



**HUURDERSVERENIGING  
HOESCHE WAARD-OOST**

---

*LEDENNIEUWS*

---

## **Huurdersvereniging Hoeksche Waard-Oost**

Opgericht 19 december 2001 te Puttershoek  
gevestigd gemeente Binnenmaas

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost  
Kastanjelaan 2, 3297 BB Puttershoek  
Tel: 078-6762991

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost  
Antwoordnummer 2208, 3297 ZZ Strijen

E-mailadres: [huurdersvereniging@hoekschewaard.nl](mailto:huurdersvereniging@hoekschewaard.nl)  
Website: [www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl](http://www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl)

*Er zit geld in je huis !*

Ongeveer vier jaar geleden heeft de Woonbond het initiatief genomen om energiecoaches op te gaan leiden. Inmiddels zijn er ongeveer 100 die de opleiding gevolgd hebben. Tweeëntwintig energiecoaches uit het hele land kwamen afgelopen vrijdag 1 mei voor een terugkomdag naar Hilversum.

Zij wisselden ervaringen uit en maakten nieuwe plannen. Het merendeel van de coaches blijkt al zeer voortvarend bezig te zijn en hun lijst van activiteiten en verdiensten is groot. Zij zijn rechtstreeks of via de huurdersvereniging te benaderen voor hulp en advies.

De Woonbond-energiecoaches worden steeds vaker door corporaties ingeschakeld om huurders te informeren of over de streep te trekken bij renovatieplannen met energiebesparende maatregelen. Sommige coaches hebben zelfs een belangrijke rol bij het maken van prestatieafspraken over energie tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.

De coaches waren het er over eens dat het belangrijk is om bewoners actief te benaderen, via bewonerscommissies of aansluiten bij evenementen. “Een competitie-element eraan koppelen werkt ook altijd goed. Dan worden mensen fanatiek,” aldus Hennie Nagel uit Veenendaal. Energiecoach Truuske Diepeveen kon dat beamen. “Ik heb mijn kinderen meegenomen in een energiebesparingsspel thuis. De trigger was: van het geld dat we terug krijgen op de energierekening, gaan we shoppen. Dat leverende een besparing van ruim 400 euro op.”

### **Contact met de energiecoaches**

Wilt u ook wel eens hulp of advies van een energiecoach? Kijk of er één actief is in uw omgeving op de site van de Woonbond of informeer bij uw huurdersvereniging !

### **Energietabel**

Daar zijn we nog lang niet, bleek onlangs uit onderzoek van corporatiekoepel Aedes. De herziening van de Woningwet biedt de kans aan huurdersorganisaties om samen met gemeenten en corporaties, via de lokale prestatieafspraken, in te zetten op energiebesparing.

In de huursector valt nog een wereld te winnen met energiebesparing. Huurdersorganisaties kunnen daar een grote rol in spelen. De Woonbond organiseert daarom een bijeenkomst over de verduurzaming van de sociale huurvoorraad.

In 2013 hebben een groot aantal partijen het SER energieakkoord getekend. Hier staan ambitieuze doelstellingen voor de sociale huursector in. In 2020 moet het gemiddelde energietabel van sociale huurwoningen op het niveau van energietabel B liggen.

Binnenkort zullen op de site van uw huurdersvereniging tips geplaatst worden waarmee u aan de gang kunt om zo geld te besparen op uw energienota.

## **Nieuw energielabel zorgt voor verwarring in huursector**

**Met de invoering van het nieuwe en simpelere energielabel wil het kabinet het gebruik van het label bij koopwoningen aanjagen. Gevolg is dat in de huursector, waar 95 procent van de corporatiewoningen al een label had, drie verschillende instrumenten naast elkaar bestaan die aangeven hoe energiezuinig een woning is.**

Vanaf 1 januari 2015 is het nieuwe energielabel ingevoerd. Dit energielabel met klassen A t.m G is simpeler dan het oude label en wordt door de eigenaar zelf online bepaald in 10 stappen. Het is verplicht om dit label aan de huurder te overhandigen bij een nieuwe verhuuring. Voor het bepalen van de maximale huurprijs van een woning, wordt vanaf 2015 de Energie-Index gebruikt, die uitgedrukt wordt in een getal en het resultaat is van een uitgebreide woningopname en een berekening (net zoals bij het oude label).

Naast het nieuwe label en de Energie-Index, zullen huurders nog tot 2025 te maken hebben met het oude label, omdat dat tien jaar geldig is. Dit oude label blijft zowel geldig voor het bepalen van de maximale huurprijs, als voor overhandiging bij een nieuwe verhuuring. Hierdoor zijn er tot 2025 drie instrumenten die de energieprestatie weergeven in de huursector. ‘Het gevaar bestaat dat huurders door de bomen het bos niet meer zien,’ aldus Barbara Klomp van de Woonbond. Voor zittende huurders verandert er pas iets wanneer het oude label verloopt, of als de verhuurder een nieuwe opname van de woning maakt na ingrijpende verbetering. Op dat moment wordt er een Energie-index gemaakt. Neemt het aantal punten hierdoor toe, dan zou dat gevolgen kunnen hebben voor de jaarlijkse huurverhoging. Neemt het aantal punten af, dan kan er sprake zijn van huurverlaging.

### **Wat telt mee voor wie?**

Omdat het voor de maximale huurprijs die gevraagd mag worden van belang is om te weten wat voor uw woning meetelt, is het aan te raden om dit uit te zoeken op [www.zoekuwenergielabel.nl](http://www.zoekuwenergielabel.nl)

### **Gratis workshops**

De Woonbond houdt gratis workshops voor huurders om alle wijzigingen met het nieuwe label goed uit te leggen.

Woonbond 26-01-2015

**Steeds minder huurders wonen betaalbaar. Het aantal betaalbare huurwoningen is de afgelopen jaren enorm afgenomen. Sociale huurwoningen worden steeds vaker aangeboden met een huur net onder de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2015). Vooral huurders met recht op huurtoeslag komen hierdoor in de problemen, omdat de huurtoeslag meestal alleen de huur tot de aftoppingsgrens dekt.**

Minister Blok en de Tweede Kamer willen corporaties opnieuw verplichten om huurders met huurtoeslag goedkopere woningen aan te bieden. Tot 2008 was dat verplicht, maar deze wetgeving is afgeschaft. Corporaties kregen wel de opdracht om huurders met de laagste inkomens ‘passende’ woningen aan te bieden. Vijf jaar later kunnen we de conclusie trekken dat corporaties zich hier niets van hebben aangetrokken en dat het aantal ‘dure scheefwonders’ in enkele jaren tijd is verdubbeld.

Dure scheefwonders zijn huurders met recht op huurtoeslag en een huur boven de aftoppingsgrens (€ 576,87 voor 1- en 2-persoonhuishoudens en € 618,24 voor grotere huishoudens). Boven die grens krijgen huurders slechts in uitzonderingsgevallen nog huurtoeslag. In 2002 was het aantal dure scheefwonders 183.000, 6,1% van het totaal aantal huurders. In 2012 was dit aantal gestegen tot 378.000, 12,6% van het totaal. Hierbij heeft een steeds groter aantal huurders een huur boven de liberalisatiegrens. Deze groep groeide in dezelfde periode van 53.000 tot 89.000. Zij hebben helemaal geen recht op huurtoeslag, hoewel zij gezien hun inkomen daarvoor wel in aanmerking zouden komen.

### **Verdiene aan laagste inkomens**

Corporaties zijn opgericht om voor betaalbare huurwoningen te zorgen. Uit deze cijfers blijkt echter dat zij de afgelopen jaren vooral verdiend hebben aan huurders met de laagste inkomens. Mensen met huurtoeslag moesten fors meer betalen als zij een nieuwe woning betrokken, een stijging die vaak niet door de huurtoeslag werd gedekt. Nadat de verplichting om huurtoeslagontvangers passende woningen toe te wijzen verviel, hebben corporaties vooral aan hun eigen portemonnee gedacht. Vrijwel geen enkele corporatie stuurde de afgelopen jaren op inkomen bij toewijzing, als het ging om huurtoeslagontvangers. Omdat er bijna geen woningen onder de aftoppingsgrens werden aangeboden, kwamen deze huurders in grote aantallen in te dure woningen terecht.

### **Nieuwe wetgeving hard nodig**

Volgens de Woonbond is nieuwe wetgeving hard nodig. Woonbonddirecteur Ronald Paping: “De minister moet afdwingen dat huurtoeslagontvangers een passende, betaalbare woning toegewezen krijgen, want corporaties hebben bewezen die verantwoordelijkheid niet te kunnen dragen. Ze wijzen de woningen veel te duur toe, zodat veel huurders onder de armoedegrens zakken.” Het is natuurlijk wel belangrijk dat er bij nieuwe wetgeving voldoende woningen beschikbaar blijven voor huurtoeslagontvangers. Corporaties zullen daarvoor de huren voor de laagste inkomens moeten aftoppen tot een betaalbaar niveau.

## **Samen met het Huurdersplatform is er een klachtencommissie Zelf Aangebrachte Voorzieningen opgericht.**

“Als u in uw huurwoning een (kleine) verbouwing wilt uitvoeren, bent u verplicht onze toestemming hiervoor te vragen. Hiermee voorkomt u dat u, als u geen toestemming hebt gekregen, de verbouwing op eigen kosten ongedaan moet maken. Krijgt u van ons toestemming dan vermelden wij de eisen waaraan de verbouwing moet voldoen en laten wij u weten of u eventueel in aanmerking komt voor een vergoeding. Over deze vergoeding hebben wij zo af en toe een discussie met onze huurders.

Bij deze discussie staat onze ZAV-regeling centraal en landelijk beleid dat wij volgen. Toch kom je er samen soms niet uit. Om dat te voorkomen wordt door ons en het Huurdersplatform een klachtencommissie ZAV in het leven geroepen. Hoe de commissie eruit gaat zien vindt u binnenkort op onze website. De leden die binnen deze commissie gaan functioneren zijn de heer J. Verweij, mevrouw M. Schneijderberg en de heer J. Sanders.”

Kleine reparaties, de kosten zijn voor de huurder.

Uit : Woonmagazine van HW-Wonen april 2015

“Het klein dagelijks onderhoud is in de regel voor rekening van de huurder”.

In dit stukje staat dat er nog afspraken gemaakt worden tussen het Huurdersplatform en HW-Wonen, welke reparaties u zelf moet uitvoeren en bekostigen.

Op 11-05-2015 heeft er een constructief overleg plaats gehad tussen het Huurdersplatform en HW-Wonen.

De aanpassingen zullen ook op de website HW-Wonen worden geplaatst, als dit nog voor het uitgeven van ons “Ledennieuws” is , zullen we deze info daar ook nog inzetten.

## **Corporaties verplicht om vaker een betaalbare huurwoning aan te bieden**

Nieuwsbericht | 06-02-2015

De bepaling dat woningcorporaties sociale huurwoningen met een huur onder de zogeheten aftoppingsgrens met “voorrang” moeten toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag maakt plaats voor een wettelijke norm. Dit moet de trend doorbreken dat een groeiende groep huurtoeslagontvangers een te dure huurwoning krijgt toegewezen. Corpo-

raties die niet voldoen aan de nieuwe eis riskeren een boete.

Minister Blok (Wonen) heeft de algemene maatregel van bestuur (amvb) waarin de aanscherping is opgenomen vandaag naar de Tweede en Eerste Kamer gestuurd.

De nieuwe norm bepaalt dat corporaties aan minstens 95 procent van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag een woning moet toewijzen met een huur tot aan de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens markeert het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt.

Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens dit jaar 575,87 euro, voor grotere huishoudens 618,24 euro. Voor mensen met recht op huurtoeslag, waarvan 70 procent een inkomen heeft op of onder het sociaal minimum, is een huur boven de aftoppingsgrens, ook met huurtoeslag, niet goed betaalbaar. Daarom worden corporaties nu verplicht om woningzoekenden met recht op huurtoeslag in beter betaalbare woningen te huisvesten.

Er blijft een beperkte ruimte om huishoudens met huurtoeslag in een woning boven de aftoppingsgrens te huisvesten, bijvoorbeeld wanneer er niet op afzienbare termijn een beter betaalbare, geschikte woning beschikbaar is. De bedoeling is dat corporaties deze ruimte van maximaal 5 procent zo min mogelijk gebruiken.

Het aantal te dure toewijzingen is de afgelopen jaren verdrievoudigd van 11 procent in 2009 tot 31 procent in 2013. Corporaties die nu nog niet aan de norm voldoen krijgen tot 2018 de tijd om de achterstand in drie jaarlijkse stappen in te lopen. Daarna kan de toezichthouder corporaties bij achterblijvende resultaten een boete opleggen.

De amvb geeft uitwerking aan een wetswijziging waarmee het corporatiebestel ingrijpend wordt herzien. Het taakgebied van woningcorporaties wordt beperkt tot het bouwen en beheren van woningen voor lage (midden-) inkomens. Ook wordt geregeld dat corporaties, gemeenten en huurders prestatieafspraken maken over andere het aanbod aan betaalbare sociale huurwoningen.

De wetswijziging ligt nu ter behandeling in de Eerste Kamer. Het kabinet streeft er naar de herziening van de Woningwet en de amvb op 1 juli 2015 in te laten gaan.

Huurdersorganisaties willen vernieuwen

**Meer dan de helft van de huurdersorganisaties wil vernieuwen en professionaliseren, blijkt uit onderzoek dat de Nederlandse Woonbond vandaag presenteerde op een drukbezocht symposium over huurdersinspraak onder de nieuwe Woningwet.**

Huurdersorganisaties krijgen meer te zeggen over het beleid van corporaties, met de nieuwe Woningwet die 1 juli ingaat. Huurders worden bijvoorbeeld volwaardig gesprekspartner in de prestatieafspraken met gemeenten en corporaties over het lokale woonbeleid.

De positie van huurders wordt door de invoering van de Woningwet 2015 een stuk beter.

In de nieuwe Gouvernante Code van de woningcorporaties is vastgelegd dat huurders gefaciliteerd moeten worden om een eigen professionele organisatie in het leven te roepen. Dit alles moet de balans tussen de belangen van de corporaties en de huurders weer in evenwicht brengen. Uit het onderzoek bleek dat bijna de helft (44 procent) van de huurdersorganisaties nog geen structureel overleg voert met de gemeente. Onder de nieuwe Woningwet moet daar verandering in komen. De Woonbond is van mening dat een huurdersorganisatie met professionele ondersteuning van grote meerwaarde kan zijn voor de 3 miljoen hurende huishoudens in Nederland. De inbreng bij de gemeente en corporaties kan worden vergroot, en de mogelijkheden om via onderhandelingen resultaten te boeken zoals het betaalbaar houden van huren nemen toe.

Zo'n tweehonderdvijftig vertegenwoordigers van huurdersorganisaties vanuit het hele land bezochten het symposium van de Woonbond.

### **Van het Bestuur.**

Leden die een of meer toeslagen ontvangen via de belastingdienst, moeten wijzigingen van hun inkomen e.d. door geven aan de belastingdienst.

De toeslagen die er zijn:

Huurtoeslag

Zorgtoeslag

PGB (Persoonsgebonden budget)

Bij elke verandering zoals meer/minder loon,(inkomsten) , vermogen (geld op de bank)

Huurverhoging, hogere/of lagere servicekosten dus bij elke verandering.

Leden die daarbij hulp nodig hebben, kunnen contact opnemen per e-mailadres [c.bomgaars@chello.nl](mailto:c.bomgaars@chello.nl) of per telefoon met C.J. Bomgaars Telefoonnummer 06-12835434

03-06-2015 Huurders en verhuurders willen lagere huurstijging

**Huurders en verhuurders hebben een sociaal huurakkoord gesloten voor de periode 2016-2018, met mogelijke verlenging tot 2020. Aedes en de Woonbond willen de jaarlijkse huurstijging beperken en de huurprijs sterker koppelen aan de kwaliteit van de woning.**

Huurverhoging is dan niet meer afhankelijk van het inkomen van de huurder. De verenigingen van huurders en woningcorporaties leggen het onderhandelaarsakkoord in juni



voor aan hun leden. Omdat het gaat om een gezamenlijk voorstel van huurders en verhuurders, rekenen beide organisaties op politiek draagvlak.

Aedes en de Woonbond hebben beide zorgen over de betaalbaarheid van het huren. Daarom waren beide organisaties sinds maart in overleg om tot een huurbeleid te komen met goed evenwicht tussen betaalbaarheid voor huurders, voldoende huizen voor woningzoekenden en huurinkomsten en investeringen van woningcorporaties. Aedes-voorzitter Marc Calon: ‘Huurders en corporaties geven de politiek een duidelijk signaal over het huurbeleid. Wij hebben samen het voortouw genomen om onze huurders nu en in de toekomst een goede, betaalbare woning te kunnen bieden. Van het kabinet verwachten wij wel dat de verhuurdersheffing in de toekomst van tafel gaat. Alles in het belang van een goede sociale huursector, die onmisbaar is in de Nederlandse samenleving.’

Ronald Paping, directeur van de Woonbond: ‘Dit is een goede stap om de enorme huurstijgingen van de afgelopen jaren in te dammen; dat is goed nieuws voor huurders met lage inkomens, waarvan een steeds groter deel problemen met de betaalbaarheid hebben. Bovendien stappen we over naar een beter systeem, waarbij met huurdersorganisaties wordt overlegd over de vormgeving van het huurbeleid.’

## **Huursom**

De huren stijgen de komende jaren gematigd. De totale huursom (alle huren bij elkaar) van de sociale huurwoningen van een woningcorporatie mag de komende jaren met niet meer dan het inflatiepercentage plus 1 procent stijgen.

Aedes en de Woonbond vinden – evenals het kabinet – dat de huur meer moet worden gebaseerd op de kwaliteit van de woning. Binnen de gekozen huursombenadering kan daarom bij huurwoningen met een relatief lage huur de huur wat meer stijgen dan bij woningen die al een relatief hoge huur hebben.

Er is gekozen voor twee categorieën:

Bij huurwoningen met een huur boven 80 procent van de maximale huurprijs (volgens het puntensysteem), mag de huur stijgen met maximaal het inflatiepercentage.

Bij huurwoningen waarvan de huidige huur onder de 80 procent van de maximale huurprijs (volgens het puntensysteem) ligt, mag de huur stijgen met maximaal inflatie plus 2,5 procent.

Ook de huurprijzen bij nieuwe verhuringen (zogenoeten ‘harmonisatie’) kunnen gematigd stijgen. De huurstijgingen bij het wisselen van huurders vallen namelijk binnen de overeengekomen stijging van de totale huursom. Huurstijgingen die het gevolg zijn van het verbeteren en verduurzamen van woningen vallen niet onder de maximale stijging van de huursom.

## **Lokale afspraken**

Er komen in Nederland steeds meer verschillen tussen regionale woningmarkten. Daarom is het nadrukkelijk de bedoeling van het akkoord dat corporaties hun huurbeleid in lokaal of regionaal overleg samen met gemeenten en huurdersorganisaties bepalen. Lokale prestatieafspraken kunnen tijdelijk afwijken van de in het akkoord afgesproken grens van 80 procent, als partijen dat gezamenlijk overeenkomen.

## **Omvang voorraad sociale huurwoningen**

Aedes en de Woonbond constateren dat de voorraad sociale huurwoningen afneemt, terwijl er veel behoefte is aan deze woningen. Ondanks het regeerakkoord waarin is afgesproken de voorraad op peil te houden. De organisaties doen de aanbeveling de voorraad landelijk op peil te houden. Regionaal kan er dan afgeweken worden wanneer de lokale woningmarkt hierom vraagt.

## **Huurtoeslag**

Met het voorstel van de Woonbond en Aedes hoeft het Rijk minder uit te geven aan huurtoeslag, vergeleken met de meerjarenramingen in de Rijksbegroting en het Woonakkoord. Het zorgen voor betaalbare sociale huurwoningen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van het Rijk, corporaties en huurders. Aedes en de Woonbond verwachten daarom dat het Rijk verantwoordelijkheid neemt en niet verder bezuinigt op de huurtoeslag.

## **Scheefwonen**

De organisaties spraken verder af om gezamenlijk onderzoek te laten doen naar scheefwonen, waarbij gekeken wordt naar huurders die of in een te duur of in een te goedkope woning wonen. De Woonbond en Aedes zullen consequenties verbinden aan de uitkomsten van dit onderzoek.

*De website adressen van de Hv.& HPF.in de Hoeksche Waard*

-

Huurdersplatform : [www.platformhoekschewaard.nl](http://www.platformhoekschewaard.nl)

Huurdersvereniging HW-Oost : [www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl](http://www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl)

Huurdersbelangenvereniging HW-West : [www.hvhoekschewaardwest.nl](http://www.hvhoekschewaardwest.nl)

Huurdersvereniging Cromstrijen : [www.huurders.hoekschewaard.nl](http://www.huurders.hoekschewaard.nl)

Voorzitter: Dhr. D. Groeneweg  
Kooimansland 9 3274 CJ Heineoord  
Tel: 0186-601832

Penningmeester: Dhr. C.J. Bomgaars  
Dam 222 3291 EB Strijen  
Tel: 06-12835434

Secretaris: P. van Prooijen-Brand  
Boendersweg 28a 3295 LB 's-Gravendeel

2<sup>e</sup> Peningmeester: Dhr. J.A. Berkman  
2<sup>e</sup> Voorzitter  
Griendstraat 16 3293 AA Mookhoek  
Tel: 078-6733629

Algemeen Adjunct: Mw. L. de Jong  
Hekelstraat 17 3295 TD 's-Gravendeel  
Tel: 078-6731998

Bestuurslid: Dhr. N. van Horsen  
Arie van Drielstraat 11 3297 EC Puttershoek  
Tel: 078-6761561

Bestuurslid: Mw. W.v.d. Hoek – Hollemans  
A.van Vugtstraat 10 3292 AA Strijensas

Bestuurslid en Contactpersoon:  
Dhr. A.B. Versteeg  
Stienemonde 111 3291 HL Strijen  
Tel: 078-6744793

Contactpersonen:  
Dhr. C.H. Hummel  
Kalesland 5 3274 CH Heineoord  
Tel: 0186-602691

Dhr. A. Kruihof  
W. de Zwijgerstraat 12 3274 AL Heineoord  
Tel: 0186-601672

Mw. A. Hommes  
Schouteneinde 16 3297 AT Puttershoek  
Tel: 078-6763105

Mw. M.A. Kleinjan – Zilver schoon  
Polaris 12 3297 VG Puttershoek  
Tel: 078-6763570

Mw. Mary Pit  
Penningkruid 33 3297 TZ Puttershoek  
Tel: 078-6742833

Dhr. A.W. Kool  
De Heul 95 3299 WC Maasdam  
Tel: 078-6765340

Dhr: J. van Ommen  
Binnensingel 66 3291 TC Strijen  
Tel: 078-6747887

Dhr. A. Vollaard  
Sportlaan 101 3291 TN Strijen  
Tel: 078-6743902

Mw. M. van Es  
Oranje straat 5 3295 AR 's-Gravendeel  
Tel: 078-6733481

### **Huurdersvereniging Hoeksche Waard - Oost**

Opricht 19 december 2001 te Puttershoek  
Gevestigd gemeente Binnenmaas

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost  
Kastanjelaan 2  
3297 BB Puttershoek Tel: 078-6762991

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost  
Antwoordnummer 2208 3297 ZZ Strijen

#### **e-mailadres:**

[huurdersvereniging@hoekschewaard.nl](mailto:huurdersvereniging@hoekschewaard.nl)  
**Website:** <http://www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl/>

### **Secretariaat Huurdersvereniging Hoeksche Waard Oost**

[secretariaathvho@gmail.com](mailto:secretariaathvho@gmail.com)

