenda is opgenomen om dit wel mogelijk te maken wijzen wij dan ook met klem af.

Slot

De hiervoor genoemde punten zijn slechts enkele van de kritische punten die Huurdersbelang kenbaar heeft gemaakt aan betrokken partijen.

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)

