

# Blik op Wonen



## Tuinen opgeknapt tijdens NLdoet

Voor het derde jaar op rij hebben wij met plezier mee gedaan aan NLdoet, de grootste vrijwilligersactie van Nederland. We hebben samen met hovenier Gerbrand Verkleij, De Natuurlijke Tuinman, enkele vrijwilligers en een aantal bewoners 8 voortuinen in de Mesdagstraat in Stolwijk zomerklaar gemaakt. De bewoners in deze straat konden zich hiervoor vooraf aanmelden.

Er werd gesnoeid, onkruid en mos verwijderd, dode hagen werden verwijderd en nieuwe teruggeplaatst en er werden vooral veel nieuwe plantjes geplant. Ondanks het onstuimige weer is er hard gewerkt en kijken we terug op een zeer geslaagde dag met een resultaat om trots op te zijn. Doel van de dag was om voor de bewoners een onderhoudsarme voortuin te creëren waarbij gebruikt is gemaakt van zoveel mogelijk natuurlijke producten. Voorafgaand aan NLdoet hebben wij, daar waar nodig, bij de betreffende woningen de bestrating recht laten leggen.

We bedanken de vrijwilligers, Gerbrand Verkleij en Het Kwartier in Stolwijk. Zij hebben ons allen enorm geholpen!



## Heeft u een inboedelverzekering?

Als bewoner van een huurhuis is het niet nodig om een opstalverzekering af te sluiten. Dat doen wij als verhuurder namelijk al. Een opstalverzekering is een verzekering waarmee schade aan het huis kan worden afgedekt. Het is wél verstandig om een inboedelverzekering af te sluiten. Hiermee verzekert u de spullen in uw huis tegen schade door bijvoorbeeld diefstal en brand. Een inboedelverzekering voor een huurwoning biedt dekking voor alle spullen in huis, zoals meubels, televisie en kleding. In de voorwaarden van de inboedelverzekering beschrijft de verzekeraar in welke gevallen schade aan de spullen precies gedekt is.

Omdat u in een huurwoning woont, is het raadzaam ook rekening te houden met huurdersbelang. Huurdersbelang is een punt waar een inboedelverzekering voor huurwoningen anders is in vergelijking met een inboedelverzekering voor koopwoningen. Onder huurdersbelang vallen alle zaken die u zelf aan de huurwoning verbeterd heeft, maar die u bij een verhuizing niet mee kunt nemen. Deze verbeteringen zitten dus vast aan de woning. Denk hierbij aan een nieuwe badkamer/keuken of een plafond dat u verhoogd heeft. De waarde van dit soort verbeteringen worden 'huurdersbelang' genoemd. Hieronder vallen ook verbeteringen die de vorige bewoner heeft aangebracht en die u over heeft gekocht.

Omdat u zelf geen opstalverzekering hoeft af te sluiten zijn deze verbeteringen nu niet verzekerd. Ook wij hebben deze verbeteringen niet meeverzekerd, omdat wij een opstalverzekering hebben afgesloten die is afgestemd op de originele waarde. Bij de meeste inboedelverzekeraars is het huurdersbelang standaard tot een bepaald maximum meeverzekerd, bijvoorbeeld tot 10 procent van de waarde van de inboedel. Wilt u een inboedelverzekering afsluiten of heeft u al een inboedelverzekering? Dan is het slim om te kijken of dit verzekerde bedrag voor u voldoende is.

## Evaluatie schoonmaak wooncomplexen

Diverse wooncomplexen van ons worden door een extern schoonmaakbedrijf schoongemaakt. De huurders betalen hiervoor maandelijks een bedrag aan servicekosten. Wij beheren de afspraken die met het schoonmaakbedrijf zijn gemaakt. We hebben in het afgelopen jaar deze afspraken geëvalueerd. Hiervoor hebben wij de huurders gevraagd, door middel van een korte vragenlijst, naar hun ervaringen. Veel huurders hebben hier gehoor aan gegeven en de vragenlijst ingevuld. Wij willen onze huurders hiervoor hartelijk bedanken.

Voor alle wooncomplexen geldt dat de huurders overwegend positief waren. In enkele complexen hebben wij samen met enkele huurders en het schoonmaakbedrijf een rondgang gemaakt om eventuele verbeterpunten te bespreken. Op het moment dat er verzoeken waren voor uitbreiding van het schoonmaakprogramma zijn deze voorgelegd aan alle huurders. Bij akkoord van 70% of meer van de huurders is het schoonmaakprogramma aangepast.

## Huurverhoging 2019

De corporaties hebben een sociaal huurakkoord met de Woonbond afgesproken waarin opgenomen is dat de jaarlijkse huurverhoging niet meer dan inflatie mag bedragen. Minister Ollongren heeft dit akkoord nog niet in wetgeving overgenomen. Enkele onderdelen zijn daarom nog niet in 2019 uitvoerbaar. Zo is in het akkoord het recht opgenomen voor huurders met recht op huurtoeslag die een huurprijs hebben boven de aftoppingsgrens, dat zij een verzoek kunnen doen voor tijdelijke huurbevrozing. Die kan elk jaar opnieuw worden aangevraagd. De wetgeving staat echter tijdelijke huurbevrozing nog niet toe. Het overheidsbeleid rond huurverhoging is als volgt; de huurverhoging is gemaximaliseerd over een heel jaar, inclusief de huurharmonisatie bij mutatie. De huursom mag in een kalenderjaar maximaal met de inflatie (van het voorgaande jaar, zijnde in 2018 1,6%) + 1% stijgen. Voor 2019 dus met 2,6%. Het gaat om de som van de jaarlijkse huurverhoging en de wijzigingen in de maandhuur bij een huurders-/woningmutatie (bijstelling in de huur zowel naar boven als naar beneden).

Bij huurders die gezamenlijk een inkomen hebben boven € 42.436,- mag een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging gevraagd worden. Wij kiezen daarvoor niet in 2019.

### Groen Wonen Vlist zet het beleid van voorgaande jaren voort:

- Huurders, waarbij 65% <= de werkelijke huur <= 80% van de maximale huur is, krijgen een verhoging van 1,1% (zijnde de inflatie minus 0,5%);
- Huurders, waarbij de werkelijke huur < 65% van de maximale huur is, krijgen een iets hogere huurverhoging van 1,9% (ruim lager dan de maximale toegestane 4,1%)
- Huurders, waarbij de werkelijke huur > 80% van de maximale huur is; krijgen een verhoging van 0,9% (zijnde de inflatie minus 0,7%)

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli komt hiermee op 1,35%

De 22 woningen waarbij in Haastrecht groot-onderhoud is uitgevoerd met isolatie en de 4 woningen aan Goudseweg waar in 2018 dezelfde werkzaamheden zijn uitgevoerd, krijgen een verhoging van 2,6%, zijnde inflatie +1%.

De huur van de woningen aan de Rembrandtlaan en de Frans Halsstraat wordt bevroren op het moment dat de stadsvernieuwingsurgentie verstrekt wordt (conform de bepalingen in het regionaal sociaal statuut).

## Kom naar onze bewonersavond!

Het thema van deze bewonersavond is 'Inschrijven & de huurprijs'. Tijdens deze avond geven wij u graag meer uitleg over de regels rondom het inschrijven voor een huurwoning en het reageren op een vrijgekomen huurwoning. Vervolgens leggen wij ook graag aan u uit hoe het zit met de wet- en regelgeving rondom de samenstelling en hoogte van de huurprijs. Bent u geïnteresseerd in deze onderwerpen en/of heeft u vragen? Bezoek dan een van onze bewonersavonden in juni!

### MAANDAG 17 JUNI 2019

Dienstencentrum Hof van Stein  
Haastrecht

### MAANDAG 18 JUNI 2019

Groot Kwartier, het Kwartier  
Stolwijk

**Voor beide avonden:** aanvang 20:00 uur, vanaf 19:45 uur staat de koffie voor u klaar! Meld u zich aan via [info@groenwonenvlist.nl](mailto:info@groenwonenvlist.nl) of bel naar 0182-502100. Hier kunt u ook voor vragen terecht. Wij hopen u op één van deze avonden te mogen verwelkomen!

## Uitkomst haalbaarheidsonderzoek

Aan adviesbureau Atrivé is opdracht gegeven een haalbaarheids-onderzoek naar fusie uit te voeren tussen Groen Wonen Vlist en de corporaties in Gouderak, Ouderkerk en Ammerstol. Het onderzoeksrapport geeft de vier volgende conclusies:

1. Met fusie zijn de vier corporaties in staat om met meer capaciteit en professionaliteit slagvaardiger op te treden, met o.a. allround medewerkers die breed meldingen afhandelen en specialisten die werken aan verduurzaming.
2. Het groter worden van de organisatie gaat niet ten koste van dorps & dichtbij. Sterker nog, hiertoe zijn meer mogelijkheden. Bovendien kan met digitalisering de bereikbaarheid verder worden vergroot.
3. Slagvaardiger opereren gaat bovendien gepaard met een daling van de bedrijfslasten per woning (voor alle vier de corporaties). Er is sprake van een jaarlijkse besparing van minimaal € 500.000,-.
4. De financiële positie wordt beter. De investeringsruimte neemt met de fusie toe, aangezien de fusiecorporatie meer leningen mag aantrekken. Het risicoprofiel is positiever.

Op basis van dit rapport hebben onze directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen besloten het traject van fusie formeel in te zetten. Dit betekent onder meer dat instemming gevraagd gaat worden aan de huurdersvereniging en aan de leden. Onze huurders gaan wij via bewonersavonden informeren.



## Projecten, stand van zaken

**Hoflaan in Stolwijk** In samenwerking met de gemeente zijn wij de mogelijkheden aan het onderzoeken voor de herontwikkeling van de locatie 'Hoflaan' in combinatie met de locatie van gemeentewerken en de brandweerkazerne. Op dit moment zijn we met de gemeente en een klankbordgroep (die bestaat uit huurdersvereniging, winkeliersvereniging, uitvaartonderneming en omwonenden) in gesprek over de invulling van de locatie.

**Rembrandtlaan | Frans Halsstraat in Stolwijk** Uit onderzoek is gebleken dat groot-onderhoud aan deze woningen voor hoge kosten zouden gaan zorgen in vergelijking met kosten voor nieuwbouw. Daarom is besloten de woningen te gaan slopen. De bewoners zijn hierover geïnformeerd. Er is inmiddels een bewonerscommissie in het leven geroepen die bestaat uit bewoners en een afvaardiging van de huurdersvereniging. Met hen en de gemeente gaan wij in overleg over wat er terug moet gaan komen en hoe.

## Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is onderhoud dat wordt uitgevoerd op basis van een vooraf vastgestelde jaarplanning/begroting. Voorbeelden uit het jaarplan 2019 waar we op dit moment druk mee bezig zijn:

### Reigerstraat e.o. in Haastrecht

Wij zijn van plan om aan 46 woningen groot-onderhoud uit te gaan voeren. Vorig jaar is er onderzoek gedaan bij de bewoners naar de woonbeleving en wensen. Er is een adviescommissie bestaande uit huurders en kopers met wie we in gesprek zijn over de ontwikkelingen van het project. We hebben de intentie dit project in bouwteamverband uit te voeren. In april zullen wij een partij selecteren om dit met ons uit te voeren. De planning is om in september te starten met het uitvoeren van het onderhoud.

### Opnemen energie labels

Bij 350 woningen gaan we de komende tijd de energie labels opnemen. Dit is nodig omdat het huidige label is verlopen of omdat het tot nu toe nog niet was vastgesteld. Zodra de planning en uitvoering bekend is, nemen wij met de bewoners van de betreffende woningen contact op om een afspraak in te plannen.



### Verduurzaming

In 2019 gaan we veel aandacht besteden aan verduurzaming. Hier is €500.000,- budget voor beschikbaar gemaakt. In het kader hiervan gaan wij actief zonnepanelen aanbieden. Op dit moment werken we aan een uitvraag onder geschikte marktpartijen waarmee we een meerjarige overeenkomst gaan sluiten. De intentie is in het tweede kwartaal van dit jaar de uitvraag uit te zetten en na de zomer de eerste zonnepanelen aan te bieden.

Ingezonden artikel Huurdersbelang HSV:

## Word lid van Huurdersbelang

Huurdersbelang is dé onafhankelijke belangenbehartiger voor alle huurders van Groen Wonen Vlist in alle kernen. Het lidmaatschap van Huurdersbelang is kosteloos. Huurdersbelang is de overlegpartner van Groen Wonen Vlist en brengt adviezen uit over allerlei voor de huurder belangrijke zaken, zoals huurverhogingsbeleid, onderhouds-, renovatie- slooprojecten, nieuwbouwplannen, huisvestingsverordening, toewijzingsbeleid en geschillenprocedure. Daarnaast heeft Huurdersbelang een informatierecht en het recht onderwerpen te agenderen bij de verhuurder. Huurdersbelang is lid van de Woonbond.

Vragen, opmerkingen, suggesties, laat het ons weten. Email: [huurdersbelang.hsv@gmail.com](mailto:huurdersbelang.hsv@gmail.com), website: [www.huurdersbelanghsv.nl](http://www.huurdersbelanghsv.nl)



**H**UURDERSBELANG HSV

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist

Van de Raad van Commissarissen (RvC)

## Het is mooi om bij te dragen aan maatschappelijke opgaven

Mijn naam is Wim Kulik. Sinds 2016 ben ik lid van de RvC van Groen Wonen Vlist. Ik ben geboren en getogen in Stolwijk. Met mijn vrouw en twee dochters woon ik op dit moment in Gouda. In het dagelijks leven werk ik als afdelingsmanager Economische Zaken bij de gemeente Den Haag. Hiervoor als afdelingsmanager Wonen. Het was in deze periode dat ik met volle interesse de ontwikkeling in de volkshuisvestelijke sector volgde. Het Vestia debacle, de totstandkoming en uitrol van de nieuwe Woningwet en de discussie over de rol en positie van woningcorporaties in relatie tot huurders en gemeenten waren vraagstukken waar ik dagelijks mee te maken had.

Toen de vacature als RvC-lid bij Groen Wonen Vlist langskwam heb ik geen moment getwijfeld en direct gereageerd. Hoe mooi is het om in de gemeente waar je bent opgegroeid, bij te kunnen dragen aan de maatschappelijke opgaven?

Binnen de RvC hou ik me vooral bezig met het onderdeel "strategie en organisatie". Ik doe dit nu enkele jaren met heel veel plezier en zie en ervaar wat een corporatie als Groen Wonen Vlist concreet bijdraagt aan de kwaliteit van wonen in Stolwijk, Haastrecht en Vlist.



Groen Wonen Vlist heeft een Facebook

pagina! Voor nieuwtjes, foto's en andere informatie.



# Blik op Wonen



## Bezoek- en postadres:

Amaliahof 40  
2851 XM Haastrecht  
Ons kantoor is iedere werkdag  
geopend: van 9.00 - 12.00 uur.



## Contactgegevens:

Iedere werkdag telefonisch  
bereikbaar via 0182-50 21 00  
van 8.30 - 16.30 uur (op vrijdag  
tot 12.00 uur).

Bij afwezigheid van onze  
medewerkers en/of buiten  
kantooruren wordt u auto-  
matisch doorverbonden met  
onze boodschappenservice.  
Deze geeft uw meldingen  
meteen door. Spoedmeldingen  
worden direct afgehandeld.

## Colofon, maart 2019

Dit is een uitgave van  
Groen Wonen Vlist en verschijnt  
vier maal per jaar in een oplage  
van 1100 exemplaren.

## Tekst:

Groen Wonen Vlist

## Vormgeving:

Sprankel Design, Stolwijk  
[www.sprankel.nl](http://www.sprankel.nl)

## Fotografie:

Groen Wonen Vlist

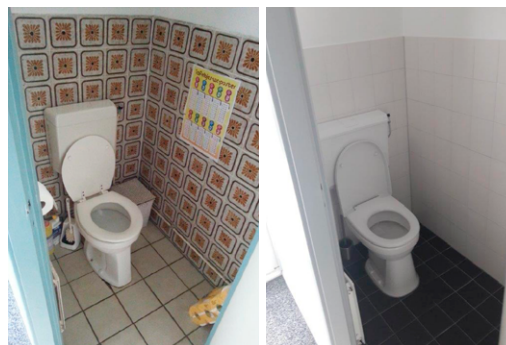
## Drukwerk:

Luma Drukwkservice,  
Stolwijk

## Sinds 2015 voeren wij dynamisch onderhoud uit

Bij dynamisch onderhoud worden badkamers, keukens en/of toiletten vervangen. Dit kan naar voren komen tijdens een reparatie-inspectie door onze opzichter, maar een huurder kan bij ons ook een verzoek indienen voor vervanging. Vanzelfsprekend zijn hier wel kaders voor. Zo komt onze opzichter eerst altijd zelf even kijken. Een badkamer en toilet komen pas na een levensduur van 25 jaar in aanmerking voor vervanging. Een keuken (en dan met name het keukenblok) komt in aanmerking na een levensduur van 15-20 jaar. Als de verwachting is dat een woning of complex niet langer dan 20 jaar meer mee zal gaan, wordt dynamisch onderhoud niet uitgevoerd. Dit zou immers zonde zijn van de investering. En een laatste, niet onbelangrijke, vereiste is dat het binnen de begroting/het budget moet passen. In 2018 hebben wij in het kader van het dynamisch onderhoud 25 badkamers, 29 keukens en 17 toiletten vervangen. Voor 2019 loopt de planning ook al weer snel vol.

Heeft u vragen over de staat van uw keuken, badkamer of toilet? Neemt u dan gerust contact met ons op. Wij beantwoorden uw vragen graag en kijken graag met u mee.



## Meld uw individuele zaken direct bij ons

Is er iets kapot? Wilt u een betalingsregeling afsluiten of uw huur opzeggen? Heeft u vragen over een reparatieverzoek of de afhandeling daarvan? Wilt u meer weten over uw huur? Of bent u ergens niet of juist wel tevreden over?

## Neemt u alstublieft contact met ons op!

Dit kan telefonisch, via e-mail, via onze website of door een bezoekje te brengen aan ons kantoor. U kunt altijd bij ons terecht.

Doordat u zich rechtstreeks tot ons richt, geeft dat ons de kans samen met u naar een passend antwoord of passende oplossing te zoeken. Wij kijken graag met u mee en doen ons uiterste best u naar tevredenheid te informeren en helpen.

## Eet mee = praat mee!

Heeft u al een tijdje een goed idee in uw hoofd? Of is er iets waar u geen trek meer in heeft? Gooi het dan maar op tafel! Onder het genot van een pizza kunnen **maximaal 10 huurders** met Jacques Reniers (directeur) in gesprek.

## Eet Mee = Praat Mee etentje

9 mei 2019 om 18.00 uur  
kantoor Groen Wonen Vlist

**Aanmelden?** [info@groenwonenvlist.nl](mailto:info@groenwonenvlist.nl) o.v.v. 'Aanmelding eet mee = praat mee'. Vermeld hierbij alstublieft ook het onderwerp dat u wilt bespreken en eventuele wensen m.b.t. voedselallergieën.

**Let op: wie het eerst komt wie het eerst maalt!**



Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende op de auteursrechten c.q. de rechthebbenden gemachtigd namens deze op te treden, behoudens uitzonderingen door de Wet gesteld.