Jaargang 14 | nr. 3 2023

Blik op Wonen

Groen Wonen Vlist

Terugblik 2023.. en vooruitblik...

Vereniging Groen Wonen Vlist, we doen het samen!

Directeur-bestuurder Gerwin Kamps

Extra dikke eindejaarseditie!

Wat gaat de tijd toch snel! 2023 loopt alweer op zijn einde, 2024 is in zicht. Het absolute hoogtepunt van 2023 was de start bouw en de oplevering van de 12 nieuwe boven- en benedenwoningen in de Frans Halsstraat in Stolwijk. Daarnaast hebben we keihard gewerkt aan de verduurzaming van 88 woningen in de Trompstraat en omgeving in Haastrecht. Het is in deze tijd niet makkelijk om dit soort projecten goed te laten verlopen. Complimenten aan alle huurders, het team van Groen Wonen Vlist en onze partners Plegt-Vos en Hagemans voor deze ongekende prestatie.

We werken als team hard aan de beschikbaarheid van betaalbare en duurzame woningen in Haastrecht, Stolwijk en Vlist. Om dit alles voor elkaar te krijgen is een goede samenwerking met Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist van groot belang. Ik denk dat we blij mogen zijn met onze huurdersvereniging, die actief en constructief meedenkt in wat er nodig is voor onze huurders en woningzoekenden. Ook de onvermoeibare inzet van de vrijwilligers en de bestuursleden van de verenigingen van eigenaren is van groot belang. Waar waren we zonder hun inbreng, we zijn tenslotte een vereniging en doen het samen. Via deze weg, veel dank voor jullie hulp!

Als laatste wil ik een speciaal dankwoord richten aan Wim Kulik, onze voorzitter van de Raad van Commissarissen. Helaas loopt zijn termijn van 8 jaar af. Wim, namens alle leden, huurders en het team van Groen Wonen Vlist dank voor je betrokken, gedreven en persoonlijke samenwerking de afgelopen jaren.

In deze speciale extra dikke eindejaarseditie van het bewonersblad blikken we terug op het jaar 2023 en kijken we vooruit naar het jaar 2024.

Namens het team van Groen Wonen Vlist, veel leesplezier!

Groen Wonen Vlist Agenda 2024:

De datum van de Buurtborrel in Vlist volgt!

Buurtborrel voorjaar *i.s.m. Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist*	Vrijdag 12 april Vrijdag 19 april	Haastrecht Stolwijk
Algemene Ledenvergadering	Dinsdag 18 juni	Haastrecht
Buurtborrel najaar *i.s.m. Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist*	Vrijdag 27 september Vrijdag 4 oktober	Haastrecht Stolwijk

VOLG ONS

www.groenwonenvlist.nl

Wilt u niks missen? Volg ons!
U kunt onze pagina's vinden door te zoeken op **Groen Wonen Vlist.** Neem ook eens een kijkje op onze website **www.groenwonenvlist.nl.**

Terugblik 2023

Wij ontmoeten u graag weer in 2024!

Buurtborrels 2023 waren een groot succes!

In 2022 is Groen Wonen Vlist gestart met het organiseren van de inmiddels befaamde buurtborrels. Wij ontmoeten onze huurders graag en vinden het belangrijk om in gesprek te blijven. Vanwege het grote succes hebben we in 2023 maar liefst 4 buurtborrels georganiseerd. Onder het genot van een hapje en een drankje waren het ook dit jaar drukbezochte, gezellige en informatieve avonden.

Buurtborrel voorjaar 2023 thema: dienstverlening
Hoe zijn wij onze huurders het beste van dienst? Is dat door persoonlijk contact, of ontvangen de huurders de informatie liever via de e-mail? Reparatieverzoeken digitaal doorgeven, of liever telefonisch contact? Tijdens deze avonden hebben de huurders gestemd over de manier van communiceren met Groen Wonen Vlist. De opgehaalde informatie is van grote waarde, zodat wij de dienstverlening kunnen blijven verbeteren.

Buurtborrel najaar 2023 thema: duurzaamheid
Als woningcorporatie hebben wij een belangrijke rol in het duurzamer maken van Nederland. Wij willen dat in 2050 al onze huurwoningen CO_2-neutraal zijn. Zo proberen we de warmtevraag van woningen te beperken en woningen aan te sluiten op een duurzame energiebron. Door het wonen CO_2-neutraal te maken, draagt Groen Wonen Vlist bij aan de afspraken uit het Klimaatakkoord. Met de overheid hebben we de afspraak gemaakt dat deze inspanningen niet ten koste mogen gaan van onze belangrijkste doelstelling: de beschikbaarheid van voldoende, betaalbare woningen.

Projectleider Ben Jansen heeft tijdens deze avonden een presentatie gegeven over de verduurzaming van de woningen van Groen Wonen Vlist. De huurders hebben een uniek kijkje gekregen in het totale proces en de planning voor de aankomende jaren.

Algemene Ledenvergadering 2023

Groen Wonen Vlist is een vereniging, met in totaal 243 leden. Jaarlijks wordt er voor de leden een algemene ledenvergadering georganiseerd, in 2023 was dit op donderdag 29 juni in 'Grand Café Concordia' in Haastrecht.

Voor de vergadering begon konden de leden, onder het genot van een smakelijk dinerbuffet, kennismaken met elkaar en met het team van Groen Wonen Vlist.

Tijdens de vergadering stond o.a. op de agenda:
1. Goedkeuren verslag van de overige vergadering
2. Goedkeuren jaarrekening
3. Goedkeuren contributie

Daarnaast hebben de leden dit jaar, samen met de Raad van Commissarissen en de Directeur-bestuurder, het gesprek gevoerd over de betaalbaarheid van wonen.

We merken dat er soms wat verwarring is over het lidmaatschap van de vereniging Groen Wonen Vlist en de inschrijving bij Wonen in de Krimpenerwaard. Als u staat ingeschreven bij Wonen in de Krimpenerwaard, bent u niet automatisch lid van Groen Wonen Vlist. U kunt lid worden van onze vereniging. U betaalt dan een jaarlijkse contributie van 5 euro. Voor de inschrijving kunt u telefonisch of per e-mail contact met ons opnemen.

Zeg het met koffie!

De kracht van Groen Wonen Vlist is persoonlijk, dichtbij en betrokken. Mocht u de behoefte hebben om een keer een kop koffie te drinken, om iets onder de aandacht te brengen wat onze vereniging verder kan helpen, meldt u dan! Uw mening, kennis en/of ervaring is voor ons van groot belang.

Groen Wonen Vlist

Kunt u huurtoeslag krijgen?

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huurkosten. Ruim 1,5 miljoen huurders krijgen deze bijdrage elke maand. Heeft u nog geen huurtoeslag? Dan is het slim om te kijken of ook u huurtoeslag kunt krijgen.

U kunt een proefberekening maken en huurtoeslag aanvragen op de website: **www.belastingdienst.nl/toeslagen**.
Pak alvast de volgende papieren erbij:
- Uw laatste (voorlopige) aanslag inkomstenbelasting.
  Doet u geen Belastingaangifte? Neem dan uw jaaropgave of loonstrook.
- Hoeveel u betaalt aan kale huur en hoeveel aan servicekosten.

Alle voorwaarden voor huurtoeslag op een rij:

- U bent 18 jaar of ouder;
- U huurt een zelfstandige woning (met een eigen voordeur, toilet en keuken);
- U huur is niet hoger dan de maximale huur:

Uw leeftijd	Maximale huur per maand
18 t/m 22 jaar, zonder kinderen	€ 452,20
18 t/m 22 jaar, met kinderen	€ 808,06
23 jaar of ouder	€ 808,06

- Uw inkomen is niet te hoog. Voor de huurtoeslag is geen vaste inkomensgrens. Hoe hoger uw inkomen is, hoe minder huurtoeslag u krijgt;
- U mag niet te veel vermogen hebben, zoals spaargeld. Iedere bewoner mag in 2023 maximaal €33.748 hebben. Partners mogen samen maximaal €67.496 hebben;
- U en de andere bewoners hebben de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning;
- Iedereen die bij u inwoont, staat bij de gemeente op uw adres ingeschreven.

Let op: als er iets verandert in uw situatie, geef wijzigingen door!
Zo voorkomt u dat u te veel huurtoeslag ontvangt en geld moet terugbetalen.

Huurtoeslag loopt automatisch door
Ontvangt u al huurtoeslag en blijft u voldoen aan de voorwaarden? Dan loopt de huurtoeslag automatisch door. U ontvangt van de Belastingdienst de afrekening van de huurtoeslag. Hierop staat het definitieve bedrag waarop u in 2022 recht had.

Wij helpen u graag!

Het dagelijks leven is een stuk duurder geworden! Voor steeds meer huishoudens is het lastig om rond te komen. Komt u steeds vaker geld tekort en lukt het u niet om uw rekeningen te betalen? Zoek dan hulp vóór uw problemen groter worden. Wij gaan graag met u in gesprek, luisteren, denken met u mee en zoeken samen naar een oplossing. Er zijn verschillende partijen in de gemeente Krimpenerwaard die u kunnen helpen met uw geldzorgen.

Heeft u de automatische incasso geregeld?

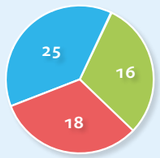
De acceptgirokaarten zijn inmiddels verleden tijd. Vanaf december 2022 stuurt Groen Wonen Vlist een factuur in plaats van een acceptgirokaart. Wij willen u erop attent maken dat het eenvoudiger is om een automatische incasso aan Groen Wonen Vlist af te geven. Zodat wij maandelijks de huur van uw rekening af kunnen schrijven. U kunt de automatische incasso vinden op onze website en digitaal ondertekenen. Natuurlijk helpen wij u ook graag op kantoor!

Onderhoud

Terugblik 2023

Dynamisch onderhoud

Aanvragen voor 2024 is nog mogelijk!



2023

- Nieuwe badkamer
- Nieuwe toiletruimte
- Nieuwe keuken

2024

- Nieuwe badkamer
- Nieuwe toiletruimte
- Nieuwe keuken

Reparatie-verzoeken

In 2023 zijn er 1.020* reparatieverzoeken uitgevoerd.

** aantal tot 1 december 2023*

Rookmelders

In alle woningen* zijn rookmelders geplaatst.

**M.u.v. een aantal woningen waarbij we, ondanks meerdere pogingen, geen contact krijgen met de huurders. Deze huurders kunnen de rookmelders alsnog aanvragen .*

Schilderen

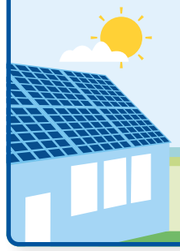
2023

Haastrecht	Dunantstraat Jaagpad
Stolwijk	Vlietstraat Zwanendreef Snippendreef
Vlist	Julianaplein Bernhardstraat

2024

Haastrecht	Boterbloem Pinksterbloem Hof van Stein
Stolwijk	Rembrandtlaan Frans Halsstraat Mesdagstraat Hobbemastraat In de Bogerd

>50% van de eengezinswoningen heeft zonnepanelen



Totaal aantal eengezinswoningen: 722

Totaal aantal zonnepanelen: 387

Onze partner: HET SOLAR TEAM

Een grote gasverbruiker in huis is de cv-ketel. Heeft u, net als veel huishoudens in Nederland, zo'n ketel? Dan wilt u vast weten hoe u die energiezuinig gebruikt.

Een simpele stap kan zijn: het verlagen van de temperatuur van het cv-water.

Veel cv-ketels zijn op een hogere temperatuur ingesteld dan nodig is. Zo zorgen ze ervoor dat uw huis, zelfs op de koudste dagen van het jaar, lekker warm wordt. Toch is deze instelling vaak niet de temperatuur waarop de cv-ketel het meest energiezuinig werkt. Hoe lager de temperatuur van het cv-water is, hoe efficiënter de ketel werkt. Wij adviseren u om de temperatuur van het cv-water te verlagen naar 60 graden.

Misschien is de temperatuur dan te laag om uw huis warm te krijgen. Om de optimale temperatuur te bepalen, kunt u de temperatuur in stappen omlaag zetten. Staat uw ketel bijvoorbeeld op 80 graden, verlaag deze dan eerst naar 70 graden. Bevalt dit? Zet hem dan op 60 graden. Zo kunt u in stappen de ideale minimumtemperatuur bepalen voor de cv-ketel in uw huis.

Klinkt simpel, de temperatuur van uw ketel verlagen. Maar hoe doet u dat? Pak het instructieboekje erbij en kijk in het menu van de cv-ketel. Vaak is het heel simpel om de temperatuur lager te zetten. Komt u er toch niet uit? Dan kunt u contact opnemen met Groen Wonen Vlist of bezoek **www.zetmop60.nl**.

Tuinen

Groen Wonen Vlist

Bij veel huurwoningen van Groen Wonen Vlist hoort een voor- en/of achtertuin. Wij vinden het belangrijk dat de tuinen er netjes en verzorgd uitzien. Dit is prettig voor het aangezicht van de buurt, maar ook prettig voor u!

Groen Wonen Vlist ontvangt steeds meer klachten en signalen over onverzorgde tuinen. Als huurder heeft u de mogelijkheid om de tuin in te richten en aan te kleden naar eigen smaak en wensen. U heeft de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van uw tuin. Iedereen wil graag wonen in een leefbare, nette en schone wijk.

In 2023 zijn er tuincontroles uitgevoerd door het team Groen Wonen Vlist. Een aantal huurders zijn aangesproken op de onverzorgde tuinen. Er is aan de huurders gevraagd om bomen te snoeien, onkruid te verwijderen en rommel uit de tuin te verwijderen. Veel huurders hebben aan de oproep voldaan, helaas nog niet iedereen.

Wij maken u attent op het tuinbeleid van Groen Wonen Vlist:

Erfafscheiding

U mag samen met uw buren bepalen of u wel of geen schutting of andere tuinafscheiding tussen uw tuinen wilt. U bent samen verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging van de schutting. Als er al een schutting staat en u wilt deze vervangen, dan kan dit alleen met toestemming van uw buren. U kunt dan ook de kosten samen delen. De schutting moet stevig, veilig en goed zijn geplaatst. De schutting voor (straatkant) uw woning mag maximaal 1 meter hoog zijn, tussen en achter de woning maximaal 2 meter hoog. Als u het niet eens kunt worden met uw buren, mag u binnen uw eigen erfgrens zelf een schutting plaatsen.

Bomen en planten

Als huurder bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de bomen, struiken en andere beplanting in uw tuin. Als buren overlast ervaren van over de erfgrens hangende takken en doorschietende wortels, mogen zij u vragen deze te verwijderen.

Boom plaatsen?

Als u een boom wilt plaatsen denk er dan aan dat sommige soorten bomen erg groot worden, zoals de beuk, eik, kastanje, spar, populier, notenboom, linde en es. Daarom zijn deze bomen niet geschikt voor kleine tuinen. Bomen die wel geschikt zijn voor kleine tuinen zijn sierkers, laurier, vijg, blauwe/gouden regen, lederboom, sering, rozenboom, amandel en sierappel.
Een boom mag u niet binnen 2 meter van de erfgrens plaatsen en de boom mag niet hoger dan 3 meter worden. Voor een haag of struik geldt als richtlijn: maximaal 2 meter hoogte en minimaal 50 cm afstand van de erfgrens.

Wilt u uw tuin ophogen? Eén keer per jaar kunt u als huurder van Groen Wonen Vlist gratis zand of grond (maximaal 7 kuub) thuis laten bezorgen. Geef aan Groen Wonen Vlist door hoeveel zand of grond u wilt bestellen, telefonisch of per e-mail. Hierna kunt u zelf met de leverancier een afspraak maken voor de levering.

Vergeet onze kleine vriendjes niet!

In de winter kunnen vogeltjes wel wat hulp gebruiken: insecten verdwijnen onder de grond, bessen zijn geplukt en regen en/of sneeuw maken het moeilijk om zaden te vinden. Bovendien zijn de dagen korter en is er dus minder tijd om voedsel te zoeken. Onze tuinvriendjes vinden veel minder voedsel, terwijl ze nu juist veel energie nodig hebben om hun lichaamstemperatuur op peil te houden.

TIP! voorkom een bevroren buitenkraan!

Sluit in de winter de buitenkraan af! Wacht daarmee niet tot het vriest. Zo voorkomt u dat het water in de leiding bevriest, uitzet en dat het kraantje of de waterleiding barst.

Het goede nieuws is dat het niet moeilijk is. Meestal kunt u in huis het water afsluiten, daarna even het restwater uit de buitenkraan laten lopen!

Verduurzaming

hagemans

Terugblik 2023

Esdoornstraat en omgeving Haastrecht - 60 woningen

In 2023 hebben we het verduurzamingsproject in de Esdoornstraat en omgeving afgerond. Wij zijn trots op het eindresultaat! De woningen zien er weer schitterend uit en de vooraf gestelde doelen zijn behaald:

- **Energielabel A & A+:** door het verbeteren van de isolatie hebben de woningen nu het energielabel A, of zelfs A+.
- **Verlagen woonlasten:** 95% van de huurders heeft gebruik gemaakt van het aanbod om zonnepanelen te plaatsen. Deze duurzame manier voor het opwekken van stroom is goed voor het milieu en bovendien een besparing op de energiekosten.

Bewoners tevredenheid

8

Trompstraat en omgeving Haastrecht 88 woningen

Werk in uitvoering

De verduurzaming is in volle gang!

In mei 2023 zijn we gestart met de werkzaamheden. Helaas zijn we tijdens de werkzaamheden twee keer geconfronteerd met actieve broednesten. Dit ondanks alle genomen voorzorgmaatregelen. Volgens de Natuurwet mag er dan niet gewerkt worden. Naast extra kosten liepen we ook het risico dat het hele project dit jaar niet af zou komen. Stilleggen van het project was om deze redenen geen optie. Daarom hebben we in overleg met de bewoners de volgorde van de uitvoering gewijzigd. Wij zijn ontzettend blij met de medewerking van de bewoners en de flexibiliteit van onze projectpartners van Hagemans.

Er wordt door Hagemans en de onderaannemers hard gewerkt om de voortgang erin te houden. Inmiddels zijn we al met de werkzaamheden aan de laatste woonblokken bezig. Als het weer mee blijft werken, is de verwachting dat alle woningen dit jaar gereed zijn.

TEST

Bij twee van de 88 woningen voeren we een experiment uit met hybride warmtepompen en PVT-panelen. Een PVT-paneel maakt elektriciteit en warmte tegelijk. We willen ervaring opdoen om te beoordelen of we deze installaties in de toekomst ook bij andere woningen kunnen toepassen. De prognose is dat we met deze installatie jaarlijks ongeveer 70% gas kunnen besparen. Daarnaast hoeft de bestaande installatie (cv-ketel en radiatoren) niet te worden aangepast. Periodiek evalueren we de prestatie van de installatie en de gebruiksvriendelijkheid met de bewoners.

Werk in voorbereiding

Groen Wonen Vlist wil de woningen met de labels E, F en G versneld aanpakken

Er zijn nu circa 76 woningen met een slecht energielabel. De ambitie van Groen Wonen Vlist is om alle woningen uiterlijk eind 2026 aan te pakken*. Naar verwachting ontvangt u begin 2024 meer informatie over de concrete plannen.

** Dit geldt niet voor monumentale woningen en voor woningen die mogelijk op termijn gesloopt zullen worden.*

Werk in voorbereiding

Karekietstraat & Fazanthof Stolwijk - 50 woningen

In 2024 gaan we aan de slag in Stolwijk! Samen met de aannemer Hagemans wordt er een plan ontwikkelt voor de verduurzaming van de woningen in de Karekietstraat en de Fazanthof.

Komende maand verwachten we een bewoners informatieavond te kunnen organiseren, tijdens deze avond presenteren we de verduurzamings-plannen aan alle bewoners Daarna starten de huis-aan-huisbezoeken waarin we individuele zaken opnemen en de akkoordverklaringen ophalen. Groen Wonen Vlist heeft de ambitie om in maart/april 2024 te starten met dit verduurzamingsproject.

Nieuwbouw

PLEGT-VOS

Groen Wonen Vlist

Galgoord, Kleine Betuwe - Haastrecht

Helaas is er nog geen nieuws of vooruitgang te melden over dit project. Groen Wonen Vlist heeft in het voorjaar van 2023, net als Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist, bezwaar aangetekend tegen het feit dat er helemaal geen betaalbare sociale huurwoningen zijn opgenomen in het plan dat er nu ligt. Het kan toch niet zo zijn dat er met de huidige schaarste, die we allang konden zien aankomen, geen betaalbare huisvesting is opgenomen. Helaas is dit terug te zien in de hele gemeente Krimpenerwaard. Er zijn veel nieuw-bouwprojecten en nieuwbouwplannen, met alleen koopwoningen in het hogere segment. Vanuit de nieuwe woonvisie moet 75% van een nieuwbouwproject in het betaalbare segment zijn (huur en koop). Wij hopen nog steeds dat in dit project ook de mogelijkheid wordt gecreëerd voor de bouw van sociale huurwoningen. Meer informatie kunt u vinden op de website van de gemeente Krimpenerwaard.

Hoflaan – Stolwijk - 29 appartementen

START INSCHRIJVING

De voorbereidingen van dit mooie en duurzame plan zijn in volle gang. Heeft u interesse in één van de **29 duurzame seniorenappartementen**? Houd u dan onze sociale kanalen en de website van Groen Wonen Vlist goed in de gaten, er volgt binnenkort meer informatie over de inschrijvingen!

In februari 2024 gaan we starten met de bouw.

Binnenkort start de inschrijving!

Frans Halsstraat - Stolwijk

Status: 12 woningen opgeleverd!

Terugblik 2023

Deze woningen zijn opgeleverd!

Na een lange periode van voorbereiden startte aannemer Plegt-Vos in januari 2023 met de bouw van de 12 betaalbare, duurzame en gasloze woningen in de Frans Halsstraat in Stolwijk.

Op vrijdag 30 juni 2023 zijn de woningen opgeleverd. Symbolisch overhandigde Directeur-bestuurder Gerwin Kamps de eerste sleutel aan één van de bewoners. De nieuwe woningen zijn een aanwinst voor Stolwijk en de volkshuisvesting. Mede dankzij het ontwerp van Venster Architecten komt de wijk weer tot leven.

Wij zijn trots op het eindresultaat en wensen de bewoners veel woonplezier!

Rembrandtlaan - Stolwijk - 40 appartementen

Binnenkort start de inschrijving!

De huidige status:

SLOOP	Grondwerkzaamheden	START BOUW
4e kwartaal 2023	4e kwartaal 2023	1e kwartaal 2024

De woningen aan de Rembrandtlaan zijn gesloopt. Inmiddels zijn de grondwerkzaamheden in volle gang. In het eerste kwartaal van 2024 start aannemer Plegt-Vos met de bouw van 40 boven-benedenwoningen. Een woongebouw dat mooi past in de omgeving, niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk en zeer energiezuinig.

Groen Wonen Vlist bouwt duurzaam!

HUURDERSBELANG HSV

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV) een onmisbare schakel tussen huurder en verhuurder.

We gaan nu nog niet terugkijken naar 2023, dat doen we pas in 2024. Wel kunnen we al zeggen dat Groen Wonen Vlist in 2023 belangrijke stappen heeft gezet om de doelstellingen van sociaal verhuurderschap te realiseren. Dit blijkt ook uit de positieve waardering van de huurders voor de corporatie. HB HSV vindt dit een groot goed en doet er alles aan om dit niveau vast te houden!

HB HSV is enerzijds nauw betrokken bij de belangen van de huurder en anderzijds een partner voor de verhuurder Groen Wonen Vlist.

In een vroeg stadium worden wij betrokken bij het huurbeleid, de nieuwbouwplannen en de leefbaarheidsvraagstukken. HB HSV heeft bij sommige zaken advies- of instemmingsrecht en denkt mee over mogelijke oplossingen.

Ook zijn wij een klankbord bij conflicten, daar waar de huurder en de verhuurder er samen niet uitkomen. HB HSV behartigt de belangen van huurders. Gelukkig komt dit probleem niet vaak voor. Het secretariaat is meestal het eerste aanspreekpunt, de ervaring leert dat mensen het fijn vinden om hun verhaal kwijt te kunnen bij een onafhankelijke partij.

Er is een overkoepelend orgaan van alle huurdersverenigingen, namelijk de Woonbond. Dit is tevens het directe overlegorgaan richting de minister en de politiek. HB HSV kan advies vragen bij de Woonbond. Daarnaast kunnen wij via webinars cursussen volgen, zodat we goed op de hoogte blijven van wat er speelt in corporatieland.

In tegenstelling tot andere jaren willen wij u in deze laatste nieuwsbrief van het jaar eens wijzen op een publicatie die voor heel volkshuisvestelijk Nederland van belang is. Dus voor een ieder in Haastrecht, Stolwijk en Vlist. Het gebrek aan woningen is niet alleen een stedelijk probleem, maar ook bij ons op het platteland. Het tekort aan betaalbare sociale huurwoningen voor alle doelgroepen is groot. Als onze gemeente niet actiever wordt zal het tientallen jaren in beslag nemen voor dat jongeren, maar ook senioren, een (passende) woning kunnen betrekken.

Wij willen hierbij verwijzen naar een artikel van Arno van der Hoeven, op Platform 31 van 9 november 2023. In gesprek met Prof. Dr. Peter Boelhouwer, sinds 2001 hoogleraar Housing Systems bij de faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Boelhouwer houdt zich vooral bezig met de vraag en aanbod op de woningmarkt en met het volkshuisvestingbeleid. Helaas kunnen wij vanwege de beperkte ruimte niet het gehele interview plaatsen, er zijn enkele vragen en de reactie van de heer Boelhouwer te lezen.

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave!

Prestatieafspraken

Wij hebben een goede verhouding met de corporatie, echter met de gemeente Krimpenerwaard is de verhouding iets moeizamer. HB HSV is gesprekspartner bij de gemeente in het tripartiete (drie partijen) overleg. Hierin worden de prestatie-afspraken vastgelegd.

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatie-afspraken. In de Woningwet is een proces vastgelegd rondom het maken van de prestatieafspraken.

Landelijke problemen

Dat de woningnood en bijbehorende problematiek groot is, is algemeen bekend. Vele nieuwbouwplannen, vooral de sociale woningbouw, lopen achter op de planning. Gelukkig bouwt Groen Wonen Vlist op dit moment flink in Stolwijk, maar in Haastrecht is het al lang geleden dat er sociale huurwoningen zijn gebouwd en dit geldt ook voor Vlist.

Meer en meer huurders krijgen financiële problemen, mede door de hoge energiekosten en de gestegen kosten van levensonderhoud. Hier gaan zij op besparen om toch de huur te kunnen blijven betalen.

Prof. dr. P.J. Boelhouwer

Copyright: TUDelft, photo by Job Jansweijer

Hoogleraar woningmarkt van de TU Delft, Prof. dr. P.J. Boelhouwer.

Peter woont zijn hele leven al in het Groene Hart en vindt dat er best gebouwd kan worden zonder het landelijke en open karakter van het Groene Hart aan te tasten. Woningbouw, natuur en recreatie zijn belangrijker dan boerenland.
Zijn stelling in het artikel:

'Los woningcrisis op door gelijke behandeling van huren en kopen.'

Wat is de belangrijkste boodschap die u wilde overbrengen?
"De politiek moet werken aan een eindbeeld voor het huisvestingssysteem van de toekomst. Alle nieuwe maatregelen om de huidige problemen op te lossen horen te passen binnen dat eindbeeld. Dat vraagt om structurele hervormingen waarvoor het Rijk verantwoordelijkheid moet dragen. Te lang is er sprake geweest van een beleidsvacuüm doordat beleid werd gedecentraliseerd. Hierdoor droeg geen enkel politiek orgaan meer verantwoordelijkheid."

Hoe ziet u die invulling van het eindbeeld concreet voor zich?
"Daarbij hoort een herziening van het grondbeleid om speculatie tegen te gaan. Het afromen van de waarde die er ontstaat na een bestemmingsplanwijziging zal ervoor zorgen dat de ontstane meerwaarde van de grond niet meer aan de toevallige eigenaar toekomt maar aan de samenleving. Met dat geld kan bijvoorbeeld nieuwbouw betaalbaar worden gemaakt. Een andere belangrijke hervorming is een eigendomsneutraal woonbeleid. Dat betekent een gelijke behandeling tussen huren en kopen. Want door de bank genomen zou je die sectoren op een vergelijkbare manier moeten ondersteunen. Ook pleit voor een door de politiek vastgestelde normering voor de betaalbaarheid van woningen voor lage inkomensgroepen."

Het vervolg van dit interview zal worden gepubliceerd in het volgende bewonersblad van Groen Wonen Vlist.

Gezocht

Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist zoekt versterking!

Het huidige bestuur doet het werk met heel veel plezier, maar zou versterking zeer op prijs stellen. U kunt een half jaar als kandidaat-bestuurslid meedraaien en hopelijk daarna tot het bestuur toetreden.

Als u enthousiast bent mail ons dan gerust om een afspraak te maken:
✉ huurdersbelang.hsv@gmail.com

Kennis is niet noodzakelijk, wel enthousiasme om de belangen van de sociale huurders te behartigen!

HUURDERSBELANG HSV
Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist

Onze woon wensen!

Wij spreken de wens uit dat de nieuwe regering daadkrachtig en resultaatgericht zal optreden op het gebied van de sociale volkshuisvesting, dat onze lokale overheid nu eindelijk serieus werk maakt om de achterstand van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Krimpenerwaard (dus ook in Haastrecht, Stolwijk en Vlist) vóór 2030 helemaal weg te werken. Alle doelgroepen, waaronder veel jongeren en ouderen, kijken hier met smart naar uit.

Onze woningcorporatie Groen Wonen Vlist staat in de startblokken om deze kwalitatieve en duurzame opdracht te realiseren.

Het bestuur van Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist wenst u fijne feestdagen en een voorspoedig 2024.

Terugblik 2023

Resultaten Aedes benchmark

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 deze benchmark. De Aedes-benchmark bestaat uit vijf prestatievelden. Hoe doen wij het als woningcorporaties 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 CO_2-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 3 klassen: A, B en C. De corporaties met de beste scores vallen in klasse A, de middengroep in klasse B en de corporatie met de mindere scores in klasse C.

"Onze kracht is persoonlijk contact, wij zijn dichtbij en betrokken. Gemiddeld krijgen wij van nieuwe huurders een 8, van vertrokken huurders een 7,8 en voor de afhandeling van reparatieverzoeken ook een 7,8. Dit is een boven gemiddelde score en daar zijn we trots op. Onze ambitie is om minimaal een 8 te scoren, daar zullen wij de komende periode hard aan gaan werken.

Voor Groen Wonen Vlist is het prestatieveld duurzaamheid erg belangrijk, wij willen graag onze naam eer aandoen. Momenteel wordt er hard aan de verduurzaming gewerkt, maar we moeten eerlijk zijn. We zijn er nog niet, er is nog een hoop werk aan de winkel. In 2021-2022 hebben we ongeveer 100 woningen verduurzaamd, in 2023 88 woningen en voor 2024 staan er 50 op de planning. In de periode 2025-2029 hopen we onze voorraad te verduurzamen. Zodat we eind 2029 gemiddeld energielabel A hebben, met voorrang voor de woningen met een laag energielabel. Belangrijk om te vermelden is dat we inmiddels op bijna 400 van onze eengezinswoningen zonnepanelen hebben geplaatst. In vergelijking met andere corporaties staan we er goed voor wat betreft het onderhoudsniveau, door de verduurzaming zal dit nog verder verbeteren.

Wat betreft de beschikbaarheid moeten we ook nog een slag maken. De afgelopen jaren zijn er weinig woningen bij gebouwd. In Stolwijk gaan we hier verandering in brengen in 2024-2025 door de oplevering van twee nieuwbouwcomplexen aan de Rembrandtlaan (40 woningen) en Hoflaan (29 appartementen). Daarnaast zijn we samen met de gemeente aan het onderzoeken waar we de komende jaren extra huizen kunnen bouwen, om iedereen een plekje te kunnen geven die daar behoefte aan heeft.

Al met al zijn we blij met de resultaten. In 2024 willen we ervoor zorgen dat de resultaten nog meer verbeteren."

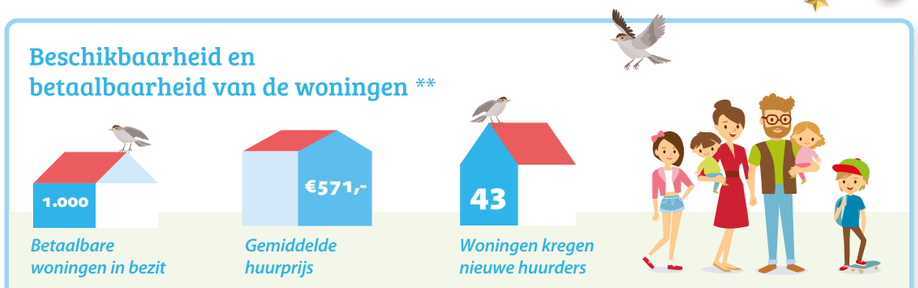
Aldus Gerwin Kamps,
Directeur-bestuurder van Groen Wonen Vlist

	Score Groen Wonen Vlist	Gemiddelde score sector	Letter Groen Wonen Vlist
Prestatieveld Huurdersoordeel			
Nieuwe huurders	8,0	7,7	A
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,7	B
Vertrokken huurders	7,8	7,4	B
Prestatieveld Bedrijfslasten			
Beïnvloedbare bedrijfslasten	€ 1.081,-	€ 928,-	C
Prestatieveld Duurzaamheid			
Energetische prestatie	194,1	186,8	C
CO_2-uitstoot	19,1	18,1	B
Isolatieprestatie	48,8	39,1	C
Prestatieveld Onderhoud en verbetering			
Instandhoudingskosten	€ 3.077,-	€ 3.487,-	B
Energetische prestatie	194,1	180,9	C
Ervaren woningkwaliteit	7,4	6,9	A
Prestatieveld Beschikbaarheid en betaalbaarheid			
Beschikbaarheid			C
Betaalbaarheid	€575,-	€578,-	B
Huisvesten doelgroepen			A

Groen Wonen Vlist in cijfers

Groen Wonen Vlist

Beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen **



Betaalbare woningen in bezit — *Gemiddelde huurprijs* — *Woningen kregen nieuwe huurders*

Aantal huurwoningen naar huurprijs	
Huurgrenzen 2023	
Tot € 452,20	104
Van €452,20 tot €808,06	**896**
Groter dan €808,06	0
	Totaal 1000

Aantal huurwoningen naar type woning 2023	
Eengezinswoning	729
Etagewoning zonder lift	**63**
Duplexwoning	30
Etagewoning met lift	**178**
	Totaal 1000*

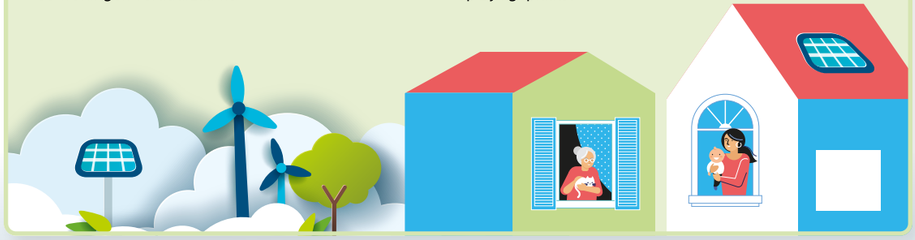
Het Groen Wonen Vlist team bestaat uit 10 medewerkers

Directeur-bestuurder
Gerwin Kamps

Kwaliteit van Wonen

Nieuwbouw & onderhoud
- 12 geplande nieuwbouwwoningen
- 1.020 reparatieverzoeken
- 88 woningen verduurzaamd

Duurzaamheid
- Gemiddelde hele woningbezit: label B/C
- Maar liefst 387 woningen waar zonnepanelen op zijn geplaatst

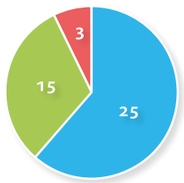


Zorg en aandacht

- 13 vorderingen in handen van de deurwaarder
- geen ontruimingen

Verhuringen 2023 in beeld **

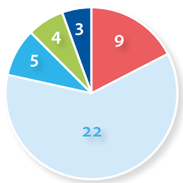
Gemiddeld 114 reacties per aangeboden woning



Verhuringen per dorpskern

Haastrecht	15
Vlist	3
Stolwijk	25

Aantal verhuringen tot 1 december 2023: *43*



Verhuringen naar doelgroep

Starters	5
Senioren 65+	4
Doorstromers	9
Urgentiekandidaten	22
Statushouders	3

Iedereen heeft recht op goed wonen!

De Vereniging

- 217 huurders lid, 17 niet huurders lid, totaal 234 leden
- Contributie €5,00 per jaar
- Algemene Ledenvergadering: 29 juni 2023

Tevreden huurders

Prestatieveld Huurdersoordeel	GWV score	Gemiddelde score sector
Nieuwe huurders	8,3	7,7
Reparatieverzoek	7,9	7,7
Vertrokken huurders	8,0	7,4

** 1.000 Woningen op 1 december 2023 i.v.m. sloop Rembrandtlaan Stolwijk (sloop-nieuwbouw)*
*** Cijfers tot 1 december 2022*

Terugblik 2023

Blik op Wonen

Groen Wonen Vlist

Tot volgend jaar!

Wij kijken terug op een mooi jaar, waarin we volop in beweging waren. Het team van Groen Wonen Vlist is bezig met de plannen en de begroting voor het jaar 2024. Wij kijken uit naar het nieuwe jaar, waarin weer mooie en uitdagende projecten op de planning staan.

Op dit moment is er een nieuw koersplan in de maak voor de periode 2024-2027. In het koersplan worden de ambities voor de komende 4 jaar beschreven, de spreekwoordelijke stip op de horizon. We gaan in gesprek met Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist, de gemeente Krimpenerwaard, Welzijnswerk en de andere woningcorporaties in de Krimpenerwaard. De thema's die centraal komen te staan in het koersplan zijn:

Duurzaamheid

Woningen in 2028 minimaal het energielabel B

Betaalbaarheid

Door snel te verduurzamen kunnen we de woonlastenstijging beperken

Beschikbaarheid

Er moeten meer woningen komen, met name appartementen

Leefbaarheid

Betere samenwerking tussen organisaties en voorkomen van overlast en verloedering

Wij houden u de komende tijd op de hoogte van de ontwikkeling van het koersplan!

Kantoor Groen Wonen Vlist gesloten

Kantoor gesloten 2023	maandag 25 december en dinsdag 26 december
Kantoor gesloten 2024	maandag 1 januari

Voor spoedmeldingen zijn wij telefonisch bereikbaar.

Namens het team van Groen Wonen Vlist willen wij iedereen hele fijne en vrolijke feestdagen en een gelukkig nieuwjaar toewensen.

Contactgegevens:

Amaliahof 40
2851 XM Haastrecht

0182-502100

info@groenwonenvlist.nl

Openingstijden kantoor:
werkdagen 08.30 – 12.00 uur

Telefonische bereikbaarheid:
werkdagen 08.30 – 12.00 uur*

*** Spoedmeldingen:**
bij afwezigheid van onze medewerkers of buiten kantooruren wordt u automatisch doorverbonden met onze storingsdienst.

Postadres:
Amaliahof 40
2851 XM Haastrecht

Colofon, december 2023
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:
Sprannkel Design, Stolwijk
www.sprannkel.nl

Fotografie:
Groen Wonen Vlist

Drukwerk:
Luma Drukwerkservice, Stolwijk

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.

www.groenwonenvlist.nl