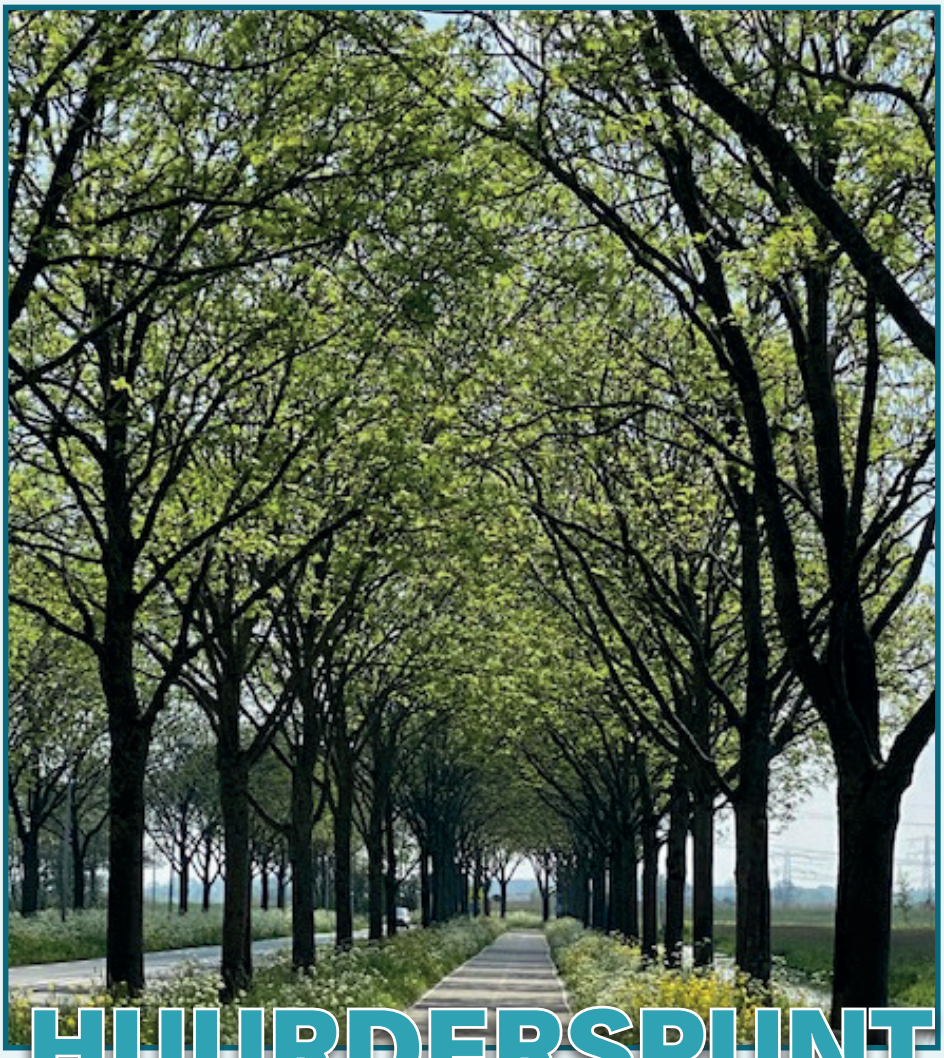
NIEUWSBLAD VAN DE HUURDERSSTICHTING LANGS DE LEK 4e JAARGANG. NR.2. 2022

Huurdersstichting
Langs de Lek



HUURDERSPUNT

Een blad met extra informatie en mededelingen voor huurders van lek & Waard Wonen

IN DIT NUMMER

Voorwoord Burgemeester gemeente Molenlanden	pag. 3
Van de voorzitter / Rookmelders	pag. 4
Intervieuw Paul Huijsdens	pag. 5/6
Energietransitie moet woonlasten verlagen	pag. 7
Flexwoningbouw verloopt moeizaam	pag. 7
Grote versnelling verduurzaaming nodig	pag. 8
Gemengd beeld huurplannen Hugo de Jonge	pag. 8/9
Huurtoeslaggrens	pag. 9
Infraroodpanelen voor verwarming	pag. 10
Mag ik me even voorstellen	pag. 11
Woonbond opend meldpunt jongeren en starters	pag. 11
Huurdersbijeenkomsten 2022	pag. 12
Wat is groot-onderhoud	pag. 13
Puzzel en de uitslag van de vorige	pag. 14
Energiespaartips #2	pag. 15/16
Kabinetsplan: bij hoge huur minder huurtoeslag	pag. 17
Afschaffen verhuurdersheffing geregeld bij de wet	pag. 17/18
Verbod op loden leidingen op komst	pag. 18
WOZ telt minder mee in maximale huurprijs	pag. 19

Huurderspunt is een uitgave van huurdersstichting Langs de Lek voor alle huurders van Woningstichting Lek & Waard wonen en bevat informatie over de activiteiten van de Huurdersstichting en relevante informatie, tips, etc. voor de huurder.

Molenlanden

Samen houden we de gemeente leefbaar

Beste lezer,

Het woord leefbaarheid is een belangrijk onderwerp van gesprek. Het is een onderwerp dat u dagelijks raakt. Maar wat betekent dit nu eigenlijk? En hoe kunt u zelf bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid van de buurt waar u woont?

Leefbaarheid gaat eigenlijk vooral over het zorgen voor een omgeving waar het prettig is om te wonen en te leven. Veiligheid en het veiligheidsgevoel dragen voor een groot deel bij aan de leefbaarheid. Samen met politie en bewoners zetten we ons in voor veilige buurten in Molenlanden. We kunnen dit namelijk niet alleen. Jullie zien en horen wat er in de woonomgeving gebeurt. Maakt uw buurt bijvoorbeeld al gebruik van (whatsapp)buurtpreventie? Het draagt bij aan het vergroten van het veiligheidsgevoel binnen de wijk en kan een bijdrage leveren aan het terugdringen van bijvoorbeeld inbraken.

Leefbaarheid gaat niet alleen om veiligheid, maar ook de fysieke en sociale omgeving spelen een belangrijke rol. Hoe de buurt eruit ziet zorgt voor een bepaalde indruk. Kijk eens of dat er in uw tuin nog mogelijkheden zijn om te vergroenen.

Hopelijk is uw buurt ook een plek waar we naar elkaar omkijken. Onlangs is Buurtattentie opgezet. Dat is iets anders dan buurtpreventie. Het is een initiatief voor en door inwoners van Molenlanden. Met als doel om échte aandacht voor elkaar te hebben. Er zijn verschillende buurten die hier al aan mee doen. Ook mee doen aan Buurtattentie? Kijk voor meer informatie op www.molenlanden.nl/buurtattentie.

Samen houden we onze gemeente leefbaar en zorgen we ervoor dat het een aantrekkelijk gebied is om te wonen of werken.

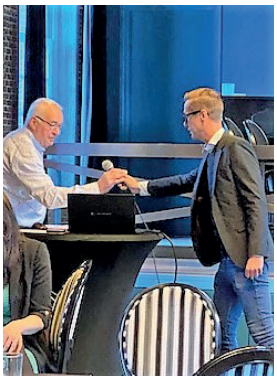
Met vriendelijke groet,
Theo Segers

Burgemeester gemeente Molenlanden.

VAN DE VOORZITTER

Huurdersstichting Langs de Lek

Beste (mede) huurders,



Elders in deze uitgave van ons HUURDERSSPUNT vindt u het interview van onze secretaris met de nieuwe directeur-bestuurder van onze corporatie. Huurders, die aanwezig waren bij onze huurdersvergaderingen in Streefkerk en Nieuwpoort, hebben persoonlijk al kennis kunnen maken met Paul, zoals we hem mogen noemen. In deze vergaderingen heb ik stilgestaan bij de procedure die vooraf is gegaan aan de benoeming van Paul. Voor alle overige huurders wil ik in deze uitgave van ons Huurderspunt nog even een korte toelichting geven.

Wettelijk hebben wij als huurdersorganisatie geen enkele betrokkenheid bij de benoeming van een directeur-bestuurder. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de Raad van Commissarissen (R.v.C.). De ondernemingsraad van Lek en Waard Wonen heeft in deze het adviesrecht.

Toch heeft de RvC gemeend ons bij dit proces te moeten betrekken. Wij (bestuur) hebben dit zeer op prijs gesteld. Ik wil u niet vermoeien met de details, maar heel belangrijk voor ons is geweest, dat voor de definitieve benoeming, wij een z.g. klikgesprek konden hebben met Paul.
Na dit klikgesprek was onze conclusie unaniem n.l. dat de R.v.C. goed werk had verricht.

Na 20 jaar Adrie Tukker, gaan we een nieuwe fase in met Paul Huijsdens als directeur-bestuurder van onze corporatie. Het zal anders zijn, maar wij hebben er vertrouwen in dat de prettige samenwerking, wederzijds respect en vertrouwen zal worden voortgezet en wensen Paul veel succes.

Dick de Kock.
Voorzitter

ROOKMELDERS

Waarom rookmelders onmisbaar zijn.
Rookmelders maken het leven veiliger. Waarom? Uit onderzoek is gebleken dat de meeste slachtoffers bij een brand vallen door het inademen van rook. Wanneer je slaapt, ruik je niks en wordt je dus ook niet wakker van de rooklucht. En aangezien rook veel giftige gassen bevat, raak je al snel in een diepe bewusteloosheid. Dit gebeurt vaak al binnen enkele minuten.

Wist je dit?
- Als je slaapt, je niks ruikt?
- Dat een rookmelder heel eenvoudig geïnstalleerd kan worden?
- Dat rookmelders jaarlijks honderden levens redden?
- Je de rookmelder regelmatig stofvrij moet maken?

Verschillende soorten rookmelders
Er zijn een aantal verschillende rookmelders. Het meest gebruikte type rookmelder is de optische melder. Deze melder maakt gebruik van een lichtgevoelige cel, die de rook waarneemt.
Daarnaast bestaan er ook combimelders. Dit zijn rookmelders gecombineerd met een koolmonoxidemelder (CO). Wanneer je meerdere rookmelders gebruikt, gebruik dan het liefst rookmelders die je met elkaar kunt verbinden. Want wanneer er dan één rookmelder afgaat dan gaan alle andere rookmelders ook af. Daarnaast is het van belang om je rookmelder(s) regelmatig te testen. Bij normaal gebruik en onderhoud dan gaat een rookmelder gemiddeld tien jaar mee. Test regelmatig of de rookmelder.

Rookmelder plaatsen

De beste plekken voor het plaatsen van een rookmelder
- In de gang of ruimte tussen keuken en woonkamer
- Altijd aan het plafond
- Op elke verdieping van het huis
- Meer dan 50 cm van de zijmuur en de hoeken van een vertrek

Plekken die minder verstandig zijn
- In de garage
- In de keuken of de badkamer
- Boven de verwarming
- Op tochtige plekken

Je hebt namelijk veel kans op een vals alarm of je rookmelder gaat kapot doordat er teveel stof in komt.

Geschreven door **Rick Boelens**

INTERVIEUW MET PAUL HUIJSDENS

Directeur van Woningstichting Lek & Waard Wonen.

Waar heb je je jeugd doorgebracht?
Ik ben geboren in het dorp Wateringen. Tegenwoordig is Wateringen één van de kernen van de gemeente Westland. Tot mijn 18de heb ik daar gewoond. De middelbare school heb ik in Rijswijk gevolgd en ik kwam mede door de school met vrienden veel in Den Haag en in Kijkduin. Ik kan niet anders zeggen, dan dat ik een hele leuke jeugd heb gehad.

Wat was je drijfveer om te solliciteren voor de functie directeur-bestuurder?
Na een aantal jaren actief te zijn geweest in de regio Haaglanden wilde ik een maatschappelijke bijdrage gaan leveren dichter bij huis. Je gaat dan nadenken, wat wil ik doen ? In het verleden heb ik voor een grote corporatie (Vestia) het landelijke bezit beheerd en had destijds allemaal vestigingen in het land. Typerend aan deze wat kleinere vestigingen was, dat de teams onderling heel goed samenwerkten, de teamleden de huurders echt kenden en vanuit hun hart en met passie invulling gaven aan hun taak. Dat zocht ik na een ruime tijd in de stedelijke omgeving nu weer. Toen ik de vacature zag heb ik ook direct gereageerd en ik kan nu na de eerste vier weken zeggen, dat ik daar echt geen spijt van heb. Het klantgerichte denken en het zorgen voor een zo goed mogelijke dienstverlening, dat is ook de spirit die ik bij Lek & Waard Wonen ervaar. Natuurlijk gaat er soms iets mis, maar ik zie dat als iets waarvan we kunnen leren. Maar over het algemeen heb ik het idee, dat het team goed samenwerkt met en voor de huurders. De goede relatie met de huurdersorganisatie is hier ook een voorbeeld van.

Wat vind je het interessante van werken in de sociale corporatie sector?
Voor mij is het evenwicht houden tussen de maatschappelijke taak, zorgen voor goede sociale huurwoningen, de omgang met jullie als huurders, het klantgericht werken aan de ene kant en aan de andere kant het bedrijfsmatig denken, waarbij het belangrijkste is dat wij goed nadenken over iedere euro die we kunnen uitgeven een hele mooie uitdaging. Wat wij vandaag beslissen heeft gevolgen voor de woningen over 10, 25 en soms zelfs over 50 jaar.
Dagelijks ben ik bezig met de puzzel hoe wij naar de toekomst toe nog steeds u als klant en daarmee onze huurder kunnen bedienen. Hoe we zorgen voor goed onderhouden en kwalitatieve woningen, maar ook nog financieel gezond blijven. Dat spanningsveld maakt het voor mij interessant.

Waar heb je zoal gewerkt?
Ik heb ondertussen op aardig wat plaatsen gezeten. Als puber werkte ik in de glastuinbouw bij ons in het Westland waar ik ben opgegroeid. Aan het begin van mijn studie heb ik kort als bijbaan in een hotel gewerkt, waar ik heb geleerd wat dienstverlening nu precies is. Daarna heb ik tijdens mijn studie in Rotterdam bij een groot warenhuis in het centrum gewerkt en samen met een aantal mede studenten heb ik een adviesbureau opgezet. Na mijn studie ben ik bij een groot adviesbureau gaan werken, waarbij ik namens dat bureau bij verschillende grote overheidsbedrijven heb gewerkt, zoals Rijkswaterstaat, het ministerie van VROM en de belastingdienst. Na die periode ben ik in 2008 begonnen als manager Klant en Communicatie bij Vestia Delft. Vervolgens heb ik binnen Vestia verschillende management functies bekleed. De afgelopen zes jaar werkte ik bij Arcade Mensen en Wonen, die actief zijn in de gemeenten Westland en Den Haag.

Wat is de eerste indruk van het werken bij Lek & Waard Wonen en zijn er grote verschillen t.o.v. je vorige werkgever Arcade ?
De eerste indruk is positief. Ik merk dat mijn collega`s het werken bij Lek & Waard Wonen heel leuk vinden. Er wordt echt met volle inzet en energie geprobeerd alle vragen en technische problemen op te pakken. Hierbij val mij met name op, hoe klantvriendelijk mijn collega`s zijn. Ze proberen vragen van huurders goed te beantwoorden en als ze het antwoord niet weten zorgen ze dat de huurders worden teruggebeld. Dat vind ik heel erg positief. Verder heb ik nu meerdere rondjes gereden door onze kernen, ben ik in een aantal van onze woningen geweest en heb ik kennis gemaakt met een aantal van onze huurders, VVE leden en mensen van de gemeente. Contacten zijn tot nu toe fijn, maar ik zie ook uitdagingen. Het grote verschil met mijn vorige corporatie is toch wel de cultuur. Bij Arcade werkt ik met 45 collega`s aan het beheer van 10.200 verhuureenheden. Als organisatie waren wij zakelijk en iets meer op afstand. Alleen al omdat wij met het kantoor in Naaldwijk zaten en een deel van onze huurders in Den Haag en Scheveningen woonden, was de afstand naar de huurders soms groot. Doordat wij met zo weinig mensen werkten was er niet altijd tijd voor de persoonlijke aandacht, die ik nu wel bij Lek & Waard Wonen ervaar.

INTERVIEUW MET PAUL HUIJSDENS

Je bent nog maar vrij kort werkzaam bij LWW en waarschijnlijk nog in de oriëntatiefase. Heb je al een toekomstvisie bepaald voor Lek & Waard Wonen?
Als directeur-bestuurder heb je de taak plannen en afspraken, die al eerder gemaakt zijn, op te gaan pakken. Natuurlijk moet ik met mijn team blijven voldoen aan onze wettelijke taakstelling. Wij moeten zorgen voor goede woningen passend bij de vraag en de inkomensgroepen binnen de gemeente. Hier gaat de komende tijd veel aandacht van mij naar uit. Daarnaast hebben wij als Lek & Waard Wonen prestatieafspraken met de gemeente Molenlanden, de Huurdersorganisaties en de collega corporaties Kleurrijk Wonen en Tablis Wonen. Ik moet er zorg voor dragen dat wij zelf deze prestatieafspraken invulling gaan geven. En tenslotte is er een koersplan opgesteld voor de komende jaren. Dit staat op onze website geplubliceerd, maar vraagt nog om een concrete planning voor de komende jaren. Al deze opdrachten en taken gaan de richting bepalen voor waar Lek & Waard Wonen over vier, dan wel over acht jaar staat. Over een aantal maanden zal ik met al deze afspraken als basis, komen met een duidelijke visie over hoe wij hier invulling aan gaan geven. Maar nu wil ik eerst de kernen, de huurders en de uitdagingen, die wij als organisatie hebben, leren kennen.

Hoe denk je over de positie en samenwerking met de huurdersorganisatie?
Bij mijn oude club heb ik veel samengewerkt met de huurdersorganisatie. Dit vond ik altijd erg leuk om te doen. Wij waren het nadrukkelijk niet altijd met elkaar eens, maar dat mag ook. Zolang overleg maar gaat met respect voor elkaars standpunten. Ik hoop ook met Huurdersstichting Langs de Lek een vergelijkbare relatie op te bouwen. Ook wij zullen het niet altijd met elkaar eens zijn, maar dat is niet zo erg. Ik vind het in ieder geval wel belangrijk, dat een huurdersorganisatie de belangen vertegenwoordigt van het grote geheel. Individuele zaken zullen wij altijd met de huurder zelf bespreken en oppakken, niet in huurdersorganisatieverband. Voor de komende jaren zou het leuk zijn, als wij een manier weten te vinden waardoor er meer mensen mee gaan helpen bij de huurdersorganisatie. Voor ons als Lek & Waard Wonen is dat ook van belang. Juist door met elkaar het gesprek aan te gaan weten wij als L. & W.W. wat er speelt.

Hoe denk je over alternatieve woonvormen ? (b.v. Tiny houses)
Dat is een lastige vraag. Ik ben natuurlijk nieuw in de regio. Ik ben iemand, die open staat voor nieuwe ontwikkelingen, maar let wel heel goed op waaraan wij het geld uitgeven. Ik weet niet of ik Tiny houses nu echt de oplossing vind. Deze worden nu vaak genoemd in de discussies over tijdelijke huisvesting en flexwoningen. Van flexwoningen ben ik geen fan. Wel geloof ik dat tijdelijke huurcontracten een oplossing kunnen zijn in de vraag naar woningen. Als we het hebben over het toevoegen van nieuwe woningen en woonoplossingen. In het verleden heb ik zowel een appartementencomplex, als eengezinswoningen toegevoegd, die uit de fabriek komen. Deze oplossingen zijn kwalitatief heel goed en zorgen ervoor dat je heel snel goede woningen kunt toevoegen in een specifieke regio. Je zet deze woningen neer voor minimaal 50 jaar. Daarmee zijn we met z`n allen meer geholpen, dan met het plaatsen van Tiny houses e.d. En ook hiervoor geldt, we kunnen onze euro maar 1 keer uitgeven. Dus dan liever direct aan een goed product. Mijn uitdaging wordt, hiervan de gemeente te overtuigen.

Hoe sta je tegenover de huidige woningcrisis?
De woningcrisis is een belangrijk thema. Ook bij ons in de regio zien we de wachttijden oplopen, maar het is nog niet zo erg als in de Randstad. Ik heb in mijn oude gebied gemerkt, dat de woningcrisis wel selectief is. Er is een groot verschil tussen mensen, die actief en urgent op zoek zijn naar huisvesting en mensen, die ingeschreven staan en zich kunnen permiteren om te wachten op een specifieke woning in een specifieke wijk, straat of complex. Deze laatste categorie woningzoekenden hebben eigenlijk geen last van de crisis. De eerste groep nadrukkelijk wel. Ik denk dat er best wel wat middelen zijn, die wij als corporatie nog kunnen gaan inzetten om antwoord te geven aan de woningcrisis. Zo zijn wij begonnen om te kijken naar hoeveel van onze huurders nu in een eengezinswoning wonen en misschien over 10 a 15 jaar, vanwege medische redenen of het ouder worden, zouden willen doorschuiven naar gelijkvloerse woningen. Dit vraagt om meer gelijkvloerse woningen in onze kernen, maar vervolgens ook beleid om de mensen, die willen verhuizen, de kans te geven door te stromen, zodat hun woningen vrijkomen voor nieuwe woningzoekenden.

De functie van directeur-bestuurder is geen 9 tot 17.00 uur baan. Blijft er nog tijd over voor je hobby's en welke zijn deze?
Nee, dat klopt. Directeur-bestuurder ben je 24 uur per dag, zeven dagen in de week. Dat wil niet zeggen dat wij 24 uur per dag bereikbaar zijn. Ook ik werk de gewone kantooruren, maar heb natuurlijk ook de nodige overleggen in de avond. Soms is het dus passen en meten met thuis en de hobby`s. Ik sport, doe wat fitness en zwem. En in de winter ben ik graag in de bergen. Verder vind ik het leuk tijd door te brengen met familie en vrienden. Met name daar gaat veel tijd in zitten.

Intervieuw: Nel Elzinga.

ENERGIETRANSITIE MOET WOONLASTEN VERLAGEN

7 april 2022
De woonlasten (huur en energiekosten) voor huurders moeten na de verduurzaming van hun huis lager zijn dan daarvoor. Dat heeft de Woonbond in een brief aan de Tweede Kamer geschreven.

6 april, besprak de Tweede Kamer hoe het ervoor staat met de energietransitie voor woningen en andere gebouwen (de gebouwde omgeving). De Tweede Kamer besprak ook of er extra of andere maatregelen nodig zijn, want er is haast. In 2030 moet al een groot deel van de woningen verduurzaamd zijn en in 2050 moeten alle gebouwen klimaatneutraal zijn. Dat staat in het Klimaatakkoord.

Gelijkblijvende woonlasten
In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de energietransitie voor huurders 'woonlastenneutraal' moet zijn. Dat betekent dat de huur en de energierekening samen niet meer mogen zijn na de renovatie dan ervoor. Een verhuurder mag voor de verduurzaming van het huis meer huur vragen, maar de energierekening moet dan minstens evenveel omlaag gaan.

Verlagen van woonlasten
Doordat de energieprijzen nu erg hoog zijn, zitten heel veel huurders in financiële problemen. De Woonbond wil niet dat huurders na de verduurzaming van hun woning met deze hoge kosten blijven zitten, omdat ze verrekend zijn in de huur. Daarom slaat de Woonbond alarm. De Woonbond heeft de Kamer gevraagd om in de energietransitie voor huurders in te zetten op het verlagen van de woonlasten. Dit kan door geen huurverhoging te vragen voor de renovatie van de woning. De huur blijft dan gelijk en de energierekening gaat flink omlaag.

Bron: Woonbond.

FLEXWONINGBOUW VERLOOPT MOEIZAAM

28 april 2022
Minister Hugo de Jonge wil een verdrievoudiging van de bouw van flexwoningen de komende jaren. Maar die bouw komt maar moeilijk van de grond.

Nieuwsuur besteedde aandacht aan dit onderwerp in de uitzending van 26 april. Gemeenten lopen onder andere aan tegen weerstand vanuit bewoners. Bewoners kennen de doelgroep van flexwoningen niet, zegt de wethouder wonen van de gemeente Putten.

Tiny house
Liezelotte Nagtegaal die bijna twee jaar met haar man en twee kinderen in een Tiny house woont op een locatie bij Zeist, moet per 1 juli het terrein verlaten. Het terrein wordt ingericht met een asielzoekerscentrum. 'Tijdelijke bewoners moeten plaatsmaken voor tijdelijke bewoners', constateert Nieuwsuur.
'Het lijkt een soort van stoelendans', zegt ook Liezelotte Nagtegaal. 'In het beperkte aantal beschikbare plekken, moeten heel veel groepen een huis krijgen. En dat draait allemaal om elkaar heen en degene die misgrijpt die heeft geen woonplek.'

Flex ten koste van permanent
Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) dat onderzoek doet naar flexwoningen ziet dat flex ten koste kan gaan van permanente woningbouw. 'Qua locatie gaan tijdelijke woningen niet ten koste van permanente, want die staan op andere locaties', zegt Marieke van der Staak, onderzoeker van het PBL.' Maar we zien wel dat het realiseren van flexwoningen vraagt om middelen, infrastructuur en installaties. Een ambtenaar die nu bezig is met flex kan niet bezig zijn met permanente woningen.'

Van 5.000 naar 15.000 per jaar
Desalniettemin wil minister De Jonge de huidige realisatie van 5.000 flexwoningen per jaar opschroeven naar 15.000. Desnoods dwingend: als gemeenten geen locaties voorstellen, gaat de minister ze zelf aanwijzen. De minister wil voor het einde van dit jaar van gemeenten weten waar en hoeveel flexwoningen zij neer gaan zetten. Het PBL vraagt zich af of 15.000 per jaar wel haalbaar is, gezien de tekorten aan arbeidskrachten en bouwmaterialen.
De Woonbond is kritisch op de grote inzet op flexwoningen. Omdat de inzet op flexwoningen ten koste kan gaan van de inzet op vaste woningen die hard nodig zijn, Daarnaast zijn flexwoningen vaak van minder kwaliteit maar hebben ze wel een hogere huurprijs omdat de investeringen over een kortere termijn terug moeten worden verdiend.

Bron: Woonbond.

GROTE VERSNELLING VERDUURZAMING NODIG

3 mei 2022
Er moet nu in hoog tempo verduurzaamd worden. 632 wetenschappers van het wereldwijde klimaat-panel IPCC hebben opnieuw aan de bel getrokken. "We moeten nu in actie komen," zegt IPCC-voorzitter Hoesung Lee. De Woonbond is het daarmee eens, en pleit ervoor dat huurders niet achterblijven maar mee kunnen doen.

De CO2-uitstoot in de wereld blijft stijgen. Dit heeft grote gevolgen voor ons leven. Er zijn grote maatregelen nodig om de opwarming van de aarde af te remmen. Als de temperatuur op aarde meer dan 1,5 graden Celsius stijgt, dan wordt het leven voor mensen er moeilijk en zullen er veel mensen dood gaan.

Anderhalve graad is heel veel
1,5 graden klinkt misschien weinig, maar het heeft grote gevolgen. Voor Nederland betekent dat bijvoorbeeld dat de zeespiegel dan extreem hoog komt (5 tot 7 meter hoger dan nu). Er komt extreem veel (smelt) water via de grote rivieren naar Nederland. Er is kans op grote overstromingen, op veel regen en stormen. Maar ook op extreme hitte en grote droogte, met kans op grote branden.

Nu of nooit: 2025 is over 2,5 jaar
Al meer dan honderd jaar stijgt de CO2-uitstoot van mensen. Het IPCC publiceerde op 4 april een nieuw rapport(externe link). Daarin staat dat de uitstoot vanaf 2025 moet dalen én in 2030 moet zijn gehalveerd. We kunnen dit alleen bereiken als we nu ons leven op alle terrein (wonen, verkeer, industrie, landbouw) aanpassen. "Het is nu of nooit," stelt het IPCC. "De komende 8 jaar zijn cruciaal."

Wat we moeten doen
De belangrijkste dingen die we moeten doen zijn:
- minder energie gebruiken, o.a. door recycling en isolatie
- geen fossiele brandstoffen (gas, olie en kolen) gebruiken
- andere energiebronnen gebruiken, zoals zonne-energie en aardwarmte
- meer duurzaam opgewekte elektriciteit gebruiken

Gezonder en prettiger leven
Deze aanpassingen hebben grote gevolgen voor ons dagelijks leven, zegt het IPCC. Maar er zitten ook grote voordelen aan, want we zullen er een gezonder en prettiger leven voor terugkrijgen. Onder andere omdat onze huizen comfortabeler zullen worden en de lucht gezonder. Meer dan 100 jaar hebben we de aarde uitgebuit. "We moeten nu vooruit, naar een eerlijkere en duurzamere wereld."

Bron: De Woonbond.

GEMENGD BEELD HUURPLANNEN HUGO DE JONGE

20 mei 2022
De plannen voor betaalbaarheid van Hugo de Jonge zijn enkele stapjes in de goede richting, maar doen te weinig om de betaalbaarheid echt voldoende te verbeteren, reageert de Woonbond op de op 19 mei gepresenteerde plannen van de volkshuisvestingsminister.

De bond pleit voor een huurbevriezing in 2023 en 2024, een garantie dat huurtoeslagontvangers er door de geplande stelselwijziging niet op achteruit gaan en wil dat meer woningen worden beschermd tegen woekerprijzen in de vrije sector.

Huurbevriezing
Voor 2024 staat er een huurbevriezing gepland. De Woonbond pleit ervoor de huren ook in 2023 al te bevriezen. Woonbonddirecteur Zeno Winkels: 'Ietsje onder de torenhoge inflatie gaan zitten, doet te weinig om te hoge huurstijgingen tegen te gaan. Bovendien wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Om die in 2013 ingevoerde heffing te betalen zijn de huurprijzen sindsdien fors gestegen. Het is niet meer dan logisch dat huurders er ook baat bij hebben dat deze heffing verdwijnt.' De geplande eenmalige huurverlaging in 2024 voor huurders met een laag inkomen vindt de bond wel een goede stap.

Aanpakken vrije sector
Het aan banden leggen van woekerprijzen in de vrije sector is een hoognodige stap. Door de huurprijsbescherming van het woningwaarderingsstelsel (het puntenstelsel waarmee de kwaliteit van een woning tot een maximale huurprijs leidt) door te trekken zijn meer huurders beschermd tegen woekerprijzen die compleet losstaan van de kwaliteit van een woning. De minister wil de grens voor deze bescherming naar een bedrag tussen de €1.000,- en €1.250,- doortrekken, de precieze grens moet nog bepaald worden.
De Woonbond ziet er meer in deze grens door te trekken naar zo'n €1350,- zodat meer woningen onder deze bescherming vallen. Maar ook met de bescherming van het puntenstelsel blijven veel vrije sector prijzen niet te betalen voor middeninkomens. Daarom blijft de inzet op een grotere sociale huursector voor lage en middeninkomens ook hard nodig.
Winkels: "Het is goed om bij zo veel mogelijk woningen woekerprijzen te voorkomen.
De Woonbond ziet er meer in deze grens door te trekken naar zo'n €1350,- zodat meer woningen onder deze bescherming vallen. Maar ook met de bescherming van het puntenstelsel blijven veel vrije sector prijzen niet te betalen voor middeninkomens. Daarom blijft de inzet op een grotere sociale huursector voor lage en middeninkomens ook hard nodig.
Winkels: "Het is goed om bij zo veel mogelijk woningen woekerprijzen te voorkomen.

GEMENGD BEELD HUURPLANNEN HUGO DE JONGE

Maar het is niet zo dat veel middeninkomens hun handen dichtknijpen bij een kale huurprijs van €1100,- omdat beleidsmakers dat 'middenhuur' noemen.' De Woonbond blijft er dan ook op wijzen dat er een fors grotere sociale huursector nodig is, zodat lage en middeninkomens betaalbaar kunnen wonen. In dat kader is het ook erg vreemd dat de minister huurders met een middeninkomen in de sociale sector met inkomensafhankelijke huurverhogingen blijft opzadelen, ook als ze al een huurprijs betalen die hoger is dan de sociale huurgrens van €763.

Huurtoeslag
Ook de huurtoeslag gaat op de schop. Het kabinet wil gaan werken met een normhuur, waar de hoogte van de huurtoeslag op wordt berekend. Nu wordt de hoogte bepaald op basis van de feitelijke huur die een huurder betaalt. Huurtoeslagontvangers met een hoge huur gaan er straks dus op achteruit. Daar maakt de Woonbond zich ernstig zorgen over. Bij een overstap naar normhuur moet de norm hoog genoeg liggen om te voorkomen dat huurders met een laag inkomen en hoge huur in de problemen komen.

Minimaal 30% sociale huur
Hugo de Jonge maakte eerder al bekend een ondergrens van 30% sociale huur in elke gemeente te willen. Gemeenten die daar onder zitten moeten dus flink bijbouwen De Woonbond vindt het goed dat er een ondergrens komt, want de sociale sector is veel te klein. Tegelijkertijd moet het niet zo zijn dat gemeenten die er boven zitten op hun lauweren rusten. Ook daar blijft meer sociale huur nodig om de lange wachttijden weg te werken.

Bron: Woonbond.

HUURTOESLAGGRENS

HUURTOESLAGGRENS 2022 € 763,47.

Geldt in 2022 wijzigt op 1-1-2023.

De 'huurtoeslaggrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens heb je in principe geen recht op huurtoeslag. Wat betekent het voor de portemonnee van huurders als hun maandhuur door een huurverhoging boven deze grens uitkomt?
Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag hoe dan ook zelf moet betalen heet ´basishuur´. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de huurtoeslaggrens ligt is (beperkt) huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%, over het derde stukje (tot de huurtoeslaggrens) krijg je in sommige gevallen 40% huurtoeslag, maar in andere gevallen niets. De huurtoeslaggrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld en ligt gelijk met de zogenaamde liberalisatiegrens.

Aanvangshuur woning is hoger

- Voor een woning met een aanvangshuur boven de huurtoeslaggrens is helemaal geen toeslag mogelijk. Voor huishoudens met een laag inkomen zijn deze woningen niet bereikbaar.

Huurprijs huidige woning wordt hoger
Door de jaarlijkse huurverhoging kan de huurprijs van een zittende huurder boven de huurtoeslaggrens raken. Wat gebeurt er dan?

- Huishoudens die al recht hadden op toeslag, behouden dat recht als hun huurprijs door een huurverhoging boven deze grens raakt. Maar over het deel van de huurprijs boven de huurtoe slaggrens krijgen zij géén toeslag. Dat deel moe ten zij volledig zelf betalen.
- Voor huurders met een wisselend inkomen kan het rampzalig zijn als hun huur stijgt tot boven de grens. Verdiende de huurder teveel voor toeslag in het jaar dat de huur boven de grens kwam? Dan is er ook na inkomensdaling géén toeslag meer mogelijk.
- Als de huur van een zittende huurder boven de toeslaggrens is geraakt, betekent dat niet dat het huurcontract 'geliberaliseerd' is. Liberalisatie van lopende huurcontracten is wettelijk niet mo gelijk. Het puntenstelsel geldt nog steeds voor deze contracten.

Bron: Woonbond.

INFRAROODPANELEN VOOR VERWARMING

Infrarood panelen (IR panelen) kunnen voor het milieu een goede keuze zijn als bijverwarming in de woonkamer en in ruimtes die je weinig gebruikt. Als hoofdverwarming zijn infraroodpanelen minder geschikt, behalve als je huis heel goed geïsoleerd is. Milieu Centraal legt uit wanneer infrarood verwarming een goed idee is.

Infrarood panelen werken anders dan 'gewone' verwarming, die de lucht in de hele ruimte verwarmt (convectieverwarming). IR-panelen zet je neer of hang je aan de muur of het plafond. Ze geven stralingswarmte af naar een bepaalde plek in de kamer (bijvoorbeeld je werktafel of de zithoek). Zit je in de stralingswarmte, dan voelt dat comfortabel, ook al is de luchttemperatuur om je heen lager. Net zoals het in de lente in de zon behaaglijk kan zijn ook al is de temperatuur nog laag. Maar als je bij het warmtepaneel wegloopt, is de warmte ook weg.
Er is ook infrarood vloerverwarming, maar dat is eigenlijk hetzelfde als elektrische vloerverwarming.

Tips infrarood panelen
Infrarood panelen kunnen een energiezuinige keuze zijn als bijverwarming op een bepaalde plek (bijvoorbeeld de zithoek), of in ruimtes die je kort of weinig gebruikt (bijvoorbeeld de badkamer of een werkplek op zolder die je verder niet verwarmt).

In zeer goed geïsoleerde huizen kan volledige verwarming met infrarood panelen een milieuvriendelijke keuze zijn, als je gebruik maakt van duurzaam opgewekte stroom. Een warmtepomp is nóg beter voor het milieu, maar duurder in aanschaf.

Infrarood panelen verwarmen je lichaam, niet de lucht. Het heeft dus geen zin om ze aan te zetten (of aan te laten) als je een ruimte niet gebruikt. Zorg er daarom voor dat ze alleen aan staan als je een ruimte gebruikt. Een thermostaat met bewegingssensor is daarvoor handig.

Ga je infrarood panelen gebruiken in ruimtes waar je kort bent, kies dan voor panelen met een korte opwarmtijd, bijvoorbeeld 3 minuten.

Overweeg om eerst één paneel te kopen of uit te proberen. Je kan dan ervaren of je de warmte van IR-panelen prettig vindt.

Hoe werken infraroodpanelen?
Infraroodpanelen verwarmen niet de hele ruimte, maar stralen de warmte naar de plekken waar je zit of bezig bent.
Ze verwarmen dus gericht, en dat kan energiezuiniger zijn. Maar buiten het bereik van de panelen blijft het koud. Je voelt de warmte tot zo'n 3 meter.

Om wel de hele ruimte te verwarmen met infraroodpanelen zou je meerdere infraroodpanelen tegelijk aan moeten zetten, maar dat kost veel stroom.

Vlakke plaat, groot stralingsoppervlak
IR-panelen werken op stroom, en doen dat slimmer dan vroeger. Een ouderwets elektrisch straalkacheltje in de badkamer had een spiraal die roodgloeiend heet werd. IR-panelen worden minder heet, tussen de 60 en 200 graden. Ze hebben geen spiraal, maar een vlakke plaat die warm wordt. Daardoor heb je een groter stralingsoppervlak aan de voorkant. De achterkant van het paneel is geïsoleerd en verliest daardoor weinig warmte. Met minder stroom krijg je meer straling dan bij de ouderwetse straalkachel.

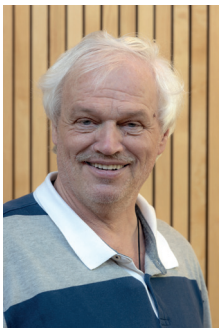
Liefst aan het plafond hangen
Het duurt een paar minuten voordat het paneel stralingswarmte afgeeft. Het paneel werkt het beste als het aan het plafond hangt, dan zit er niks in de weg tussen jou en het paneel. De beste hoogte is ongeveer 2,6 meter boven de vloer. Bij meer dan 3 meter kun je hem beter lager hangen, met draadjes aan het plafond. Op de werkkamer kun je hem combineren met een klein paneel onder het bureau zodat je benen en voeten ook warm worden.

Aan- en uitzetten: schakelaar, thermostaat of bewegingssensor
Er zijn panelen met een simpele aan/uit-schakelaar, maar ook panelen met verschillende standen of een thermostaat die het paneel uitschakelt (of terugschakelt) als de ingestelde temperatuur is bereikt. Sommige panelen hebben zelfs een bewegingssensor die het paneel alleen inschakelt als er iemand aanwezig is.

Hoe duurzaam is infrarood verwarming?
Verwarmen op stroom heeft de toekomst. Maar dan moet de stroom liefst wel duurzaam zijn: van wind, zon en waterkracht. En het apparaat waarmee je verwarmt moet slim gebruik maken van deze duurzame stroom. Dat wil zeggen: zo veel mogelijk warmte maken met zo weinig mogelijk stroom. Een warmtepomp is daarvoor heel geschikt, infrarood verwarming veel minder, hoewel infraroodpanelen soms wel een goede keuze zijn.
Stroom is nog niet groen
Op dit moment is de stroom in Nederland nog een mix van vooral grijze stroom uit (fossiele) kolen-, gas- en kerncentrales en een deel duurzame stroom. Zolang de stroom in Nederland niet CO2-vrij is, is verwarmen op stroom niet per se milieuvriendelijker dan op gas. De CO2-uitstoot voor het opwekken van stroom kan namelijk hoger zijn dan de CO2-uitstoot van verwarming op gas.

Bron: Milieu Centraal.

MAG IK ME EVEN VOORSTELLEN



Mijn naam is Richard Verdonk
Ik ben geboren in Den Haag
Ik woon nu in Streefkerk
Ik ben 66 jaar oud. Ik heb van alles gedaan en heb nog steeds veel om handen.

Voor het CNV heb ik in de cliëntenraad van het UWV gezeten. Daarnaast doe ook vrijwilligerswerk voor het CNV betref ledenbinding. Ik doe vrijwilligerswerk bij de Zorg boerderij Molenhoeve in Streefkerk.

Verder doe ik vrijwilligerswerk voor de Smit stichting in Nieuw-Lekkerland. En als het even kan, ga ik het werk voor de gemeente Molenlanden weer oppakken. Dat is het bezoek aan ouderen die vereenzamen.
Ik ben nu ook werkzaam voor de Huurdersstichting als algemeen bestuurslid en werk samen met de andere bestuursleden, om de belangen van de huurders bij Lek en Waard Wonen te kunnen behartigen. Ik hoop zelfs, dat het mij gaat lukken om de dienstverlening mee te kunnen verbeteren en vooral om te proberen, dat de WS dicht bij de bewoners blijft staan.

Op sportief vlak heb ik ook het één en ander gedaan n.l. jaren gekorfbald en op hoog niveau wedstrijden gefloten .

Verder heb ik in het bestuur gezeten van CKV Ondo.

Richard Verdonk.

WOONBOND OPENT MELDPUNT VOOR JONGEREN EN STARTERS

17 mei 2022
Jongeren lopen tegen veel problemen aan op de woningmarkt. Omdat ze lang moeten wachten op een woning bij een corporatie en vaak niet kunnen kopen, lopen ze geregeld tegen huisjesmelkers aan. Met te hoge huurprijzen voor slecht onderhouden woonruimte als gevolg. Of ze hoppen van tijdelijke oplossing naar tijdelijke oplossing. Op de bank bij vrienden, of zonder rechten in een antikraakwoning. Om de problemen van jongeren beter in kaart te brengen en de woonproblemen van jongeren een stem te geven in politiek Den Haag, lanceert de Woonbond vandaag het Meldpunt Jongeren en Starters.

"Intimidatie en bedreiging door huisbazen, schimmelige en krakkemikkige woningen, bizar hoge huren, onterechte contractkosten, we horen het helaas veel," Vertelt Jeske Jongerius van de Woonbond. "Doordat tijdelijke contracten steeds meer de norm worden, durven huurders niet altijd in opstand te komen tegen een malafide verhuurder." Het constant moeten zoeken naar een woning, zonder uitzicht op een betaalbaar en stabiel plekje heeft een grote impact op de jongere generatie. Het slurpt nu energie, tijd en geld én je kan niet de toekomst opbouwen die je graag wilt.'

Jongeren zijn ondervertegenwoordigd op de plekken waar de beslissingen worden gemaakt, maar dragen wel de consequenties van het falende woonbeleid. Bovendien is het lastig je te organiseren rondom iets wat je niet hebt, vanuit een plek waar je tijdelijk zit. Jongerius: "Daarom zetten wij ons bij de Woonbond in om hun belangen sterker te vertegenwoordigen. Inzicht in de ervaringen van jonge huurders en woningzoekenden helpen ons hierbij. Hoe meer meldingen, hoe krachtiger wij een vuist kunnen maken." Iedereen tot een jaar of 35, of die zich nog steeds herkent in de problematiek, kan een melding doen.
Bron: Woonbond.

HUURDERSBIJEENKOMSTEN 2022

Eindelijk was het weer zover. Na twee jaar geen fysiek contact met de huurders, organiseerde Huurdersstichting Langs de Lek een bijeenkomst voor alle huurders. Op grond van de wet Overleg Huurder Verhuurder, dient een Huurdersstichting de huurders jaarlijks te informeren over haar activiteiten en plannen. De vergadering werd op twee locaties gehouden, te weten Streefkerk en Nieuwpoort.

Maandag 23 mei was de bijeenkomst in Streefkerk en de opkomst, hoewel we altijd op meer huurders hopen, was niet slecht te noemen. Voorzitter Dick de Kock verwelkomde de aanwezigen. In het bijzonder de nieuwe directeur van de Woningstichting Paul Huijsdens. Het was fijn te zien, dat hij in zijn drukke werkschema tijd had gemaakt om kennis met de huurders te maken. Paul was er ook in Nieuwpoort bij. Ook de huurderscommissarissen Andre Rouwers en Adri Bragt waren in Streefkerk aanwezig.

Andre en zijn collega Roland Teeuwen waren er in Nieuwpoort bij. Anita Jakovljevic van Lek en Waard Wonen, beantwoorde op beide avonden vragen vanuit het publiek.

De voorzitter deed verslag van wat het bestuur van de Huurdersstichting de afgelopen tijd zoal heeft gedaan en wat er nog te doen staat. Door de fusie liggen er bij de huurders van Streefkerk nog wat gevoelige punten. Ook daar zijn we ons bewust van en luisteren we naar de pijnpunten.

Woensdag 1 juni was de tweede huurdersbijeenkomst in het Arsenaal te Nieuwpoort. De bezoekers van die avond kregen een iets aangepaste versie van de werkzaamheden van de Huurdersstichting te horen.

Op beide avonden vertelde mevrouw Berkel over het werk van de KWH. Veel huurders zullen na een reparatie van de KWH de vraag krijgen om een vragenlijst over de reparatie in te vullen. Zij verwerken de antwoorden en houden met de uitslag de Woningstichting scherp.

De notulen van beide avonden worden de aanwezigen toegestuurd en op de website van de Huurdersstichting geplaatst.

De wereld van de sociale huur veranderd steeds en het is een goede zaak van alles op de hoogte te blijven. Het blijft een uitdaging om voor de huurders op te mogen komen.

Aan de aanwezige huurders werd Richard Verdonk, wonend te Streefkerk, voorgedragen als aspirant bestuurslid en gekozen tot algemeen bestuurslid van de Huurdersstichting. In dit nummer van Huurderspunt stelt Richard zich voor.

Nog steeds zijn we op zoek naar betrokken huurders, die toe willen treden tot het bestuur van de Huurdersstichting. Voelt u hier iets voor, schroom niet, bel of mail en geef u op. De contactgegevens vind u in de colofon van Huurderspunt.

Nel Elzinga.

WAT IS GROOT-ONDERHOUD?

Bij welke ingrepen spreken we van (alleen) groot-onderhoud? Wat is het verschil met renovatie? En waarom is dit onderscheid voor huurders belangrijk?

Een ezelsbruggetje is de volgende: als er in de woning iets vervangen wordt, dat er al was, is het groot-onderhoud. Als er iets (nieuws) wordt toegevoegd, is het renovatie. Dit lijkt een duidelijke stelregel. Maar in de praktijk zijn er toch ook grensgevallen.

Onderhoud: geen verhoging van het woongenot
Bij onderhoud worden bestaande onderdelen van de woning vervangen, gerepareerd of in een goede staat gehouden. De woning wordt er niet beter van. Er is dus geen sprake van een, zoals dat in de wet heet, 'verhoging van het woongenot'. Groot-onderhoud speelt zich daarbij bijna altijd buiten de woning af. Denk aan het vervangen van het dak, herstelwerk aan de gevel of het schilderen van de buitenkozijnen. Voor onderhoudswerk binnen de woning is de huurder in bepaalde gevallen zelf verantwoordelijk. We laten dat hier verder buiten beschouwing. Dit dossier gaat over grote ingrepen aan hele complexen.

Renovatie: wel verhoging van het woongenot
Renovatie leidt altijd wel tot verhoging van het woongenot. In de wet wordt hierbij ook gesproken over 'geriefsverbeteringen'. Dat zijn bijvoorbeeld het aanbrengen van een dakkapel, het plaatsen van een luxe(re) keuken, het installeren van een ligbad of het aanbrengen van dubbelglas. De woning wordt van een renovatie beter. Daarom mag de verhuurder hiervoor ook een huurverhoging vragen. Wel moet de verhuurder voor zijn renovatieplannen voldoende draagvlak hebben onder de bewoners, namelijk minimaal 70 procent. In het dossier 'Renovatie' gaan we hier verder op in.

Grensgevallen
Het onderscheid tussen renovatie en groot-onderhoud is voor huurders zeer relevant. Bij renovatie hebben ze meer rechten, maar wordt doorgaans wel de huur verhoogd. Bij groot-onderhoud gaat de huur niet omhoog, maar de huurders moeten de werkzaamheden wel gedogen. Er zijn altijd grensgevallen tussen de twee. Bij sommige ingrepen is het niet direct duidelijk of het gaat om renovatie of groot-onderhoud. Verhuurders willen die al gauw presenteren als groot-onderhoud. Die kunnen ze namelijk doorvoeren zonder instemming van 70 procent van de huurders, dus zonder 'gedoe'. Een goede stelregel is:

- ingrepen aan badkamer, keuken en sanitair vallen al gauw onder renovatie;
- hetzelfde geldt voor verduurzamingsmaatregelen die leiden tot een lagere energierekening;
- werkzaamheden aan de buitenkant die niet leiden tot een betere isolatie van de woning vallen onder groot-onderhoud.

Bron: Woonbond.

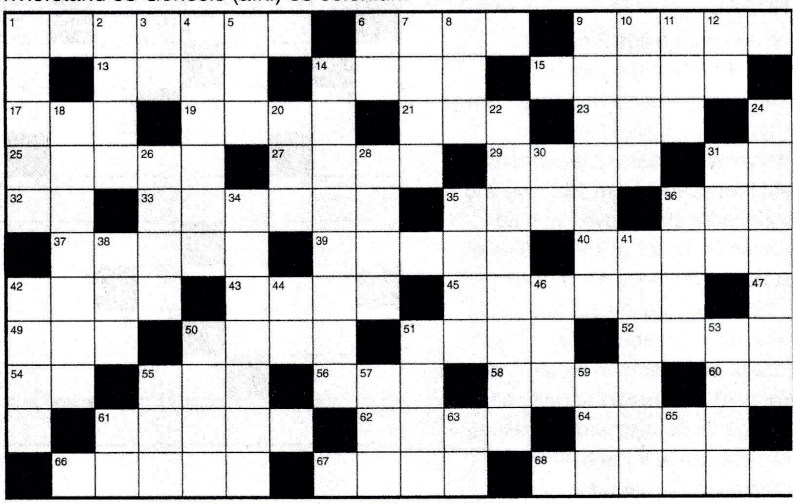
KRUISWOORD PUZZEL

HORIZONTAAL

1 kinderspeelplek **6** plezier **9** experiment **13** nobel **14** op welke plaats **15** ineens **17** ik (Latijn) **19** desondanks **21** vierhandig zoogdier **23** kloosteroverste **24** Amsterdams Peil **25** bazige vrouw **27** mythologisch wezen **29** officieel bewijsstuk **31** familielid **32** oude lengtemaat **33** Angolese munteenheid **35** tegen **36** bloedvat **37** voorgeschreven voedingswijze **39** uitroep van tevredenheid **40** pakken **42** Europese hoofdstad **43** sprookjesfiguur **45** drukfoutenlijst **47** bazig vrouw **49** papegaai **50** dunne overjas **51** niet voltooid **52** mindere (Latijn) **54** vervoersonderneming **55** grasland **56** zeer dwaas **58** loofboom **60** opmerking **61** schoenmakersgerei **62** enorm groot **64** vruchtbare plaats in een woestijn **66** gedroogde druif **67** deel van een fornuis **68** narigheid

VERTICAAL

1 patiënt **2** edelgas **3** de dato **4** deel van Gelderland **5** sportopleiding (afk.) **6** per adres **7** vogel **8** jaartelling **9** witgoud **10** lang vrouwenkleed **11** onvoltooid tegenwoordige tijd **12** boomsoort **14** briljant kind **16** naaldboom **18** uit een Nederlandse provincie **20** Amerikaanse nieuwszender **22** vergezicht **24** kwajong **26** plaats in Duitsland **28** akkergewas **30** karaat **31** lofdicht **34** ongelovige **35** pro zoeken **36** Vlaamse uitroep van verbazing **38** Iers Republikeins Leger **41** dag en nacht **42** schoolmeubel **44** emeritus **46** Radio Filharmonisch Orkest **48** geldgebr **50** Europeaan **51** brandstof **53** middag **55** pijn **57** op grond van **59** cilinder **61** lag rivierstand **63** Genesis (afk.) **65** selenium



HET ANTWOORD OP HET RAADSEL UIT HUURDERSPUNT 1 - 2022

De oplossing van de woordzoeker is:
DE NATUUR LOOPT UIT MAAR IS NOOIT TE LAAT.
De winnaar , die is getrokken uit alle inzendingen is:
C. Janse uit Nieuw Lekkerland.
Van harte gefeliciteerd met de VVV-bon van € 10.-.

Deze keer is er een kruiswoordpuzzel. Als u alles hebt ingevuld vragen we u hoeveel keer de letter H voorkomt, hoeveel keer de letter S en hoeveel keer de letter L. Als u de oplossing denkt te weten, stuur die dan op naar Langs de Lek Postbus 60. 2957 ZH Nieuw Lekkerland of mailen naar:
info@hs-langsdelek.nl
Onder de goede inzenders verloten we een VVV bon van € 10,-.
Veel succes.

Energiebespaartips #4

Slim koken

Koken kost maar weinig energie. Ongeveer 3% van je energierekening besteed je aan koken. Het maakt niet uit of je op gas of elektrisch kookt. Toch kun je ook op koken energie besparen.

Algemene adviezen

In de keuken staan vaak flink wat apparaten. Ten eerste je fornuis (gas, elektrisch, inductie) met een afzuigkap of wasemkap. Daarnaast heb je vaak een oven, magnetron, waterkoker en een koffiezetapparaat. En natuurlijk een koelkast en een vriezer. Verder hebben veel mensen allerhande elektrische apparaten, zoals mixers en broodroosters.

- Weet wat je verbruikt.
- Laat geen energie verloren gaan.
- Korter koken kost minder energie en geld.
- Lees het infoblad Slim stroom gebruiken voor energie besparen met elektrische apparaten.

Bespaartips

Zorg dat er geen warmte verloren gaat
Of je nu op gas kookt of met elektriciteit, alle energie die verloren gaat, is zonde van het geld.

- Gebruik de juiste pit: een kleine pit onder een kleine pan en een grote pit onder een grote pan.
- Kook je op gas, zorg dat de vlammen onder de pan blijven.
- Doe een deksel op de pan.
- Kook in de juiste maat pannen: kleine hoeveelheden in kleine pannen.
- Verhit niet meer water dan nodig is.
- Zet de pit laag als het eten of het water kookt.

Investering:
Maak of koop een ‘hooikist’. Een hooikist houdt de warmte in de pan vast. Je brengt het eten aan de kook en pakt de pan daarna in in een isolerende laag. Het eten wordt dan gaar door de warmte die al in de pan zit. Op internet vind je hier recepten voor.

Korter koken kost minder geld
Voor gerechten die snel klaar zijn heb je minder energie nodig. Wokken is een snelle manier van eten bereiden. Wokgerechten kosten daarom weinig energie om ze klaar te maken. Ook met een snelkookpan maak je de kooktijd korter en bespaar je energie en geld.
Kook dubbele porties, dat scheelt veel energie. Warm de tweede portie kort op in een pan of in de magnetron.

Investering:
Koop een wok en een snelkookpan.

Gebruik de waterkoker slim
Omdat elektriciteit nu goedkoper is dan gas, is het voordeliger om water elektrisch te verwarmen dan op het gasfornuis. Heb je zonnepanelen, dan is stroom nog voordeliger. Kook je elektrisch, dan kun je je waterkoker ook slim gebruiken.

- Breng water in de waterkoker aan de kook en giet het daarna in de pan.
- Verhit niet meer water dan je nodig hebt.
- Teveel water verwarmd? Giet het restant in een thermosfles en gebruik het later.
- Ontkalk de waterkoker regelmatig met azijn. Zo blijven de verwarmingselementen optimaal werken.

Investering
Koop een thermoskan.

Sommige ketels hebben een voorraadtankje met warm water, zodat de ketel niet eerst hoeft op te warmen als je warm water nodig hebt. Als je gedurende de dag regelmatig warm water nodig hebt, dan is deze functie handig. Gebruik je alleen 's ochtends en 's avonds warm water, dan kan deze functie beter uit staan.
Er zijn ook 'slimme' ketels die het voorraadtankje alleen opwarmen op het tijdstip dat jij regelmatig water gebruikt.
Kijk in de gebruiksaanwijzing van je ketel hoe je deze het beste kan instellen, of vraag het de installateur of een energiecoach.

Stel de boiler goed in
Als jouw warme water uit een boiler komt (een vat met voorverwarmd water), zet de boiler dan op 65 graden. Zet de temperatuur van de boiler nooit lager dan 60 graden: zo voorkom je dat de ziekmakende en dodelijke bacterie legionella in het boilervat kan komen. Zet de boiler uit als je op vakantie bent.

Investering:
Plaats een tijdklok op de boiler. Stel de tijdklok zo in dat de boiler water voorverwarmd heeft als jij het nodig hebt, bijvoorbeeld 's ochtends en 's avonds.

Ventileer goed
Warm water geeft veel waterdamp in huis. Zorg dat je tijdens en na het gebruik van warm water goed ventileert. Zo voorkom je vocht en schimmel. Zorg ook dat je de badkamer droogt met een wisser als je een bad of douche hebt genomen.

Denk ook aan elektrische apparaten
Een aantal elektrische apparaten verwarmen ook water, zoals de wasmachine, vaatwasser en waterkoker. In het informatieblad 'Slim stroom gebruiken' lees je hoe je zuinig met deze apparaten om kunt gaan.

Persoonlijk advies

Elk huis en elk huishouden is anders. Kies de tips en adviezen die bij jou passen.

Energiecoach
Wil je een persoonlijk advies, laat dan een energiecoach voor huurders langskomen. Energiecoaches komen meestal gratis langs. Vraag bij je woningcorporatie of bij het Energieloket van de gemeente of er een energiecoach beschikbaar is.

Bespaartest
Je kunt ook de bespaartest van MilieuCentraal doen: www.bespaartest.nl

Energiedisplay
Heb je een slimme meter? Overweeg dan een energiedisplay aan te schaffen. Deze geeft je direct inzicht in je energieverbruik (gas en stroom). En je bespaart daardoor zo'n 5% energie. Dit is al gauw €100 per jaar.

Meer informatie

Op de website van de Woonbond en van MilieuCentraal vind je nog meer bespaartips:
www.woonbond.nl/energierekening
www.milieucentraal.nl

Haal energie uit je rekening!

woonbond
de stem van hurend nederland

KABINETSPLAN: BIJ HOGE HUUR MINDER HUURTOESLAG

11 februari 2022
Per 2025 wil het kabinet de huurtoeslag hervormen. Voor sommige huishoudens pakken de geplande veranderingen heel ongunstig uit, waardoor ze erop achteruit gaan. Dit concludeert het Nibud in een doorrekening van kabinetsplannen.

De plannen om de huurtoeslag aan te passen zijn nog niet concreet of in detail uitgewerkt, maar in het coalitieakkoord geeft het kabinet wel een richting aan voor de toekomst.

In het coalitieakkoord staat dat het kabinet overweegt de huurtoeslag te hervormen naar een systeem van normhuren op basis van inkomen. In dit systeem wordt uitgegaan van een fictieve huur van 608 euro in 2025. Dat betekent dat de huurtoeslag voor iedereen wordt berekend alsof de huur 608 euro is.

De Tweede Kamer vroeg aan het Nibud om deze plannen door te rekenen. In die doorrekening is de conclusie dat huurtoeslagontvangers er in 2025 fors op achteruit zouden gaan als hun daadwerkelijke huur boven de normhuur van 608 euro valt.

Bij hoge huur minder toeslag
Alleenstaande huurders met een kleine woning en een relatief lage huur zouden er in het nieuwe stelsel op vooruitgaan. Zij betalen namelijk vaak minder dan 608 euro. Grotere huishoudens gaan er over het algemeen op achteruit, omdat zij vaker in een wat grotere en duurdere huurwoning wonen.
Arjen Vliegenhart is directeur van het Nibud. Over de hervorming merkt hij op: "Het hele idee achter het toeslagenstelsel, waarbij huishoudens een financiële bijdrage kregen die bij hun inkomen en omstandigheden paste, was goed en nodig. Dat het in de praktijk niet goed werkte, was een harde les. Juist daarom vinden wij het zo belangrijk dat, nu we het gaan veranderen, er ook iets goeds en beters voor terugkomt. Het kan dan volgens ons niet de bedoeling zijn dat mensen die een hogere huur hebben straks minder toeslag krijgen, waardoor ze financieel gezien slechter af zijn."

KABINETSPLAN: BIJ HOGE HUUR MINDER HUURTOESLAG

Grote zorgen over betaalbaarheid
Ook de Woonbond heeft grote zorgen over de impact van de huurtoeslagplannen voor huurders met een hoge huur en een smalle beurs. De huur is voor hun nu al vaak niet te betalen, bleek eerder uit een onderzoek van het Nibud in opdracht van de Woonbond en Aedes. Volgens de Woonbond moet de huurtoeslag juist omhoog om de betaalbaarheid voor deze huurders te verbeteren. Woonbonddirecteur Zeno Winkels: "Als minister De Jonge betaalbaar wonen serieus neemt, verhoogt hij de huurtoeslag voor alle huurders. Zo kan hij armoede echt effectief aanpakken."

Bron: Woonbond.

AFSCHAFFEN VERHUURDERHEFFING GEREGELD BIJ WET

15 april 2022
De verhuurderheffing -de boete op betaalbaar verhuren- wordt afgeschaft. Er ligt een voorstel klaar voor een 'intrekkingswet'. Door afschaffen van de heffing krijgt de volkshuisvesting eindelijk weer lucht. De Woonbond was de grootste tegenstander van de heffing en ziet de afschaffing dan ook als succes van een jarenlange strijd.

In 2010 liet de overheid weten dat er een verhuurderheffing zou komen. Drie jaar later was de heffing een feit: verhuurders die sociale huurwoningen bezitten moeten sindsdien belasting betalen over de waarde van hun woningbezit. Omdat de prijzen van woningen hard stijgen liep het af te dragen bedrag ieder jaar op. Bij elkaar hebben sociale huurders meer dan 13 miljard euro aan verhuurderheffing betaald. Om de heffing op te brengen werden de huren fors verhoogd.

Doodsteek voor de volkshuisvesting
Nederland is het enige land in de wereld met een financiële straf op betaalbaar verhuren. Opmerkelijk voor een land dat ooit een volkshuisvesting had om trots op te zijn. Bij introductie van de heffing vreesde de Woonbond dat de heffing de 'doodsteek voor de volkshuisvesting' zou worden. Na bijna 10 jaar heffing is de ravage inderdaad groot. De huidige wooncrisis is voor een belangrijk deel aan de heffing te danken.

Bindende prestatieafspraken over inzet van middelen
Door de heffing af te schaffen komt er nu geld vrij om de volkshuisvesting weer op te bouwen. In het wetsvoorstel staat dat er bindende prestatieafspraken gaan komen met sociale verhuurders, over de inzet van middelen voor:

- bouw van flexwoningen
- betaalbare huurwoningen

AFSCHAFFEN VERHUURDERHEFFING GEREGELD BIJ WET

- renovatie en verduurzaming
- leefbaarheid van wijken

Wat vindt de Woonbond?
De Woonbond is blij dat de verhuurderheffing eindelijk wordt afgeschaft. De bond heeft zich hier jarenlang voor ingezet. De huurdersorganisatie gaat met volkshuisvestingsminister Hugo de Jonge in gesprek hoe de middelen in te zetten voor de enorme uitdagingen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en woningkwaliteit en verduurzaming. Woonbonddirecteur Zeno Winkels: 'Huurders hebben betaald voor de heffing via hogere huren. Het is niet meer dan billijk dat zij ook de vruchten plukken van de afschaffing. Dat betekent dat er in ieder geval ook geïnvesteerd moet worden in betaalbare huren. Maar ook in nieuwbouw en het opknappen van woningen.' De Woonbond is wel kritisch over de inzet op flexwoningen. Dit gaat ten koste van de plannen voor broodnodige structurele betaalbare huurwoningen.

Ook rem op huurverhoging
In het wetsvoorstel wordt ook nog iets anders geregeld: de minister krijgt meer te zeggen over huurverhogingen in de vrije sector. Volgens de Woonbond is ook dat een verbetering. Vorig jaar kwam de overheid voor het eerst met een rem op huurstijgingen in de vrije sector. Het maximum werd toen vastgesteld op inflatie + 1%. Maar als de inflatie torenhoog is hebben huurders daar natuurlijk niets aan. Door de wet wordt het nu mogelijk om de koppeling met de inflatie los te laten en per 2023 een lagere huurverhoging af te spreken. Niet alleen voor de sociale sector (waar de overheid altijd al over maximale percentages ging), maar dus ook voor de vrije sector. De Woonbond stuurde maandag nog een brandbrief om de huurexplosie in de sociale en vrije sector te voorkomen, en pleit voor huurbevriezing

Bron: Woonbond

VERBOD OP LODEN LEIDINGEN OP KOMST

16 februari 2022
De minister van Volkshuisvesting, Hugo de Jonge, werkt aan een verbod op loden drinkwaterleidingen in de huursector. Dat heeft hij op 4 februari aan de Tweede Kamer laten weten. Hiermee voert de overheid de druk op verhuurders om loden leidingen te vervangen op.

De afgelopen jaren hebben wetenschappers ontdekt dat het binnen krijgen van lood niet alleen voor kinderen en (ongeboren) baby's, maar ook voor volwassenen schadelijk is. En dat lood schadelijker is dan vroeger werd gedacht. Daarom adviseerde de Gezondheidsraad in 2019 dat er met spoed loden drinkwaterleidingen vervangen moeten worden. Loden leidingen kunnen nog voorkomen in gebouwen van voor 1960.

Aanpak in de huursector
In de huursector zijn Aedes (de koepel van woningcorporaties), IVBN (de vereniging van institutionele beleggers) en Vastgoed Belang (de vereniging van particuliere verhuurders) actief aan de slag gegaan om de verhuurders te stimuleren op zoek te gaan naar loden leidingen en deze te vervangen. Ook hebben een aantal gemeenten alle eigenaren van panden van voor 1960 geïnformeerd.

Loden leidingen is een gebrek
Loden drinkwaterleidingen in huizen zijn formeel een gebrek aan de woning. Daarom kan de Huurcommissie een huurverlaging instellen als een verhuurder de loden leidingen in een huurwoning niet vervangt. In de afgelopen jaren heeft de Huurcommissie forse huurverlagingen (tot 40%) aan verhuurders opgelegd die weigerden de leidingen te vervangen. Bovendien heeft de Huurcommissie haar beleid gewijzigd: een huurder hoeft niet meer aan te tonen dat er lood in het kraanwater zit als er loden leidingen zichtbaar zijn.

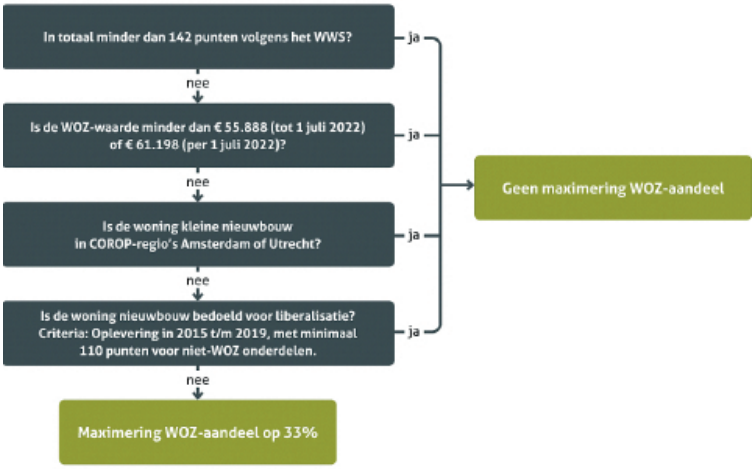
Gevolgen van het verbod
Ondanks alle inspanningen zijn er nog steeds verhuurders die geen onderzoek doen of er loden leidingen aanwezig zijn en ook hun huurders niet informeren. Daarom heeft de minister nu besloten over te gaan tot een verbod voor de huursector. Door dit verbod hebben gemeenten de mogelijkheid om weigerende verhuurders aan te pakken. Bovendien krijgen huurders de mogelijkheid om ook bij de gemeente aan te kloppen als hun verhuurder niets doet aan loden leidingen of aan te veel lood in het kraanwater. Nu kan je als huurder alleen terecht bij de Huurcommissie of de rechter.

Verdere informatie
Het verbod op loden leidingen wordt opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Zodra het besluit is aangepast, zal de Woonbond hierover berichten. Meer informatie kun je vinden op de webpagina Lood in drinkwater.

Bron: Woonbond.

WOZ TELT MINDER MEE IN MAXIMALE HUURPRIJS

2 mei 2022
Vanaf 1 mei is de beperking van de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel ingegaan. Voor woningen met 142 of meer punten geldt dat het aantal punten dat de woning krijgt voor de WOZ-waarde niet meer mag zijn dan 33% van het puntentotaal.



In dit stroomschema zie je wanneer de WOZ-beperking geldt.

Dat betekent voor sommige huurwoningen een lagere maximale huurprijs. Voor huurders bij wie de nieuwe maximale huurprijs onder de feitelijke huurprijs ligt, betekent dit dat ze recht hebben op huurverlaging.

Meer sociale huur.
Circa 23.000 die anders bij nieuwe verhuur naar de vrije sector zouden verdwijnen woningen blijven door de aanpassing beschikbaar voor de sociale woningvoorraad. En er komen circa 15.000 woningen met nu nog een hoge vrijesectorhuur op termijn weer terug in de sociale sector. Het verschuiven van de vrije naar de sociale sector gebeurt pas bij het opnieuw verhuren van de woning. Een zittende vrijesectorhuurder heeft dus niks aan een nieuwe maximale huurprijs tot onder de liberalisatiegrens.

Huurverlaging ?
Een klein aantal huurders kan wel huurverlaging krijgen. Het gaat om sociale huurders die een hoge huur betalen, bij wie de WWS-grens inmiddels tot boven de 142 punten is gestegen, en bij wie de WOZ-beperking leidt een nieuwe maximale huurprijs die lager is dan de feitelijke huurprijs die ze nu betalen. Doe de check op de website van de huurcommissie HYPERLINK "https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/nieuwe-huurprijscheck/huurprijscheck-zelfstandige-woonruimte"(externe link)om te kijken of in aanmerking komt voor huurverlaging.

Uitzonderingen
Er zijn bepaalde uitzonderingen voor de WOZ-beperking. Ook al is er dan sprake van een woning van 142 punten of meer, geldt de beperking niet in de volgende gevallen:

Als de WOZ-waarde niet bekend is of heel laag is, wordt gerekend met een minimale WOZ-waarde in de puntenbepaling. In 2022 bedraagt deze waarde minimaal € 55.888 (tot 1 juli 2022) of € 61.198 (per 1 juli 2022). In de praktijk kan het WOZ-aandeel in de puntentelling hiermee iets hoger komen dan 33%, dit is toegestaan.

Voor kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht geldt een andere toekenning van WOZ-punten. Dit zijn woningen met een oppervlakte kleiner dan 40m2, met een bouwjaar uit de periode 2018 tot en met 2022.

Voor specifieke nieuwbouwwoningen, bedoeld voor liberalisatie geldt ook een andere toekenning van WOZ-punten. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen opgeleverd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 waarbij de woning minimaal 110 punten heeft voor alle andere onderdelen dan de WOZ-waarde.

De Woonbond vindt het goed dat de rol van de WOZ in het puntenstelsel is beperkt, maar vindt dat er nog steeds te veel punten voor de WOZ-waarde kunnen worden gegeven. Bovendien is de regeling nodeloos complex en zijn er te veel uitzonderingen op de regel.

Bron: Woonbond

Colofon

Verschijnt 3 x per jaar.

Oplage 2600 exemplaren.

Verspreiding: Huurders van Woningstichting Lek & Waard Wonen.

Huurdersstichting Langs de Lek is lid van de Woonbond. Lidmaatschapsnummer 113902 Huurderslijn:
02 5517700

De Huurdersstichting is ingeschreven bij de K.v.K. te Rotterdam
onder Nr. 71154795

Voorzitter : 06 53367173
Secretariaat : 06 29186143
Emailadres : info@hs-langsdelek.nl

Redactie
Nel Elzinga

Redactieadres
Postbus 60
2957 ZH Nieuw Lekkerland

Vormgeving
Gelderblom,Oud-Alblas

Druk
Gelderblom, Oud-Alblas

Bezoek ook onze website

www.hs-langsdelek.nl voor het laatste nieuws over onze huurdersstichting