



## Nieuwsbrief

Juli 2023

Huurdersbelang  
Haastrecht, Stolwijk, Vlist

### **Cheque van 145.000 euro voor seniorenwoningen in Stolwijk**

Op maandag 26 juni heeft wethouder Ria Boere een cheque van 145.000 euro overhandigd aan directeur-bestuurder Gerwin Kamps, voor de bouw van 29 seniorenwoningen aan de Hoflaan in Stolwijk.



Het gaat om een subsidie voor de bouw van zelfstandige seniorenwoningen met een gemeenschappelijke ruimte.

Naast de 29 seniorenwoningen – waarvan 24 sociale huur en 5 middenhuur – komen op het terrein ook 5 eengezinswoningen en 12 koopappartementen. De bouw van de seniorenwoningen start begin 2024. Met de bouw van de eengezinswoningen wordt in de tweede helft van dit jaar gestart.

#### ***Subsidie***

De gemeente Krimpenerwaard heeft een beroep gedaan op de Subsidieregeling Woonvormen senioren van de Provincie Zuid-Holland. De provincie heeft de aanvraag gehonoreerd en de subsidie van 5.000 euro per seniorenwoning toegewezen. De subsidieregeling is bedoeld om de bouw van zelfstandige woningen voor senioren binnen een project met een centrale ontmoetingsruimte te versnellen.



#### ***35 woningen extra***

De afgelopen jaren is er gewerkt aan een stedenbouwkundig plan voor het gebied tussen de Bovenkerkseweg en de Kievitslaan in Stolwijk. De 46 geplande woningen komen in de plaats van de 8

sociale huurwoningen, 3 vrijstaande woningen, de voormalige gemeentewerf en de brandweerkazerne.

Wethouder Ria Boere: 'Ik ben blij dat er in Stolwijk weer extra 35 woningen bijkomen, waarvan 29 voor senioren. Dat helpt ook de doorstroming zodat er woningen voor jongeren beschikbaar komen.'

### **Oude gebouwen**

De oude gebouwen zijn inmiddels gesloopt. De nieuwe brandweerkazerne is in maart 2023 in gebruik genomen.

Bron: Groen Wonen Vlist

## **Aedes en Woonbond protesteren tegen bezuiniging op huurtoeslag**

Het kabinet wil geld weghalen dat bestemd is voor de huurtoeslag. Voor Aedes en de Woonbond is dit onacceptabel, omdat het ten koste gaat van mensen met de laagste inkomens. Ook gaat het in tegen gemaakte afspraken.

Vorig jaar hebben Aedes en de Woonbond samen met de minister in de Nationale Prestatieafspraken afgesproken dat ongeveer 600.000 huurders van sociale huurwoningen dit jaar een eenmalige huurverlaging krijgen. Hierdoor heeft de overheid ook minder uitgaven aan huurtoeslag, bijna 300 miljoen. De afspraak hierbij was dat dit budget beschikbaar blijft voor de huurtoeslag.



**Kabinet wil nieuwe wetten bekostigen met bezuiniging** In de voorjaarsnota heeft het kabinet nu aangekondigd die huurtoeslag stapsgewijs weer af te bouwen. Met deze bezuiniging wil het kabinet de uitvoeringskosten van de nieuwe Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting en de Wet Betaalbare Huur betalen.

**Onacceptabel om geld weg te halen bij laagste inkomens** Zeno Winkels, directeur van de Woonbond: 'Dat het kabinet onze afgesproken eerlijke maatregel wil terugdraaien vinden we om meer redenen onacceptabel. De netto huur gaat immers weer omhoog. Voor de laagste inkomens, die nu al nauwelijks kunnen rondkomen, is óók een paar euro veel geld. Als je dit jaarlijks

stapsgewijs doet, stuur je eigenlijk een steeds groter deel van je eigen bevolking naar de voedselbanken.'

### ***Politiek moet onredelijke plan terugdraaien***

Martin van Rijn, voorzitter van Aedes: 'Het is ironisch én pijnlijk om het geld dat nodig is om de uitvoering van de Wet Betaalbare Huur te dekken, weg te halen bij mensen met de laagste inkomens. Zeker in deze tijd is dat niet uit te leggen. We hopen dat de politiek inziet dat dat dit onredelijke plan moet worden teruggedraaid.'

Bron: Woonbond

### **Energiecoach geeft gratis advies**

Steeds meer mensen hebben een erg hoge energierekening. Dat kan een groot probleem zijn. Besparen op uw energierekening kan. Alle kleine beetjes helpen. De gemeente Krimpenerwaard wil u hierbij helpen. Daarom hebben we vrijwillige energiecoaches van Het Nieuwe Wonen die bij u langs kunnen komen.

#### ***Waarom een energiecoach?***

Samen met de energiecoach bespreekt u de mogelijkheden. Dit gaat bijvoorbeeld over het gebruik van apparaten, meer comfort, isolatie aanbrengen of tips voor het besparen van energie. En alles wat we nu kunnen besparen, hoeven we niet op te wekken.



Iedereen die in de gemeente Krimpenerwaard woont, in huur- of koopwoning, kan hier gratis gebruik van maken. De coaches zijn vrijwilligers uit de Krimpenerwaard die samenwerken met de gemeente via stichting Het Nieuwe Wonen.

#### ***Afspraak maken***

Wilt u in gesprek of gratis advies van de energiecoach?  
Bel naar 0345-533933.

Bron: Gemeente Krimpenerwaard

## **Nieuwe (duplex) woningen Frans Halsstraat Stolwijk**



Op vrijdag 30 juni heeft directeur Gerwin Kamps de sleutel overhandigd aan de bewoners van het nieuwbouwcomplex. Zoals bekend zijn de oude woningen gesloopt. Het is een mooi, eigentijds, duurzaam, betaalbaar, kwalitatief complex geworden. Dit

is een compliment aan allen die hier aan hebben meegewerkt. We zijn benieuwd naar de woonervaringen van de oude en nieuwe bewoners. Die ervaringen kunnen we weer meenemen voor de nog te bouwen woningen in de Rembrandtlaan en Hoflaan te Stolwijk.



## **Prestatie afspraken met gemeente Krimpenerwaard en Groen Wonen Vlist**

Afgelopen maand heeft het bestuur van Huurdersbelang gesproken met bovenstaande partijen over de Prestatieafspraken. De gemeente wil afspraken voor 4 jaar maken. Huurdersbelang vindt dit geen goed idee.

**Waarom niet:**

De afgelopen 5 jaren is er weinig tot niets terecht gekomen van de afspraken. Wij willen daarom afspraken maken voor 1 jaar.

**Afspraken met een resultaatverplichting.**

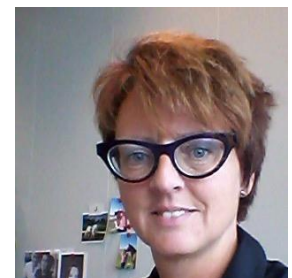
Dus geen ellenlange lijst met goede voornemens waar niets van terecht komt. Nee een kort lijstje met haalbare en afrekenbare afspraken die binnen 1 jaar tijd allemaal gerealiseerd worden.

## **Nieuwe Huurderscommissaris**



Door dat de termijn van 8 jaar van Wim Kulik, voorzitter van de Raad van Commissarissen, ten einde loopt moet er een nieuwe commissaris benoemd worden.

Paulien Tanja (de huidige Huurderscommissaris) zal Wim Kulik als voorzitter opvolgen.



Daardoor moet er een nieuwe Huurderscommissaris benoemd worden. Inmiddels is de procedure om een nieuwe commissaris te benoemen gestart. Eén bestuurslid (de secretaris) en adviseur

**zullen deze procedure begeleiden namens Huurdersbelang. Omdat het een Huurderscommissaris is dient Huurdersbelang de voordracht te doen.**

### **Visitatie woningcorporatie Groen Wonen Vlist**



**Eens in de 4 jaar vindt er een zogenoemde Visitatie plaats van Groen Wonen Vlist plaats. Dit houdt in dat alle inspanningen, prestaties, hoe is de omgang met de huurder, wat verwacht men van de toekomst, hoe gaat de corporatie om met duurzaamheid, communicatie met leden en huurders.**

**Relatie met de Huurdersbelangenvereniging etc., etc. tegen het licht wordt gehouden. Huurdersbelang heeft afgelopen week een eerste gesprek hierover gevoerd met de Visitatieleden van Ecorys die deze opdracht uitvoeren.**

### **Beloofde huurverlaging voor 600.000 huurders**



**600.000 huurders kregen per 1 juli de beloofde huurverlaging van gemiddeld € 58,00. Dat schat corporatiekoepel Aedes. Eerder werd gerekend op 500.000**



**huishoudens. De armoede onder corporatiehuurders blijkt groter dan gedacht. De 600.000 huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum zien hun huur dalen tot maximaal € 575,00. Na verrekening van de huurtoeslag gaat het om zo'n twee tientjes netto per maand. Let op!! Heb je pas sinds enkele maanden een inkomen rond het sociaal minimum? Dan moet u de huurverlaging zelf aanvragen. Daarvoor heb je tot 31 december 2024 de tijd.**

### **Is zonnepanelen schoonmaken verstandig?**

**Jazeker, zonnepanelen schoonmaken is verstandig. Als zonnepanelen vuil zijn vangen ze minder zonlicht op. Denk bijvoorbeeld aan zand, stuifmeel, bladeren en vogelpoep. Dit levert een lagere opbrengst op. Soms hoor je dat zonnepanelen reinigen niet nodig is en dat een regenbui voldoende zou zijn. Toch zorgt een flinke regenbui er niet voor dat al het vuil weggaat. We raden aan het schoonmaken van je zonnepanelen niet zelf te doen, maar te laten doen door een professional.**



## **De beste tijd voor het schoonmaken van zonnepanelen**

De maanden april tot en met oktober zorgen normaal gesproken voor de meeste opwek van je zonnepanelen. Daarom is het slim om de zonnepanelen aan het begin van de lente schoon te laten maken. Het op tijd schoonmaken van de zonnepanelen zorgt voor een optimale opbrengst. Laat de zon maar komen!

## **Hoe vaak moet ik mijn zonnepanelen schoonmaken?**

Het schoonmaken van zonnepanelen doe je ongeveer eens per 5 jaar. Vaak is dat voldoende. Kijk hierbij wel goed naar de weersomstandigheden. Als het weinig regent, is het verstandig om de zonnepanelen wat vaker te reinigen. Of wanneer er veel bladeren op je dak vallen of de panelen besmeurd zijn met vogelpoep. Vaak zie je zelf wanneer het schoonmaken van de zonnepanelen nodig is.



## **Mag er een vergoeding worden gevraagd voor nieuwe zonnepanelen?**

Dat mag als de verhuurder mrt instemming van de huurder(s) nieuwe zonnepanelen heeft geplaatst. Het is voor de huurder financieel gunstiger als de vergoeding voor de zonnepanelen in de servicekosten wordt verrekend. Als je door nieuwe regels vanaf 2025 steeds minder profiteert van de opgewekte elektriciteit, kan de vergoeding namelijk worden verlaagd. Ook vervalt de vergoeding nadat de panelen zijn afgeschreven.

***Let op: als de zonnepanelen al bij de bouw zijn geplaatst, worden ze vaak als onroerend goed gezien. Dan vallen ze dus onder de huur en betaal je er geen servicekosten voor.***

***Groen Wonen Vlist heeft ervoor gekozen om de panelen te reinigen als de installateur constateert dat de opbrengst te laag wordt.***

## Kan ik uit huis worden gezet als ik iemand laat inwonen?

*"De verhuurder beschuldigt mij van fraude. In het verleden heeft een vriend bij mij in huis gewoond. Hij had zich op mijn adres ingeschreven bij de gemeente en dit ook doorgegeven aan de Belastingdienst. Hij betaalde mij geen huur. Kan de verhuurder mij om deze reden uit mijn huis zetten?"*

Samen in een huisje



Nee. Je bent huurder van de woning en het is aan jou om te bepalen wie met jouw toestemming in jouw huis mag wonen. Je bent bevoegd om zolang je wilt iemand onder jouw dak te laten verblijven. Met wie en hoe lang je samenwoont betreft jouw persoonlijke leven en daar heeft de verhuurder niets mee te maken.

Uiteraard mag de situatie niet leiden tot overlast voor omwonenden of tot overbewoning van het huis. Van dat laatste zou misschien sprake kunnen zijn als het gaat om meerdere medebewoners in een kleine woning. Met één bewoner extra zal dat zeer zelden het geval zijn.

## Samenwoonverbod onzin

Helaas zien juristen van de Woonbond dat er nog altijd verhuurders zijn die in de huurovereenkomst een samenwoonverbod opnemen. Recent benadrukte een kantonrechter in niet mis te verstane bewoordingen dat een dergelijke bepaling niet door de beugel kan. Het is onder andere in strijd met artikel 8 aangaande de eerbiediging van het familie- en gezinsleven in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

## Gedeeltelijke onderhuur

Let op! Als jouw medebewoner huur aan jou betaalt voor het gebruik van één of meer kamers, is er sprake van onderhuur van een deel van de woning. In de meeste huurovereenkomsten staat dat onderverhuur van een deel van de woning is verboden. Zo'n bepaling mag de verhuurder in de overeenkomst opnemen. Staat er geen verbod op gedeeltelijke verhuur in het huurcontract, dan mag je dus wel als hospita of hospes fungeren. Onderverhuur van de héle



**zelfstandige woonruimte is bijna altijd wettelijk verboden, tenzij de verhuurder daarmee akkoord is gegaan.**

### **Niet op straat**

**De verhuurder kan het in het huurcontract opgenomen verbod op gedeeltelijke onderhuur aangrijpen om je van wanprestatie te betichten. Dan kan de rechter eventueel om ontbinding van de huurovereenkomst worden gevraagd. Jurisprudentie wijst uit dat rechters deze overtreding van het huurcontract meestal niet erg genoeg vinden om de huurder op straat te zetten. Onderverhuur van de héle zelfstandige woonruimte is overigens doorgaans wel een reële reden de onderhuurder uit de woning te zetten.**



Bron: Woonbond

## **Woonvisie gemeente Krimperwaard 2023-2028: Vitale Kernen in het groen.**

**Op 2 mei 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders de Woonvisie vastgesteld. Na dit besluit is het doorgestuurd naar de gemeenteraad die dit document begin juli 2023 vaststelt.**



**Huurdersbelang heeft ook een bijdrage geleverd aan dit document. Wij hebben vooral gepleit voor het opnemen van een percentage van 35/40 procent sociale huur in alle woningbouwplannen van de gemeente. Want er is een enorm tekort aan sociale huur.**

**Ook hebben wij de opmerking gemaakt dat alle (omgeving, ruimtelijke, woning)visies en panorama's die sinds 2015 door de gemeente zijn uitgebracht niet hebben geleid tot een verhoging van het aantal sociale huurwoningen. Integendeel. Onze opvatting wordt gestaafd door de schokkende onderstaande cijfers.**

**Schokkende cijfers (bron gemeente Krimperwaard) Om een voorbeeld te geven: in 2017 waren er totaal 8239 huurwoningen in de gehele gemeente Krimperwaard. In 2022 waren dit slechts 7967 huurwoningen.**

***In 5 jaar tijd dus een achteruitgang/vermindering van maar liefst 272 huurwoningen in alle kernen.***



**Haastrecht in 2017 : 646 huurwoningen. In 2022 615 woningen.  
Stolwijk in 2017 : 594 huurwoningen. In 2022 591 woningen.  
Vlist in 2017 : 81 huurwoningen. In 2022 077 woningen.**  
Om in 2040 30% sociale huurwoningen (dus nog steeds geen 35/40 procent. Opm. Huurdersbelang) in de totale woningvoorraad te krijgen, zouden in toekomstige woningbouwprojecten 85,5% van de woningen in deze plannen een sociale huurwoning moeten zijn. Volgens de huidige segmentering zouden er ruim 900 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd (totaal huidige plannen en toekomstige plannen).

In 2040 zouden er in de Krimpenerwaard zo'n 8.500 sociale huurwoningen zijn als we 30% sociale huurwoningen ten opzichte van de totale voorraad willen hebben. Gezien de sociale woningvoorraad op dit moment en de huidige plannen voor sociale huur, zouden er ruim 2.000 sociale huurwoningen bijgebouwd moeten worden om tot 30% sociale huur in de totale voorraad te komen. Het verschil is dus ruim 1.100 sociale huurwoningen.

### **Koopwoningen 2017-2022**

Opvallend is de toename van koopwoningen met maar liefst 972 woningen in dezelfde periode. Hieruit blijkt duidelijk waar de voorkeur van het gemeentebestuur van de Krimpenerwaard ligt, namelijk bij het realiseren van zoveel mogelijk koopwoningen. Deze cijfers liegen er niet om.

### **Provincie Zuid-Holland**

Wij hebben deze Nieuwsbrief ook gestuurd aan het college van gedeputeerde staten, de gedeputeerde die Volkshuisvesting in de portefeuille heeft en aan Provinciale Staten gelet op de voornemens van de provincie om 40% sociale woningbouw te realiseren.

Het is dan ook te hopen dat deze Woonvisie er voor zorgt dat het aantal sociale huurwoningen minimaal toeneemt tot 35/40 procent van de totale woningvoorraad in de gemeente. In de visie staan onder meer de hieronder cursief opgenomen beleidsvoornemens.

- *De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid dat door de gemeente de komende jaren wordt gevoerd. Het bevat doelen en uitvoeringsacties op basis van vier thema's: beschikbaarheid & betaalbaarheid, aantrekkelijke & inclusieve nieuwbouw, wonen, zorg & welzijn en duurzaamheid.*

- **De woonvisie vormt een basis voor afspraken met bijvoorbeeld de woningcorporaties en huurdersorganisaties en het bevat kaders voor nieuwbouwprojecten.**
- **De raad wordt ook gevraagd de woonvisie als op zichzelf staande woonzorgvisie vast te stellen en de woonvisie vanaf 2024, wanneer de Omgevingswet ingaat, als Programma Volkshuisvesting te beschouwen.**

**U kunt ons op verschillende manieren bereiken:**

**per mail: [huurdersbelang.hsv@gmail.com](mailto:huurdersbelang.hsv@gmail.com) website:**

**[www.huurdersbelanghsv.nl](http://www.huurdersbelanghsv.nl) schriftelijk bij ons**

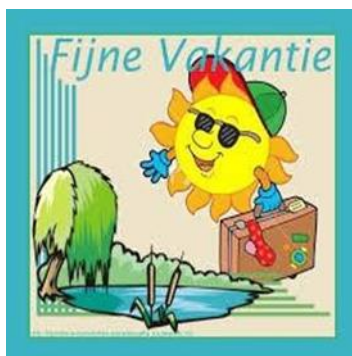
**secretariaat:**

**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)**



**Het bestuur wenst iedereen  
een fantastische zomer en een  
fijne vakantie**