



Huurdersstichting  
Lek & Waard Wonen



# Nieuwsbrief

Huurdersstichting  
Lek & Waard Wonen

Uitgave 2018-2

## In dit nummer:

Voorwoord	pag. 3
Opheffing huurdersverenigingen	pag. 4
Even voorstellen	pag. 5
De dag van het Huren	pag. 6
Huurwoning nog lang niet energiezuinig genoeg	pag. 6
Recht op informatie, overleg en advies	pag. 8
Incassowijziging	pag. 8
Nog steeds onduidelijkheid huurverhogingsplannen	pag. 10
Herhaalde oproep (nieuwe) bestuursleden	pag. 11
Veel starters tussen wal en schip	pag. 12
Zorgen om verdeling lusten en lasten klimaatakkoord	pag. 13
Huur stijgt fors boven inflatie	pag. 14
Steeds meer nieuwbouw gasloos	pag. 14
Benoeming huurderscommissaris	pag. 15
Steunpunten	pag. 16

### Colofon

**Verschijnt:** ca 2 keer per jaar      **Oplage** 2350 exemplaren

**Verspreiding:**      Huurders van WS Lek & Waard Wonen  
Werkorganisatie WS Lek & Waard Wonen  
College van B en W Molenwaard

De Huurdersstichting is lid van de Nederlandse Woonbond.

Lidmaatschapsnummer 113902.

Huurderslijn: telefoon 020 5517700

Opgericht: 25 november 1997

De Huurdersstichting is ingeschreven bij de

Kamer van Koophandel te Rotterdam onder Nr. 24298263

Website: [www.hs-lek&waardwonen.nl](http://www.hs-lek&waardwonen.nl)

Email: [hs-l&ww@gmail.com](mailto:hs-l&ww@gmail.com)

## Voorwoord

De laatste nieuwsbrief die u heeft ontvangen, was een nieuwsbrief van de gezamenlijke huurdersverenigingen Nieuw-Lekkerland en Lek & Waard Wonen met beide logo's op de voorpagina. Inmiddels hebben van beide huurdersverenigingen de opheffingsvergaderingen plaatsvonden **(zie pagina 4)** en is de nieuwe huurdersstichting Lek & Waard Wonen (HS-LWW) met een nieuw logo een feit.

Wat betekent dit voor u als huurder en voor ons als HS?

Voor u als huurder zal er niets veranderen. Wij zijn er voor u, om uw belangen als huurder te behartigen. Dit betekent niet dat we voor alle vragen- en of problemen een oplossing op de plank hebben liggen. Wel kunnen we uw vragen aanhoren en kijken op welke wijze we u van dienst kunnen zijn. Beschikken we zelf niet over de juiste expertise, dan kunnen we zo nodig externe deskundigheid hierbij betrekken.

Wat zijn onze uitgangspunten voor 2019:

Onderwerpen zoals beschikbaarheid- en betaalbaarheid van woningen, duurzaamheid en leefbaarheid zijn en blijven hot items. Deze onderwerpen zijn o.a. ook speerpunten in de z.g. prestatieafspraken. Dit zijn afspraken die worden gemaakt tussen gemeente (nog) Molenwaard, alle woningcorporaties die werkzaam zijn binnen deze gemeente, en de daaraan gelieerde huurdersorganisaties. Jaarlijks worden de gemaakte afspraken geëvalueerd en doelen gesteld voor het volgende jaar. Begin december zullen de prestatieafspraken voor 2019 door alle partijen worden ondertekend. In onze eerst volgende nieuwsbrief zullen we hier wat nader op ingaan.

Contact met onze achterban, dus u als huurder, heeft voor ons een hoge prioriteit. Belangstelling voor het bijwonen van vergaderingen is minimaal, terwijl dit juist de momenten zijn om uw mening te ventileren en ons scherp te houden. Onder het motto "De Huurdersstichting komt naar u toe", willen we proberen het contact met onze achterban te verbeteren om zo een indruk te krijgen, wat leeft er onder de huurders, wat zijn de knelpunten of ergernissen. Dit zullen we proberen te bereiken

door ons te presenteren in alle kerngemeenten op braderieën, jaarmarkten, koffie-uurtjes in woon/zorgcomplexen, etc.

Heeft u nog andere suggesties, laat het ons alstublieft weten.

Dan nog even over onze nieuwsbrief. Op de cover heeft u ons nieuwe logo kunnen zien. Volgende jaar willen wij u verrassen met een geheel vernieuwde nieuwsbrief die wij (voorlopig) 3 x per jaar willen gaan uitgeven. Op dit moment zijn we nog in overleg met de drukker over de wijze waarop we de nieuwe nieuwsbrief vorm zullen gaan geven. Suggesties vanuit onze achterban zijn uiteraard welkom.

Tot slot wens ik u en de uwen namens het bestuur van de huurdersstichting Lek & Waard Wonen alvast fijne feestdagen en een goede gezondheid voor 2019.

Dick de Kock  
Voorzitter HS-LWW

### **Opheffing van beide huurdersverenigingen.**

Op 20 juni jl. was het zover. De opheffingsvergadering van de Huurdersvereniging van Nieuw Lekkerland. Na een inleidend woord van de voorzitter Dick de Kock en een bedankje naar alle oud bestuursleden, die zich door de jaren heen hebben ingezet voor de Huurdersvereniging, werd overgagaan tot een stemming. Door middel van een rode (nee) of een groene kaart (ja) konden de aanwezige stemgerechtigde huurders hun stem uit brengen. Er werd unaniem groen gestemd. Hetgeen betekende dat de Huurdersvereniging Nieuw Lekkerland niet meer als zodanig bestaat.

De opheffing van Huurdersvereniging Lek & Waard Wonen verliep minder voorspoedig. Op 5 juli werd in het Arsenal in Nieuwpoort een opheffingsvergadering gehouden. Omdat er een lage opkomst van stemgerechtigde huurders was, werd het vereiste quotum niet gehaald. Er werd een tweede vergadering gehouden op 29 augustus in de Hof van Ammers te Groot Ammers en daar gaven de huurders hun goedkeuring. Nu

konden beide Huurdersverenigingen verder als Huurdersstichting Lek & Waard Wonen.

Het bestuur van de Huurdersstichting wordt gevormd door:

Dick de Kock.	Voorzitter.	Henk Otten.	Tweede voorzitter.
Paul Dzon.	Penningmeester.	Nel Elzinga.	Secretaris.
Elly Voorwinden.	Bestuurslid.	Nel den Boer.	Bestuurslid



## Even Voorstellen

Naam: Nel Elzinga van Wingerden

Geboren in 1949

Wonend in Nieuw Lekkerland.

Hoelang huurder: 42 jaar

Waarom bestuurslid HS: Toen ik werd gevraagd om bij het bestuur van de HS te komen, realiseerde ik me niet, hoeveel werk dit met zich meebrengt. Maar nu alles gewend is, vind ik het een interessante manier om me in te zetten voor mijn medehuurders.



Nel Elzinga van Wingerden.



Nel den Boer Dorsman.

Naam: Nel den Boer Dorsman

Geboren in 1955

Wonend in Groot Ammers.

Hoelang huurder: 43 jaar.

Waarom bestuurslid HS: Ik ben lang vertegenwoordiger geweest in de bewonerscommissie van Nieuwpoort, Langerak en Groot Ammers. Toen ik werd gevraagd voor een bestuursfunctie voor de HS was het een logisch gevolg dat ik me beschikbaar stelde. Ik vind het fijn dat ik met de andere bestuursleden uw belangen mag behartigen.

### **De dag van het Huren.**

Zaterdag 13 september werd in de Vijverhof te Nieuwpoort de dag van het Huren georganiseerd. Meerdere partijen, die met het huren te maken hebben, waren vertegenwoordigd en ook wij als Huurdersstichting waren aanwezig om belangstellenden te woord te staan. Huurders werd gevraagd, door middel van muntjes het voor hen belangrijkste punt, aan te geven, waarmee de HS aan de slag kan. Nadat 58 huurders hun stem hadden uitgebracht, was de uitslag:

Betaalbaarheid	46 stemmen.
Woononderhoud	45 stemmen.
Dienstverlening	33 stemmen.
Leefbaarheid	31 stemmen.
Duurzaamheid	19 stemmen.

### **Huurwoning nog lang niet energiezuinig genoeg**

In 2020 hebben de huurwoningen van woningcorporaties gemiddeld energielabel D. Want afspraken over renovaties die woningen energiezuinig moeten maken worden bij lange na niet gehaald. Dat blijkt uit onderzoek van TU Delft.



Het energielabel geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is.

“De verduurzaming van corporatiewoningen loopt flink achter op schema.” Die waarschuwing geeft onderzoekster Faidra Filippidou. Zij promoveerde afgelopen juni bij het onderzoeksinstituut OTB van TU Delft op een onderzoek naar de voortgang van het renovatieproces.

### **Gemiddeld label B**

Met het 'Convenant Energiebesparing Huursector' maakten overheid en huursector

al lang geleden afspraken over energiebesparende renovaties in huurwoningen. Het doel dat daarbij werd gesteld: in 2020 hebben corporatiewoningen gemiddeld energielabel B. Of beter.

### **Te weinig voortgang, te weinig budget**

Op basis van haar onderzoek concludeert Filippidou dat label B bij lange na niet gehaald wordt. Zij komt uit op een magere D als het verwachte gemiddelde in 2020. “Er worden te weinig woningen duurzaam gerenoveerd. Per woning worden te weinig verbeteringen aangebracht en de ingrepen resulteren in te weinig energiebesparing. Bovendien hebben corporaties onvoldoende budget.”

### **Nog lang niet energieneutraal**

Rond 2050 moeten alle woningen in Nederland 'energie neutraal' zijn: evenveel energie verbruiken als zelf opwekken. Maar ook dat is nog lang niet

in zicht. Eind 2014 was 28% van de corporatiewoningen verbeterd naar een hogere energielabelcategorie, maar slechts 3,5% daarvan kreeg een ingrijpende renovatie.

Bij veel woningen die energiezuiniger werden gemaakt zijn de gevels en daken nog niet toereikend geïsoleerd. En de verwarmingsinstallaties zijn nog traditionele HR-gasketels.

### **Niet bemoedigend**

De resultaten die door de corporatiesector zijn behaald, zijn volgens Filippidou niet bemoedigend voor de verduurzamingsvoortgang in de particuliere sector. Filippidou verwacht dat het doorvoeren van duurzame verbeteringen nog moeilijker is voor particuliere verhuurders dan voor woningcorporaties.

Artikel Woonbond 2018

## **Recht op informatie, overleg en advies**

Ingevolge de Wet op het Overleg Huurder Verhuurder hebben de huurder, huurdersvertegenwoordigers (lees vereniging/stichting) recht op informatie, overleg en advies. Het gaat te ver om in deze nieuwsbrief uitvoering in te gaan op dit artikel. Even kort samengevat betekent dit o.a. dat;

- ✓ De verhuurder informeert de huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissie eigener beweging schriftelijk over zijn voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer.
- ✓ De verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemen en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.
- ✓ De verhuurder mag zijn voornemen niet eerder uitvoeren voordat, zijn voornemen voor advies is voorgelegd aan de betrokken huurdersorganisatie of bewonerscommissie.

<b>Behandelde adviesaanvragen t/m mei 2018</b>		
<b>Volgnr.</b>	<b>Datum</b>	<b>Onderwerp</b>
1	19-mrt-18	Huurverhoging
2	2-apr-18	Asbestbeleid



Wij zullen in onze nieuwsbrief met een korte samenvatting u blijven informeren over de ontvangen en behandelde adviesaanvragen.

### Adviesaanvragen vanaf juni 2018

In het kader van de overlegwet hebben wij van LWW de navolgende adviesaanvragen ontvangen en behandeld.

✓ 24.09. 2018 - Veegwet

De Veegwet Wonen is per 1 juli 2017 inwerking getreden. Per die datum zijn de Woningwet en het Btiv (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) gewijzigd. De Veegwet repareert een aantal punten in de Woningwet en maakt die beter uitvoerbaar voor woningcorporaties. De wijziging brengt ook mee dat de statuten van de corporaties voor 1 januari 2019 in overeenstemming moeten zijn met de Woningwet.

***HS LWW heeft dit rapport uitvoerig bestudeerd en op grond van haar bevindingen een positief advies uitgebracht.***

✓ 08.10.2018 - Vrijwillige uitkoopregeling woningen gelegen onder de hoogspanningsleidingen

De vrijwillige uitkoopregeling door de gemeente geldt voor woningen onder de hoogspanningsmasten. In Nieuw-Lekkerland betreft dit een 8-tal huurwoningen aan de Venuslaan. LWW doet mee aan deze vrijwillige uitkoopregeling. Dit betekent dat wanneer een woning door huuropzegging vrijkomt deze wordt verkocht aan de gemeente Molenwaard. Daar hier sprake is van een vrijwillige uitkoopregeling, kunnen zittende huurders niet worden verplicht hieraan hun medewerking te verlenen. Voor huurders die niet willen verhuizen, blijft de thans geldende huurovereenkomst onverminderd van kracht. Door LWW zijn m.b.t. deze vrijwillige uitkoopregeling, voor de zittende huurders een aantal regelingen opgesteld welke na overleg met de bewonerscommissie diverse malen is aangepast. Eveneens is het voorstel ter beoordeling voorgelegd aan de woonbond. De door de woonbond gedane aanbevelingen zijn door LWW overgenomen.

***Na de beoordeling en door de woonbond gedane en door LWW overgenomen aanbevelingen, heeft de HS LWW een positief advies***

***uitgebracht m.b.t. het overzicht regeling van Lek en Waard Wonen voor huurwoningen die vallen onder de Vrijwillige uitkoopregeling hoogspanningslijnen d.d. 3 oktober 2018.***

**Incassowijziging**

Een aantal weken geleden werden een aantal huurders die al vele jaren trouw het door hun verschuldigde huurbedrag op een andere datum dan de 1<sup>e</sup> van de maand betalen verrast met een brief van LWW. In deze brief werd aangekondigd dat er m.i.v. 1 januari 2019 een incassowijziging van het verschuldigde huurbedrag zal gaan plaatsvinden. Wij als HS hebben pas kennis kunnen nemen van de deze brief, nadat deze aan de huurders was verzonden.

Hiermee is LWW voorbijgegaan aan de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder en had dit voornemen tot wijziging van het incassobeleid allereerst voor **advies** moeten worden voorgelegd aan de huurdersstichting. Wij hebben LWW op deze nalatigheid (incident) aangesproken. N.a.v. hiervan is door LWW een tweede brief verstuurd waarmee in de eerste brief vermelde voorstellen/aanpassingen worden herroepen. Eveneens door LWW in deze laatste brief aangegeven, dat zij blijft streven naar vooruitbetaling van de huur en hierover in overleg zal gaan met de HS.

Inmiddels hebben wij van verschillende huurders een reactie ontvangen die wij zeker in het komende overleg mee zullen nemen. Wilt u ook nog reageren via de mail of gaat uw voorkeur uit naar een persoonlijk gesprek, stuur dan een even een berichtje naar ons. Dit kan via onze website of naar mailadres [hv-nwll@kpnmail.nl](mailto:hv-nwll@kpnmail.nl)

**Nog steeds onduidelijkheid huurverhogingsplannen  
middeninkomens**

*12 november 2018 (Bron woonbond)*

De coalitiepartijen dienden eind vorige week een motie in voor hogere huurverhogingen voor middeninkomens. Zij willen dat minister Ollongren

met huurders en corporaties in gesprek gaat over de ruimte voor huurverhogingen voor middeninkomens.



Het gaat in de corporatiesector vaak om bescheiden middeninkomens die al een forse huur betalen. De Woonbond is er dan ook fel op tegen deze groep huurders op kosten te jagen. Over de groep huurders boven de twee keer modaal is de motie helder. Daarvan willen de coalitiepartijen de mogelijkheid onderzoeken om de huurprijs in één keer te verhogen naar de sociale huurgrens (die dit jaar op €710.68 ligt). Inkomens van twee keer modaal zijn een grote uitzondering in de sociale huursector. Uit cijfers van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) uit 2017, blijkt dat van de inkomensgroep boven de 70.000 euro zo'n 2 procent in een sociale huurwoning woont. Het overgrote deel van deze inkomens woont in de zwaar gesubsidieerde koopsector.

### **Bescheiden middeninkomens**

Veruit de meeste middeninkomens in de sociale huursector hebben een inkomen net boven de €41.000,- bruto per jaar. Zij kunnen vaak helemaal geen huurprijs boven de sociale huurgrens opbrengen, blijkt ook uit het **onderzoek van het PBL** (planbureau voor Leefomgeving). Over deze grotere groep middeninkomens is de motie een stuk vager. De partijen vragen de minister om (mogelijkheden te verkennen om) 'de huidige systematiek van de inkomensafhankelijke huuraanpassingen voor huishoudens met een inkomen vanaf de toewijzingsgrens te verbeteren, waarbij voor de zittende huurders de ruimte voor huurverhoging beter wordt afgestemd op het huishoudinkomen.' Voor deze groep bestaat er nu al ruimte voor hogere huurverhogingen. Wat de Woonbond betreft horen deze huurders thuis in een brede sociale huursector en moet het uitrookbeleid van deze groep juist stoppen. De ruimte voor huurverhoging beter afstemmen op het inkomen, zou wat ons betreft betekenen dat de inkomensafhankelijke huurverhoging voor deze groep wordt opgeheven.

### **Ook lage inkomens de sigaar.**

Voor corporaties geldt een huursombepanking. Dat houdt in dat alle huurprijzen van een corporatie bij elkaar, niet meer mogen stijgen dan

inflatie plus een door de minister bepaald percentage. Door de huurverhogingen voor middeninkomens hier buiten te laten vallen, is er meer ruimte om de huurprijzen voor lagere inkomens te laten stijgen. Zo zijn zij ook de dupe van dit beleid dat de coalitiepartijen willen onderzoeken. Daar komt bij dat de motie niet expliciet vraagt om het onderzoeken voor mogelijkheden tot *verlagen* van de huurprijs bij huurders die de huur amper op kunnen brengen. Op ons **Meldpunt Huuralarm** komen veel meldingen binnen van lage en middeninkomens voor wie de huur veel te hoog is geworden.

In september kwamen de coalitiepartijen al met dit plan naar buiten. Ook toen was er veel onduidelijkheid over wat de verschillende partijen willen met de groep middeninkomens die net iets meer verdient dan de toewijzingsgrens voor sociale huur. Die onduidelijkheid is met deze motie nog niet opgehelderd. De Woonbond ontving naar aanleiding van het plan veel telefoontjes van bezorgde huurders.

### **Herhaalde oproep voor (nieuwe) bestuursleden**

In onze vorige nieuwsbrief hebben wij een oproep gedaan bestuursleden. Hierop hebben twee kandidaten gereageerd, waarvan één afkomstig uit Groot-Ammers en één kandidaat uit Nieuwpoort. Met beide kandidaten hebben we gesprekken gevoerd, die wij als bestuur positief hebben ervaren. Helaas heeft de kandidaat uit Nieuwpoort om persoonlijke redenen haar kandidatuur moeten intrekken. De kandidaat uit Groot-Ammers is kandidaat togetreden tot het bestuur doch moet haar benoeming volgens, in overeenstemming met de statuten, art.5, lid 2 nog door de huurders worden bekrachtigd.

Helaas is de kerngemeente Nieuwpoort/Langerak nog niet vertegenwoordigd in het bestuur en doen wij hierbij opnieuw een oproep voor kandidaat-bestuursleden uit deze kerngemeente.

Wilt u meer weten, neem dan vrijblijvend contact met ons op.

## Veel starters tussen wal en schip

19 juli 2018

Voor veel middeninkomens is het erg moeilijk om een geschikte huurwoning te vinden. Voor woningzoekenden die iets meer verdienen dan €41.056,- per jaar zit de sociale huursector op slot. Huurwoningen in de vrije huursector zijn vaak te duur of niet bereikbaar omdat verhuurders erg hoge inkomenseisen stellen aan nieuwe huurders.

Het **Parool**([externe link](#)) zette afgelopen zaterdag (14 juli 2018) uiteen tegen welke drempels woningzoekenden aanlopen in een zoektocht naar een huurwoning in de vrije sector.

### **Hoge inkomenseisen.**

Zo verhuurt commerciële verhuurder Vesteda appartementen van 43 vierkante meter voor €970,- per maand. Als woningzoekende moet je minimaal €4.410,- bruto per maand verdienen om een woning te kunnen krijgen. Ook bij het aanbod van woningcorporaties in de vrije sector, is er vaak sprake van een inkomenseis van drie tot vier keer de maandhuur.

### **Maximum aan inkomenseis.**

Wethouder Wonen in Amsterdam Laurens Ivens geeft in de krant aan in gesprek te zijn met projectontwikkelaars over het inperken van de inkomenseisen voor huurwoningen die in Amsterdam gebouwd gaan worden.

### **Vrije sector te duur.**

Voor een deel van de middeninkomens zijn huurwoningen in de vrije sector veel te duur. Het PBL becijferde eerder dat een derde van de middeninkomens helemaal geen huurprijs boven de sociale huurgrens (€710,68) kan betalen. Omdat zij uitgesloten zijn van de sociale huursector, kunnen zij geen betaalbare huurwoning vinden.

### **Meldpunt Huuralarm.**

Op ons Meldpunt Huuralarm komen ook geregeld signalen binnen van woningzoekenden voor wie de sociale huursector op slot zit, maar voor wie een huurwoning in de vrije sector onbetaalbaar of onbereikbaar is. 'We vallen tussen wal en schip' concludeert een melder uit Zwolle. Er komen overigens ook veel meldingen binnen van woningzoekenden die geen betaalbare sociale huurwoning kunnen vinden. Ook in de sociale huursector is een groot tekort aan woningen, waardoor woningzoekenden tegen lange wachttijden

aanlopen. Geldt dit ook voor U als woningzoekende? Meld het op Meldpunt Huuralarm.

Bron: Woonbond.

## **Woonbond: zorgen om verdeling lusten en lasten klimaatakkoord**

10 juli 2018

Het voorstel voor het Klimaatakkoord is zojuist in Den Haag gepresenteerd. Doelen zijn om de uitstoot van CO2 met 49 procent te verlagen in 2030 en maar liefst 95 procent in 2050. De Woonbond staat hier achter, maar maakt zich wel zorgen over

de verdeling van de lusten en de lasten van het klimaatbeleid. Zo moeten grote bedrijven niet buiten schot blijven terwijl huishoudens wel kosten maken voor de energietransitie. En bij de verduurzaming van de woningvoorraad moet er goed gekeken worden naar de woonlasten.

### **Woonlasten.**

Corporaties gaan voorop lopen in het verduurzamen van woningen. Dat betekent ook dat zij de aanloopkosten maken. 'Die rekening mag niet worden doorgeschoven naar de huurders. Er moet dus wel extra investeringsruimte worden gecreëerd bij corporaties. Bijvoorbeeld door de verhuurderheffing, de belasting die corporaties betalen over de waarde van sociale huurwoningen, te schrappen,' aldus Bastiaan van Perlo van de Woonbond. "Veel huurders kunnen de huur nu vaak al amper opbrengen. De woonlasten van huurders moeten omlaag. Dat kan door de energierekening omlaag te brengen en de huurverhoging bij renovatie te beperken."

Daarnaast is het voor de Woonbond belangrijk dat er voor huurders met lage inkomens en te hoge energierekeningen als gevolg van stijgende belasting op gas, een goede compensatieregeling komt zolang zij niet aan de beurt zijn voor woningverbetering. Met name huurders in de particuliere sector moeten vermoedelijk lang wachten aangezien er weinig prikkels zijn voor particuliere verhuurders om hun woningen te verbeteren. Dit najaar wordt een compensatieregeling uitgewerkt, en dit is een belangrijke voorwaarde voor de Woonbond. Een andere voorwaarde is dat er zeggenschap van huurders en andere bewoners is gegarandeerd bij renovaties naar nul-op-de-meter of op

andere wijze aardgasvrij maken van woningen.

De Woonbond neemt deel aan de 'klimaattafel gebouwde omgeving' (met verder onder meer gemeenten, milieuorganisaties, woningcorporaties, energiebedrijven). De afspraken die aan de klimaattafel gemaakt zijn, werken de deelnemers het komend najaar uit in concrete plannen. Die concrete plannen tezamen vormen het Klimaatakkoord. In 2019 begint de uitvoering van de plannen.

Art: Woonbond.

### **Huur stijgt fors boven inflatie**

5 september 2018

De afgelopen zes jaren stegen de huurprijzen gemiddeld 18,5%, blijkt uit recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Veel meer dan de stijging van 8,5% van de consumentenprijzen. In 2013 werd het beleid dat de huurprijzen van sociale huurwoningen maximaal met inflatie stegen losgelaten, met een huurexplosie als gevolg.

De laatste jaren is de huurverhoging bij corporaties nog enigszins geremd, door het Sociaal Huurakkoord dat corporatiekoepel Aedes en de Woonbond in 2015 sloten. Woonbonddirecteur Paulus Janssen: 'Maar door de enorme stijging in eerdere jaren betalen mensen fors te veel. Het is hoog tijd dat de woonlasten van huurders omlaag gaan. Daarnaast moet de huurprijsstijging in de vrije sector ook aan banden worden gelegd.'

Bron: Woonbond.

### **Steeds meer nieuwbouw gasloos.**

Ruim de helft (53%) van de geplande nieuwbouw voor de komende vijf jaar wordt aardgasloos. Dat blijkt uit de *Staat van de Volkshuisvesting 2018* die het ministerie van BKZ op 30 april uitbracht. Dit rapport schetst de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Bijna 40 % van de gemeenten heeft al het besluit genomen om volledig aardgasloos te bouwen. In de Randstad is dit zelfs 54 %. Stadsverwarming en bodemwarmtepompen zijn vaak de alternatieve verwarmingsbronnen. Van

de huizen waarvoor in 2017 een bouwvergunning is afgegeven heeft 33 % geen gasaansluiting meer. Gemeenten geven aan dat de komende vijf jaar 53 % van de nieuwbouw gasloos zal worden.

Uit het rapport blijkt ook dat woningcorporaties hun bouwprogramma Aanpassen om voldoende woningen onder de zogeheten aftoppingsgrens te hebben (maandhuur € 635,05 voor huishoudens van drie of meer personen) Ruim driekwart van de geplande nieuwbouw zal de komende jaren uit betaalbare huurwoningen bestaan (onder de aftoppingsgrens). Dat betekent wel dat de huizen kleiner worden. Eengezinswoningen zijn met gemiddeld 100 vierkante meters ongeveer 10 % kleiner dan vier jaar geleden. Appartementen zijn zelfs 17 % kleiner geworden.

Bron: Huurpeil 2, zomeruitgave.

### **Benoeming huurdercommissaris.**

Dhr. Andre Rouwers is op 14 mei jl. benoemt tot huurdercommissaris van Lek en Waard Wonen met het deskundigheidsgebied volkshuisvesting en vastgoed.

Een huurdercommissaris wordt op bindende voordracht van de Huurdersverenigingen benoemd. Minstens een derde deel van de commissarissen van een corporatie moet worden voorgedragen door de huurdersorganisaties.

Lek en Waard Wonen heeft vijf commissarissen, waarvan twee huurdercommissarissen.

Dhr. Rouwers woont in Rotterdam, is in zijn werkzame leven adviseur volkshuisvesting en heeft veel ervaring met strategisch vastgoedbeheer. Hij is tevens commissaris bij Woningbouwvereniging Heerjansdam en Patrimonium Barendrecht. Naast deze commissariaten is hij voorzitter van de Cliëntenraad van Laurens Thuiszorg en huurderslid van de Huurcommissie op voordracht van de Nederlandse Woonbond. Dhr. Rouwers zet zijn kennis in bij maatschappelijke organisaties om zo een bijdrage te kunnen leveren aan een maatschappij met voor iedereen gelijke kansen.

### **Steunpunten.**



Bij de fusie per 01-04-2017 heeft Lek en Waard Wonen Dorpslaan 50 in Nieuw Lekkerland als vesting plaats gekozen. Het pand aan de Buitenhaven 9 in Nieuwpoort heeft per die datum geen kantoorfunctie meer.

Bij wijze van extra dienstverlening is in overleg met ons, door Lek en Waard Wonen besloten om twee steunpuntlocaties te realiseren, voor in totaal drie dagdelen. Hiermee is de bereikbaarheid voor huurders uit de kernen Groot-Ammers, Nieuwpoort en Langerak vergroot.

Het blijkt echter dat de steunpunten niet druk bezocht worden. Gemiddeld gaat het om één tot twee bezoekers per dagdeel. Blijkbaar weten de huurders Lek en Waard Wonen telefonisch en online goed te vinden.

Lek en Waard Wonen heeft aan de Huurdersstichting Lek en Waard Wonen een advies gevraagd op het voornemen, om de openingstijden aan te passen, zoals hieronder vermeld;

- Opening van het steunpunt in Nieuwpoort terugbrengen naar één dagdeel.
- Opening van het steunpunt in Groot-Ammers ongewijzigd laten.

Advies HS ???????

Op basis van bovenstaande informatie kunt u de medewerkers van Lek en Waard Wonen vanaf 1 januari 2019 op de volgende locatie en momenten persoonlijk spreken:

- In de bibliotheek van Nieuwpoort/Langerak  
Op dinsdag van 10.00 tot 12.00 uur
- In de Hof van Ammers  
Op vrijdag van 10.00 tot 12.00 uur.

Namens Lek en Waard Wonen:

Mevr. A. Jakovljevic (manager Klant en Wonen).

