

Huurbelang

A detailed autumnal still life composition featuring a variety of natural elements. In the center, a yellow corn cob with its husk partially peeled back is the focal point. Surrounding it are several pinecones of different sizes and colors, some appearing greyish-blue. Scattered throughout are numerous chestnuts, some in their brown, textured shells and others shelled. Bright red, papery lantern flowers (Physalis) are interspersed among the other items. Dried, brown leaves and twigs are also visible, creating a rich, textured background. The overall color palette is dominated by earthy browns, yellows, and reds, with a touch of grey from the pinecones.

Op de bres voor
de Zeeheldenbuurt 6

Energie is
een huurdersding 8

Huurachterstand!
En dan? 12

Huurverhogingen

Dit jaar kregen huurders de hoogste huurstijging in zes jaar voor de kiezen. Gemiddeld stegen de huren met 2,9%. Hoogste tijd dat het Kabinet betaalbaar wonen weer prioriteit maakt, vindt de Woonbond. Bij de woningcorporaties stegen de huren dit jaar met gemiddeld 2,7%. Bij commerciële verhuurders steeg de huur van sociale huurwoningen gemiddeld met 3,4%. In de vrije sector was dat gemiddeld 3%, zo blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De helft (53%) van de huurders besteedt tussen de 25 en 50% van het inkomen aan de huur. Voor 10% bedraagt de huur zelfs meer dan de helft van het maandin-

komen. Met name Nederlanders met een laag inkomen besteden een groot deel van hun inkomen aan de huur.

Petitie

De Woonbond vindt dat het Kabinet de verhuurderheffing moet afschaffen, zodat woningcorporaties meer huurwoningen kunnen bouwen. De Woonbond is met De Goede Zaak online petitie gestart, waarin wordt gepleit voor een noodpakket voor de huursector. De petitie staat op <https://actie.degoedezaak.org/petitions/kabinet-pak-de-wooncrisis-aan-met-een-noodpakket>.

Onvrede over aanpak problemen

Zeven op de tien Nederlanders (69%) zijn van mening dat het kabinet te weinig doet om problemen op de woningmarkt

aan te pakken. Dat blijkt uit onderzoek van I & O research in opdracht van de SP. [Bron: Woonbond]

De HRHM en de huurdersbelangen

De Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM) behartigt de gezamenlijke belangen van alle huurders van Woonpartners in Gouda, Waddinxveen, Zevenhuizen, Boskoop en Zuidplas.

Het bestuur van de HRHM bestaat uit huurders van Woonpartners. De HRHM doet haar werk in nauw overleg met de bewonerscommissies. Die zijn voor de gemeenschappelijke huurderszaken (bijvoorbeeld servicekosten of groot onderhoud) voor huurders het belangrijkste aanspreekpunt in de buurt. De



Contact

Voor vragen of opmerkingen over huurderszaken kunt u rechtstreeks mailen naar het bestuur via info@hrhm.nl. Op de hoogte blijven van het laatste nieuws en bijeenkomsten?

commissies kaarten die zaken namens de huurders aan bij Woonpartners. Huurders moeten zelf zo'n bewonerscommissie oprichten. De huidige bewonerscommissies staan op www.hrhm.nl. Hier is ook meer informatie te vinden over de HRHM.

Aanspreekpunt

Ook de HRHM is in huurderszaken namens de huurders gesprekspartner van Woonpartners. Voor sommige besluiten van de woningcorporatie moet eerst instemming van de HRHM hebben. Anders mogen ze niet worden uitgevoerd. Dit is wettelijk geregeld. De HRHM houdt onder meer ook bezig met de realisering van de bouwafspraken die Woonpartners maakt met gemeenten. De HRHM volgt nauwlettend bijvoorbeeld ook ontwikkelingen rondom de zogenoemde Woonvisie die iedere gemeente maakt. In de Woonvisie is vastgelegd wat de gemeente van plan is op het gebied van woningbouw.

Aanmelden kan ook daarvoor via info@hrhm.nl, telefoon secretariaat HRHM:

(06) 22 28 82 91.

Bezoekadres (op afspraak) HRHM, Wingerd 42, 2742 SK Waddinxveen



Sommige huurders maken van hun galerij een prachtige binnenkamer. Dit 'Herfstkistje' is daar een mooi voorbeeld van.

Inhoudsopgave

Huurder & bestuurder	3
Geluksvogel in de vlinderbuurt	4
Op de bres voor de Zeeheldenbuurt	6
Energie is een huurdersding	8
Gehuurd, met energielabel B	10
Huurachterstand! En dan?	12
Buurder	13
Groene vingers en een gouden hart	14
Huurdersallerlei	16

Colofon

'Huurbelang' is een uitgave van de stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM), de huurdersbelangenorganisatie van Woonpartners. Het magazine verschijnt in een oplage van 8.000 stuks.

Tekst: Jan Blom, Bureau Het Kleine Loo/Ton Schönwetter en Rachida Chabani.

Fotografie: Jan Blom, Patrick Hamburg en Woonpartners.

Vormgeving: Grafisch Arnold.

Druk: NL Drukwerk Pijnacker.

Contactadres redactie: redactie@hrhm.nl

www.hrhm.nl

Van de voorzitter

Huurwoningen gezocht

Als het coronavirus lang blijft, is een sterke afname van de nieuwbouw onvermijdelijk. Dat beeld schetste Peter Boelhouwer, hoogleraar Woningmarkt van de Technische Universiteit Delft, in mei in een webinar. Om de huizenproductie op gang te houden is volgens Boelhouwer meer overheidsregie én geld nodig. Ook voor de woningcorporaties, waaronder Woonpartners, is er een rol weggelegd om het bouwbedrijfsleven te ondersteunen. In de Troonrede werd daar ook al aandacht aan besteed. De HRHM zal er bij de directie van Woonpartners op aan blijven dringen.

Haast geboden

Er worden te weinig woningen gebouwd. Dat de bouwproductie al jarenlang achterblijft bij de groei van het aantal huishoudens, de bevolkingsaanwas en gezinsvermindering is algemeen bekend. Niemand kan nu inschatten hoe sterk de coronacrisis zal doordenderen, zoals de actuele situatie laat zien. Om het tekort aan betaalbare huurwoningen te laten verdwijnen en de nieuwbouw op gang te houden zijn forse subsidiemaatregelen nodig. Ook de Woonbond en Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties, pleiten hiervoor bij de landelijke politiek. Als de bouw lang stagneert, ondervinden woningzoekenden daarvan zeker tien jaar de gevolgen. Woningcorporaties moeten daarom bij zichzelf te rade gaan hoe zij de bouw op gang kunnen houden. De garantie dat hun woningen nodig zijn, is er. Het woningtekort is inmiddels opgelopen tot 331.000.

Meer investering nodig

Het kabinet stelt 290 miljoen euro beschikbaar om 27 bouwprojecten mogelijk te maken. Het gaat om de bouw van in totaal ruim 51.000 woningen. Voor het stimuleren van de woningbouw is vorig jaar 1 miljard euro toegezegd. Meer dan de helft van de geplande nieuwbouw bestaat uit 'betaalbare' woningen: 14.000 sociale huurwoningen, 12.000 middenhuur-woningen en 6.000 koopwoningen. Voorlopig zijn alleen gemeenten in Noord-Holland met het geld geholpen.

Voor de tweede ronde heeft de minister 225 miljoen euro beschikbaar. Gemeenten en woningcorporaties kunnen vanaf 26 oktober aanvragen indienen. Werk aan de winkel dus in Midden-Holland, vindt de HRHM. Snelheid en samenwerking tussen de woningcorporaties, gemeenten en huurdersbelangenorganisaties moeten snel resultaat opleveren. De woningnood is groot.

Aangepaste serviceabonnements

Circa 80% van de (hoofd)huurders heeft een serviceplus-abonnement. De Onderhouds-ABC en serviceplus-abonnementen zijn per 1 oktober aangepast. De HRHM heeft met Woonpartners een flinke discussie gehad over onder andere het onderhoud dat voor rekening komt van de huurders zelf. Voorheen vielen diverse 'kleine herstellingen' (reparaties) onder het serviceplus-abonnement, zoals de vervanging van de brievenbus, spiegels en de toiletbril. Ook het vastzetten van een vensterbank of het binnenonderhoud van ventilatieroosters vielen daaronder. Voor kwetsbare huurders (waaronder senioren) zijn dat vaak herstelwerkzaamheden die zij niet zelf meer kunnen uitvoeren.

Onder protest

Onder protest van de HRHM zijn die wijzigingen van het onderhoud toch doorgevoerd. Met de afspraak om de nieuwe regeling na één jaar te evalueren. Woonpartners heeft verplichtingen als het gaat om dit klein onderhoud van de woning, vindt de HRHM. Het onderhouds- en reparatiewerk zorgt ervoor dat iedere huurder normaal gebruik kan maken van de gehuurde woning. Het is dus voor de huurders van belang het onderhouds-ABC en serviceplus-abonnement goed te bestuderen. Meld het bij de HRHM als zich problemen voordoen, zodat wij dat kunnen inventariseren. We gaan daarover in gesprek met Woonpartners.

Geert Boevink



■ Geluksvogel in de vlinderbuurt

Sanne van Zwiene is een geluksvogel. Zij is een van de 24 gelukkigen die vorig jaar een huurwoning wisten te bemachtigen in De Willens in Gouda-Goverwelle. Dat is een wooncomplex van drie verdiepingen in de Vlinderbuurt. Deels speciaal gebouwd voor alleenstaande jongeren met een cruciaal beroep, zoals brandweerman, politieagent of leerkracht.

Voor Sanne (25) was het echt een lot uit de loterij toen ze vorig jaar te horen kreeg, dat ze was ingeloot voor een woning. Er waren meer dan driehonderd liefhebbers. Sommigen wachtten al zeven, acht jaar op een huurwoning. “Ik kon het eerst niet geloven”, zegt Sanne. “Ik dacht dat het een grap was, want ik was nog niet zolang aan het zoeken.”

Onderwijs

De meeste bewoners in het complex zitten in het onderwijs. Maar... “er woont ook een orthopedagoog, een brandweerman, een politiemans en iemand die in de zorg werkt.” Sanne is de enige die in het basisonderwijs zit. Ze geeft les aan groep 4 van basisschool ‘t Carillon. Op haar oude basisschool in de Goverwelse wijk. “Sommige juffen en meesters van toen, zijn nu mijn collega’s. Die vonden het best grappig dat ik nu een van hen ben”, vertelt Sanne.

Sinds vorig jaar heeft ze er een vaste aanstelling. Daarvoor was ze invalkracht.

Corona

Groep 4, dat is rekenen, lezen, schrijven, taal en spelling. Dit jaar is dat extra hard

aanpoten, want door de coronacrisis hebben veel leerlingen een leerachterstand opgelopen. Die moet worden ingehaald. Het betekent ook ‘extra werk voor de juf’, want door de tijdelijke sluiting van de school en het noodgedwongen thuis werken zijn de verschillen in ontwikkeling tussen de leerlingen alleen maar groter geworden.

Groep 4 op ‘t Carillon is ook: muziek-, drama-, gym- en verkeersles. Voor gym, muziek en drama heeft de school zelfs afzonderlijke leerkrachten aangesteld. Een school met een eigen muzikleerkracht in dienst is tamelijk uitzonderlijk.

“Werken met kinderen is ontzettend leuk. Je geeft als het ware een hand aan de volgende generatie. Je helpt ze opgroeien. Ook het contact met de ouders vind ik prettig. Iedere ouder heeft de beste bedoelingen met zijn eigen kind”, vertelt Sanne, die haar opleiding heeft gevolgd aan de Academische Lerarenopleiding in Utrecht.

Opleving

Tot haar verbazing bleek Sanne voor de huurwoning ook nog eens keuze te hebben. Ze was als derde van de ingelotenen



uitgenodigd voor een gesprek en had de huurwoning voor het uitkiezen. Daarna was het alleen nog even een vloertje leggen en de kale muren behangen (“Mijn vader is mijn klusheld”), meubelen organiseren en verhuizen. Vorige zomer, in augustus was het karwei geklaard. “Heel bijzonder om mee te maken, want iedereen was tegelijkertijd aan het klussen”, aldus Sanne.

Overigens kwamen er wel nog enkele kleine gebreken aan het licht, vertelt Sanne. Zoals een toilet dat bleef doorlopen, lekkende kranen en bouwscheurtjes in de muren. “Veel bewoners hadden vocht in de kastjes, maar dat trok vanzelf weg.” Ook was er een verstopping. “Die begon in het middelste deel, trok vervolgens naar de bovenste en daarna naar beneden. Maar Woonpartners heeft dat netjes opgelost.”

Leeftijdgenoten onder elkaar

“Het mooie is: hier wonen jongeren die in dezelfde levensfase zitten. Dat geeft een fijn gevoel om hier te wonen”, vertelt

Sanne. “En het is mooi groot, voor wat je betaalt.” Met een oppervlakte van 52 m² is de woonruimte bescheiden, maar genoeg. Op de bovenste verdiepingen zijn nog iets kleinere. Die zijn voor huurders tot en met 23 jaar. Die kunnen zich meestal ook iets minder huur permitteren. De grotere zijn voor de 23- tot en met 28-jarigen. Maar wie die leeftijd heeft, hoeft niet weg. Sanne: “Vanaf je 28ste krijg je geen korting meer op de huurprijs. Je hoeft niet bang te zijn dat je er dan uitgezet wordt.”

Bijna aardgasloos

De woningen zijn ‘bijna aardgasloos’, vertelt Sanne. “We hebben alleen nog aardgas nodig voor warm water uit de kraan.” Iedere woning heeft een eigen zonnepaneel. Ook voor de centrale voorzieningen is er een. “We koken ook elektrisch”, licht Sanne toe. “De woningen zijn erg goed geïsoleerd. Afgelopen zomer was het er aangenaam koel. Het nadeel is tegelijkertijd dat als het binnen warm werd, het ook weer lang duurde voor het weer koel was.”

Buur-app

Een bewonerscommissie hebben de bewoners van De Willens niet. “We hebben een contactpersoon. In het begin was er wat gedoe over de glazenwasser en of die wel of niet bij de servicekosten zat. En we hebben een buur-app, waarmee



we elkaar op de hoogte houden.” De banden tussen de huurders zijn hecht. Wat helpt, is dat de huurders gezamenlijk een binnentuin hebben. Die wordt onderhouden door een tuinman van Woonpartners.

Pizza-avond op afstand

Sanne: “Vorig jaar hebben we in de tuin als kennismakingsactie voor de bewoners een gezamenlijke barbecue georganiseerd in het kader van de Burendag van Woonpartners. Toen door de coronacrisis

veel bewoners thuis kwamen te zitten, zijn we nog meer samen gaan doen, zoals samen wandelingen maken. We hebben bijvoorbeeld ook een ‘pizza-avond op gepaste afstand’ georganiseerd. Een pingpongtafel geregeld.”

Ook in de contacten met de andere bewoners van de wijk zit het wel snor. “Eind vorig jaar werden we uitgenodigd voor de nieuwjaarsborrel van de wijk. Leuk toch dat ze ons erbij willen betrekken?”

Margreet van der Velde



Sanne van Zwiene



Op de bres voor de Zeeheldenbuurt

De bewonerscommissie van de Zeeheldenbuurt in Waddinxveen vertegenwoordigen de huurders van een bijzonder, aardig wijkje. De commissie komt op voor de belangen van de huurders van flats en eengezinswoningen.



De Zeeheldenbuurt

De Zeeheldenbuurt ligt bij de ophaalbrug en heeft de charme van een gezellige buurtschap. Het dorp ligt aan de overkant, aan de andere kant van de Gouwe. 128 huurders wonen er in het wijkje, waarvan 48 in de twee aaneengeschaalde flatgebouwen langs de Gouwe. Des te opmerkelijker is het dat er vanuit de eengezinswoningen niemand in de bewonerscommissie zit. “Dat het bestuur alleen uit flatbewoners bestaat is niet goed”, zegt ook Jan Snaterse. “We doen ons uiterste best om ook huurders uit de eengezinswoningen in het bestuur te krijgen, maar dat is ons tot op heden niet gelukt. Dat is jammer”, zegt Snaterse.

Plezierjachten

De bewonerscommissie bestaat uit vier leden. Er is een vacature voor een voorzitter. Jan Snaterse is de penningmeester. Hij is tien jaar geleden in een van de flats komen wonen en is ‘in de commissie gerold’. Eerder was hij ook al lid van een andere bewonerscommissie in Waddinxveen.

De flat staat op de dijk langs de Gouwe en biedt veel bekijks. Regelmatig varen allerlei plezierjachten en container- en andere transportschepen voorbij. Kijken naar wat langs vaart, verveelt nooit. De scheepvaart zorgt voor veel levendigheid.

“Het is hier mooi wonen”, zegt Jan, een gepensioneerde meubelmaker die ondermeer voor luxejachten op maat gemaakte meubels heeft gemaakt.

Lift

De flats zijn gebouwd in 1973-74. De eerste huurwoningen zijn uit de jaren '20 van de vorige eeuw. “Toen ik hier kwam wonen moest je aan de achterkant van de flat eerst een trapje op om bij de lift te komen, vanwege die dijk”, vertelt hij. Inmiddels is dat ongemak verholpen en kan de lift een verdieping lager, zodat die ook van de achteringang van de flat te



Jan Snaterse en Adriaan Kleiweg

gebruiken is. Dat is ondermeer gedaan om te voorkomen dat aan de voorzijde op de weg langs de Gouwe gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan door voor de ingang stoppende auto's en busjes van leveranciers. Ook zijn om die reden de brievenbussen van de voor- naar de achterkant verhuisd.

Prima zo

Ook al zit er dan niemand van de eengezinswoningen in de bewonerscommissie, dat neemt niet weg dat de commissie ook opkomt voor hun huurdersbelangen, vertelt Jan. “We betrekken ze steeds overal bij, maar meestal reageren ze niet en vinden ze het wel goed zo.” Wie de commissie niet vertegenwoordigt, zijn de huurders van de garageboxen onder de flats. Die worden afzonderlijk verhuurd, sommige aan huurders die elders wonen. Die moeten voor zichzelf opkomen. De flatbewoners zelf hebben onderling een goede band. Ieder jaar met kerst is er een kerstborrel. “Maar dat staat los van de bewonerscommissie”, vertelt Jan.

Eigen onderhoud

De bewonerscommissie zit tweemaal per jaar met de consultant van Woonpartners om tafel om zaken door te spreken. Zo zijn sinds dit jaar na klachten van de commissie op het dak van de flat netten geplaatst om de overlast van broedende meeuwen tegen te gaan. “Die vallen je aan en schijten alles vol. Dat gaf veel overlast”, vertelt Jan. “Maar dit helpt prima.” “Het scheelt wel wat zonlicht op de zonnepanelen”, valt Adriaan Kleiweg, een van de andere commissieleden hem bij.



Een wijk met charme

Adriaan (83) is “al sinds dag 1” lid van de commissie. Hij is geboren in de wijk en had er een groenteteeltbedrijf, dat plaats heeft gemaakt voor de uitbouw van de wijk. Adriaan verzorgt “tegen een kleine vergoeding van Woonpartners” ondermeer het plantsoen bij de flats. “Hij hoeft maar met zijn vingers te knippen en Woonpartners zorgt voor nieuwe beplanting”, aldus Jan.

Adriaan: “Vroeger betaalden we voor het plantsoen € 1,49 per maand aan servicekosten. Maar dat is er vanaf gehaald. Omdat er geen hek omheen staat, valt het namelijk onder ‘openbaar groen’.” De servicekosten zijn een vast gespreksonderwerp met Woonpartners. Adriaan doet ook klein onderhoud in de flats, zoals de vervanging van kapotte lampjes op de galerijen en in de trappenhal. Jan: “Het onderhoudsbusje van Woonpartners komt hier heel weinig.” Een ander commissielid ziet erop toe dat de schoonmakers hun werk goed doen.

Beschadigde bloembak

Lang niet alles loopt overigens gesmeerd. Klachten die de woningcorporatie niet naar tevredenheid afhandelt, zet de bewonerscommissie bij een volgend overleg met Woonpartners opnieuw op de agenda. Bron van irritatie is bijvoorbeeld nog steeds een zwaar beschadigde bloembak voor de flat. “Twee jaar geleden hebben we gevraagd om een nieuwe. Die was ons ook toegezegd, maar dat is nog steeds niet geregeld”, aldus Jan. Die staat ook voor komende vergadering weer genoteerd. Wat niet meehelpt in het overleg, zegt Jan, is de snelle wisseling van woonconsultanten. Dat maakt afspraken maken soms lastig. Jan: “We

hadden een heel goede. Die wist echt alles van ons. De nieuwe is maar kort gebleven. Die was per 1 september alweer vertrokken.”

Dakgoten en tuinen

De bewonerscommissie fungeert ook als wakend oog voor het aanzien van de wijk. De commissie wijst Woonpartners er bijvoorbeeld ook op dat de dakgoten schoongemaakt moeten worden als die lelijk zijn geworden van de aanslag van groene algen. “Wij hebben ook wel eens aangekaart dat de dakgoten beter in het late najaar schoongemaakt kunnen worden dan in het voorjaar. Als je wilt voorkomen dat ze overlopen, kun je ze beter in de herfst schoonmaken”, vertelt Adriaan. Ook bij zwaar verwaarloosde tuintjes komt

de bewonerscommissie in actie richting Woonpartners als dat nodig is. Zo is de commissie ondermeer ook betrokken bij de opknappingswerken van straten en pleinen, die dit jaar in de Zeeheldenbuurt is gehouden.

De brug

Jan en Adriaan zijn tevreden met waar ze wonen. “Sommige mensen willen hier niet wonen vanwege de brug. Die houdt op, als je naar het dorp moet voor de boodschappen. Je hebt hier geen winkels of openbaar vervoer. Niets. Veel ouderen vinden dat een probleem. Ik niet”, zegt Jan. “En we kunnen natuurlijk niet allemaal naast de supermarkt wonen”, valt Adriaan hem bij.

Ton Schönwetter



Energie is een huurdersding

Energie is ook bij huurders steeds meer 'een dingetje'. Zeker nu 'we' van de regering van het gas af moeten. Het is de bedoeling dat in 2050 vrijwel geen enkele woning in Nederland nog een aardgas aansluiting heeft. Of we dat gaan meemaken? Bij nieuwbouw wordt er in ieder geval ernstig werk van gemaakt. Ook bij Woonpartners gebeurt dat. En al lang. Zie bijvoorbeeld de huurappartementen in Tussenzicht in Waddinxveen die verwarmd wordt met water dat door de aardwarmte is opgewarmd en diep uit de bodem is opgepompt. Huurbelang schreef er in oktober 2018 over. Maar ook in Gouda zijn aardgasloze appartementencomplexen. Alle nieuwbouwprojecten die nu in ontwikkeling worden genomen, worden in principe gasloos gemaakt.

Mooi voor wie er woont, maar als 'gewone' huurder in een 'gewone', oudere woning en oudere wijk kun je daar verder niks mee. Aardgasloos wonen is werk van lange adem en ingewikkeld om overal te realiseren. In iedere gemeente. Voorlopig blijft het waarschijnlijk vooral 'de luxe van de nieuwbouwwijk'. Voorlopig is het wachten op de gemeente. Die moet komend jaar met plannen komen. Dat brengt duidelijkheid. De woningcorporatie wacht dat eerst af. De eigen energieplannen worden later op de nieuwe situatie aangepast. De uitvoering daarvan gaat intussen gewoon. Het on-



derwerp leeft. In de huurdersenquête die de HRHM onlangs heeft gehouden, gaf 82% van de huurders aan meer informatie te willen over wat er staat te gebeuren met aardgasloos en energie.

Meerjarenprogramma

Energiezuinig wonen is extra woonkwaliteit. Welke huurder wil dat niet? De meeste huurders moeten het vooral hebben van energiebesparende maatregelen als zonnepanelen, energiezuinige ketels, zuinige elektrische apparatuur en goede woningisolatie.

Energiebesparing staat bij nieuwbouw en de renovatie van de woningen en flats al vele jaren bovenaan op het lijstje van de woningcorporatie. De uitvoering bij de bestaande huurwoningen is een project van vele jaren. Uiteindelijk moeten al die investeringen de huurder geld opleveren in de vorm van een lagere energierekening en een lager aandeel energiekosten in de servicekosten. Maar dit alles hangt natuurlijk ook van de energieprijzen af. Die zijn nu laag.

Effe opletten

De energierekening kan nog verder naar beneden voor iedere huurder die een beetje let op onnodige energieverpilling in huis, zoals de verwarming onnodig hoog zetten, op de goede manier ventileren, kamers verwarmen waar bijna niemand komt of lampen laten branden,



waar dat niet hoeft. Wie zich als huurder energiebewust gedraagt, kan geld uitsparen. Naast de grote zaken zit de winst ook in de kleine dingen.

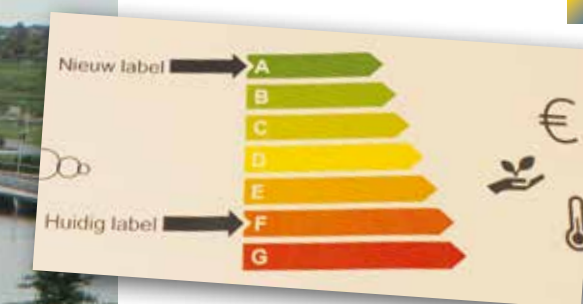
De prijs van warmte

Overigens zijn er voor huurders die met aardwarmte hun huis verwarmen, nog wel 'een paar dingetjes'. De warmte is zeker niet gratis. Aan de levering van warmte zitten ook (hoge) vaste kosten. Wisselen van leverancier kan niet, omdat er maar één warmtebedrijf op het warmtenet is aangesloten. Met dat bedrijf zijn afspraken gemaakt over de aanleg, de levering van warmte en het beheer van de installatie.

De prijs van warmte is nu nog gekoppeld aan de prijs van aardgas. Die heeft de neiging te stijgen, omdat de overheid daarmee energiebesparing wil stimuleren en het gebruik van aardgas wil terugdringen. Daardoor stijgt de prijs van warmte dus ook, terwijl die alternatieve warmtelevering juist wordt gezien als duurzame vervanger van aardgas. Dat moet dus



anders. In de nieuwe Warmtewet die dit jaar van kracht is geworden, staat dat het vast en variabel warmtetarief niet hoger mag zijn dan het maximale bedrag dat bij wet is vastgesteld. De grens is er.



■ Gehuurd, met energielabel B

De energiekosten zijn een flinke post op de gezinsbegroting. Ook in de servicekosten tellen ze aardig mee. Woonpartners zet in op energiebesparing en alternatieve energiebronnen, zoals zonnepanelen en aardwarmte. “We hebben in 2020 gemiddeld energielabel B.”

Energieverbruik kan flink veel geld kosten. Net als de maatregelen om op energie te besparen. Als Woonpartners in een huurwoning energiebesparingsmaatregelen neemt, mag de woningcorporatie de huur verhogen. De Woonbond en Aedes, de organisatie van woningcorporaties, hebben onderling met elkaar afgesproken hoeveel dat mag zijn. De huurverhoging verschilt per energiemaatregel. De lijst met de erbij behorende huurverhoging staat op www.woonbond.nl en op www.aedes.nl. Zoek op ‘Verbeterde Vergoedingentabel’. Soms ook is er helemaal geen huurverhoging, bijvoorbeeld als er een nieuwe energiezuinigere verwarmingsketel wordt geplaatst. Dat is normaal onderhoud.

Verstandig energiegebruik

“Per saldo gaat de huurder erop vooruit. De huurverhoging is lager dan wat je bespaart op energiekosten”, zegt André van Holst. André zat namens Woonpartners in de klankbordgroep van Aedes, die zich over de huurverhogingen heeft gebogen. Het gaat dan om normaal energiegebruik, benadrukt André. Wie zijn huis dag en nacht of in elk jaargetijde op dertig graden stookt of kamers verwarmt waar

nooit iemand zit, zal weinig merken van lagere energiekosten. Die betaalt eerder meer huur zonder er iets voor terug te krijgen. Sterker nog: die is juist extra duur uit. Het tikt extra hard aan als de gasprijs stijgt, zoals nu, nu de overheid de gasprijs via toeslagen verhoogd met als doel het gebruik van alternatieve energie te stimuleren. “In onze voorlichting wijzen we huurders voortdurend erop hoe je slim je huis kunt verwarmen en ventileren om energiekosten te drukken”, zegt André. Even extra nadenken over wat je doet, loont dus. Er is geld te verdienen. Vrijwel alle huurwoningen van Woonpartners hebben HRI07-ketels, vertelt André. Ook de woningen waar de oude ketel nog goed was. “Deze ketels gebruiken bijna de helft minder gas en gaan zeker achttien jaar mee. Ons is gezegd dat naar verhouding geen enkele andere woningcorporatie zoveel HRI07-ketels heeft geïnstalleerd als Woonpartners.”

Op naar ‘B’

Om de woningen energiezuiniger te maken is Woonpartners zo’n vijftien jaar geleden gestart met een omvangrijk investeringsprogramma. Met als doel in 2020 alle woningen op ‘gemiddeld energielabel

B’. “Dat wordt dit jaar ook gehaald”, vertelt hij. ‘Gemiddeld B’ betekent dat er ook woningen zijn met een slechter energielabel. Zo’n dertig woningen hebben zelfs nog energielabel G. Bij tien woningen gaat het dan om oude huurwoningen, waarvoor het niet loont om te investeren in energiebesparingsmaatregelen, omdat ze verkocht worden. De overige zitten nog in de planning om te verduurzamen.

Gestapelde woningen

Vooraf bij ‘gestapelde woningen’ (flats en appartementencomplexen) is het ingewikkelder om Energielabel B te realiseren, vertelt Marco Kreuk. Marco is bij Woonpartners verantwoordelijk voor de



“Gemiddeld energielabel B”



“Per saldo gaat de huurder erop vooruit”



André van Holst (links) en Marco Kreuk

planning en begeleiding van onderhoudsprojecten. “Bij een eengezinswoning heb je te maken met het dak, de voor- en achtergevel en de vloer. Die ‘schil’ is voor Energielabel B makkelijker te isoleren. Zeker bij woningen uit de jaren 70 en ‘80 ben je met spouwmuur vullen, hoog rendementbeglazing en dakisolatie al snel een heel eind op weg”, vertelt hij.

“Bij gestapelde woningen heb je te maken met een betonnen schil, maar ook met meerdere types woningen onder één dak. Die verschillende typen presteren op energiegebied niet allemaal hetzelfde. Vooral de hoek- en benedenwoningen presteren minder. Die moeten anders geïsoleerd dan tussenwoningen.” Garageboxen onder de benedenwoningen vormen een extra uitdaging, zegt Marco, omdat er allerlei leidingen doorheen lopen. Ook het ontbreken van een goed ventilatiesysteem in een complex kan een probleem zijn. André: “Met alleen een nieuwe, energiezuinige ketel red je het niet tot Energielabel B.”

Huurders moeten willen

Investeren in energieverbetering kan de woningcorporatie alleen als minimaal 70% van de huurders ermee instemt. Marco: “Sommige maatregelen vallen onder gewoon onderhoud. Als huurder ben je verplicht daaraan mee te werken. Bij een ‘verbetering’ niet. Dan is toestemming van een meerderheid van de betreffende huurders nodig.”

André: “De meeste huurders doen graag mee. Vaak stemt zo’n 90% voor verbetering. Sommige huurders zijn tegen, omdat ze bang zijn voor een huurverhoging. Oudere huurders denken soms: ‘Dit? Op mijn leeftijd nog?’. Maar dat is een minderheid. Een enkele keer spelen ook andere motieven een rol, zoals ‘een principekwestie’.”

lets ingewikkelder wordt het om energiebesparing te realiseren als een flat huur- en koopwoningen heeft. Dan moet eerst de Vereniging van Eigenaren (VvE) dat willen. Ook de woningcorporatie is lid van de VvE.

Zonnepanelen

Woonpartners heeft sinds 2017 veel gestapelde woningen voorzien van zonnepanelen. De opgewekte stroom wordt gebruikt voor de centrale voorzieningen. De rest gaat naar het algemene stroomnet. In enkele wooncomplexen wordt de zonnestroom tijdelijk opgeslagen in grote batterijen voor gebruik op een later moment. “We leveren de opgewekte stroom niet aan de huurders, want dan ben je energieleverancier en heb je te maken met heel veel extra administratie”, aldus André.

Zonnepanelen liggen ook op nieuwbouw eengezinswoningen. Alle eengezinswoningen daarmee voorzien is echter niet rendabel, aldus Marco.

Overigens hebben enkele huurders ook zelf zonnepanelen op het dak van hun woning gelegd. André: “Met toestemming van de woningcorporatie mag dat. Als ze weggaan, moeten ze die eigenlijk ook weer weghalen als de volgende huurder ze niet zou willen.”

Warmtenet

Voorlopig is de woningcorporatie nog niet klaar met energiemaatregelen nemen. Om af te komen van het aardgas moeten alle gemeenten met plannen komen hoe ze dat denken te realiseren. Een van de mogelijkheden is de aanleg van een warmtenet, waarbij vanuit een centrale warm water naar de woningen wordt geleid om het huis mee te verwarmen. André: “Vooraf in Gouda en Waddinxveen zijn goede mogelijkheden om daarop aan te sluiten. Maar voorlopig is het nog vooral wachten op de plannen van de gemeente. Met de nieuwbouw bereiden we ons er wel al op voor, zodat we zo weinig mogelijk kosten hoeven maken als dat warmtenet er eenmaal is.” Voor lang niet alle huurwoningen is Energielabel A bereikbaar. “Je zult altijd Label B-complexen houden”, verwacht Marco. “Investeren in aansluiting op een warmtenet is niet overal zinvol. Daar zul je wat anders moeten.”

Ton Schönwetter

■ Huurachterstand en dan?

Eenderde van de huurders heeft onvoldoende inkomen om de huur (in de nabije toekomst) te betalen, blijkt uit een recente peiling van het NIBUD. Huurachterstand dreigt. En wat dan?

Juist door de coronacrisis dreigen veel mensen in de problemen te komen, vooral degenen met een flexibel arbeidscontract. Een groot deel van de werknemers met een flexcontract woont gehuurd. Vaak hebben die geen financiële reserves om tegenslagen, zoals ontslag, op te vangen. Die zijn dus extra kwetsbaar als hun inkomen daalt. Er dreigt dan huurachterstand.

De Woonbond (www.woonbond.nl) heeft daarom samen met tal van andere maatschappelijke organisaties het kabinet opgeroepen de koopkracht van huurders te verbeteren. Bijvoorbeeld door geld in te zetten voor huurverlaging en voor een ruimere huurtoeslag.

Woonpartners

Ook Woonpartners heeft te maken met huurders met een huurachterstand. Dat heeft verschillende oorzaken, zoals werkeloos worden, terwijl de uitkering of toeslag nog niet zijn uitbetaald. Of plotseling extra hoge ziektekosten hebben die

niet te voorzien waren. Of een scheiding. Of de verplichte terugbetaling van een onterecht ontvangen uitkering of toeslag. Maar ook wie niet goed met geld kan omgaan, kan in de problemen komen.

Afspraak maken over betaling

Normaal gesproken moet de huur de eerste van elke maand op de rekening van de woningcorporatie staan. Als niet tijdig wordt betaald, kan de woningcorporatie de huur via een incassobureau innen. De huurder betaalt dan bovenop de huur ook nog de kosten van het incassobureau. Uiteindelijk kan een huurder die geen huur betaalt om die reden zelfs uit zijn woning worden gezet. Huurders die vanwege het coronavirus in betalingsproblemen komen en een huurachterstand dreigen op te lopen, wordt daarom geadviseerd daarover snel in gesprek te gaan met de woonconsulent van Woonpartners. De woningcorporatie is bereid dan samen met de huurder een oplossing voor het probleem te zoeken en mee te



werken aan een passende betalingsregeling, zodat een huurder meer tijd krijgt om zijn huur te betalen. Wat niet mogelijk is, is een afspraak maken over een andere huurprijs. “Een huurprijsverlaging of een bevroering van de huurprijs behoren NIET tot de mogelijkheden”, schrijft de woningcorporatie op haar site.

Meer informatie

Meer informatie over huurachterstand staat in de brochure ‘De huurbetaling, prettig geregeld’. De brochure staat op de site van de corporatie. Daar is ook een formulier te downloaden voor het aanvragen van een betalingsregeling. Kijk op www.woonpartners-mh.nl. Op de homepage staat links een kopje ‘Betalingsregeling’.

Wie een bijstandsuitkering krijgt, kan in bijzondere gevallen ook met de woningcorporatie afspreken dat de gemeente (tijdelijk) de huur van de uitkering inhoudt en rechtstreeks aan de corporatie betaalt. Ook daarover kan Woonpartners u meer vertellen.

Ton Schönwetter

■ Comfortabel op de pot

Mijn huis in een appartementencomplex, meer dan 25 jaar oud, voldoet aan al mijn woonwensen. Het is fijn en rustig wonen op de galerij. Onlangs is mijn keuken nog voorzien van een nieuw aanrecht met de nodige kastjes. Alles prima. Maar in het kleinste kamertje was de toiletpot op seniorenhoogte (46 cm) in een conditie die ook aan vervanging toe was. Aangetaast glazuur en de bril spontaan gebroken. Half augustus vorig jaar naar de woningcorporatie dus maar eens een e-mail hierover gestuurd, met foto's. Toen was het even stil. Begin september opnieuw een mail verstuurd met foto's. Bijna eind september belt een installateur met de boodschap dat zij opdracht hebben gekregen om een nieuwe toiletpot te komen plaatsen.

Geen seniorenpot!

Vrijdagmiddag 27 september komt de installateur met twee man sterk om de pot te vervangen door een nieuw exemplaar. Mooi. De oude toiletpot was snel verwijderd. Maar dan blijkt de aansluiting van de nieuwe niet op de afvoer te passen. Wat nu? Er wordt snel een andere toiletpot gehaald. Maar er wordt niet bij verteld dat dit een lage pot is die geen seniorenhoogte heeft, zoals was afgesproken. Daar kwam ik achter toen de installateur al vertrokken was. Uiteraard heb ik diezelfde vrijdagavond nog een mail gestuurd naar de betreffende afdeling van de woningcorporatie met de mededeling dat niet de juiste, hogere toiletpot is geplaatst en met een vriendelijk verzoek mij terug te bellen hierover. Geen reactie. Daarom vervolgens maar contact opgenomen met de afdeling Onderhoud en de ontstane situatie uitgelegd.

Het gesprek verliep wat moeizaam. Het antwoord van ‘Onderhoud’: “U krijgt geen hoge toiletpot en als u dat wel wilt, moet u zelf een nieuwe seniorenpot laten plaatsen en dat kost u 450 euro, exclusief btw.” Geen recht op een nieuwe pot dus!

Help!

Daarom dus maar op 23 oktober met iemand van de gemeente gebeld, die gaat over de WMO-ondersteuning, en het hele verhaal voorgelegd. Die heeft uiteindelijk gebeld met de opzichter van de woningcorporatie. Deze zou zorgen dat dit probleem bij de juiste persoon terecht komt. Dat is kennelijk niet echt gelukt. In november neem ik ten einde raad maar eens contact op met de HRHM (de huurdersorganisatie) en vraag om hulp. De betreffende vrijwilliger komt op 5 december langs op zijn fiets om de klacht aan te horen en zich te storten in de techniek van het plaatsen van toiletputten. Ook heeft hij contact met de opzichter die bezig is met de klacht over de hoogte van toiletput. De oude toiletput op seniorenhoogte is nieuw niet meer verkrijgbaar. Jammer! Om toch een hoge pot te kunnen plaatsen is er een kleine verbouwing van de afvoer nodig. Wat breekwerk en nieuwe tegels. Het alternatief is een hogere wc-bril. Een twijfelgeval. ‘Dat is dan wel even iets heel anders dan het was! Zit dat wel goed? Nou ja, laat maar eens zien hoe dat eruit ziet.’

En jawel, er is een Tiger Comfort Care wc-bril, model Soft close-Duroplast wit op de lage toiletput gekomen. Nog voor het jaar 2020 begon, zat ik weer comfortabel in het kleinste kamertje van mijn appartement.

Buurder



Groene vingers en een gouden hart

Heidi Jonker zet zich in voor de buurt en de medemens. Iemand met groene vingers en een hart van goud. Een huurster met een bijzonder verhaal.



Wij schuiven aan de keukentafel bij Heidi Jonker in de Van de Boschstraat in Gouda. Heidi woont in een complex met huur- en koopappartementen. Hier vertelt ze over haar passie voor tuinieren in een buurttuin. Toen zij hier kwam wonen bracht zij een grote hoeveelheid tuinplanten mee uit haar vorige woning. Maar ja, een balkon is snel vol. Dus werden de bomenperkjes en de voortuintjes van de medebewoners in de straat een beetje gebruikt als plantentuin. Dat levert een mooie groene omgeving op. Het is een inspirerend voorbeeld. In de buurt blijft Heidi het stimuleren van groen en leert hierdoor veel buurtgenoten kennen.

Gezamenlijke buurttuin

In 2016 neemt Heidi het initiatief samen met een groepje bewoners uit de straat en ook uit de Van Puttestraat om de achter het complex gelegen gemeentegrond als gezamenlijke tuin te gaan gebruiken. De gemeente gaat ermee akkoord en de toekomstige tuinders gaan aan de slag. Er moest wel veel gedaan worden. Het bleek een vuilstortplaats. De oude grond moest worden uitgegraven en vernieuwd worden. Met deze klus kwamen oude bouwmaterialen, fietsonderdelen en andere rommel boven de grond. Dit alles werd opgeruimd. Het eindresultaat (buurttuin De Mammoet) mag er zijn. Het leuke is dat nu verschillende bewo-

ners een stukje tuin hebben. Ook zijn er kinderen bij betrokken.

Bonte verzameling groen

'Groen moet je doen.' Dat is duidelijk zichtbaar aan de grote variatie groenten, bloemen en planten. De tuinende buurtgenoten delen zaden, bloemen, groenten en gereedschap met elkaar. Er is ook ruimte in de gemeenschappelijke tuin om elkaar te ontmoeten op een zelfgemaakt

terras. Zeker de afgelopen mooie zomerdagen en -avonden is daarvan dankbaar en veelvuldig gebruik gemaakt.

Helpende hand

Heidi deelt de groenten uit haar eigen stukje tuin ook met burens. Soms ook kookt ze voor een alleenwonende oudere in de buurt. Of staat ze klaar met een luisterend oor voor diegene die problemen heeft. Ze ondersteunt bijvoorbeeld



Heidi Jonker in de buurttuin

ook de Stichting TEUN in Gouda. De stichting is in maart van dit jaar opgericht en komt onder andere op voor gezinnen met een minimuminkomen, die niet goed rond kunnen komen en die vaak aangewezen zijn op de Voedselbank. TEUN wil voorkomen dat mensen honger lijden en door armoede in een isolement terechtkomen.

1.000 Bomen

Een ander project waar Heidi bij betrokken is, is '1.000 bomen voor Gouda'. Heidi is de projectleider. Het doel is dat er in 2021 duizend bomen geplant zijn. Dat kunnen gewone sierbomen zijn, maar ook fruitbomen. Het doel is vergroening van de stad en bevordering van de biodiversiteit. De bomen moeten de stad leefbaarder maken. Bomen zijn



onder meer een schuilplek, een voedselbron en een broedplaats voor vogels en insecten. Ze houden water vast en zorgen in de zomer voor prettige schaduwplekken. Ze zorgen voor bloei, kleur, fruit en vrucht. En ze zorgen voor zuurstof. Om maar enkele voordelen van bomen te noemen....

Tijdens het interview met Heidi wordt natuurlijk ook een wandeling gemaakt door Heidis buurttuin De Mammoet. De invloed van de aankomende herfst is al zichtbaar. De verse gele tomaatjes en druiven smaken goed. En dat allemaal zo uit de buurttuin.

Jan Blom

Informatiebijeenkomst met afstand



Uit eerder onderzoek bleek al dat in de Goudse wijk Kort Haarlem grootonderhoud aan de fundering van de huurwoningen in de F.W. Reitzstraat en IJssellaan moest plaatsvinden. Er is gekozen voor een grondige aanpak van de woningen. De afgelopen periode is er veel contact hierover geweest met de Bewonerscommissie RIJP. Alle bewoners zijn inmiddels op de hoogte gebracht van de plannen voor het grootschalig onderhoud.

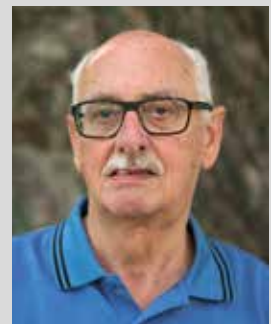
Voorwerk

Op 16 juli was er een informatiebijeenkomst, waar de plannen in groepjes nogmaals werden besproken met de bewoners. Ook was er ruimte voor het stellen van vragen. De aanwezigen zaten in verband met corona uit voorzorg op gepaste afstand van elkaar. De bijeenkomst was georganiseerd door Woonpartners-MH in samenwerking met Smits Vastgoedzorg uit Rotterdam, dat

de werkzaamheden gaat uitvoeren. Smits heeft ook vooraf het onderzoek gedaan. Het bedrijf kent de woningen en de omgeving dus goed en heeft veel ervaring met de uitvoering van onderhoudsprojecten 'in bewoonde staat'. De werkzaamheden staan gepland voor de tweede helft van volgend jaar.

Nieuwe bestuursleden

Het bestuur van de HRHM is per 1 september uitgebreid met twee nieuwe bestuursleden.



Bert Mulder is actief in de bewonerscommissie Gouweplein-Centrum Waddinxveen. Bert is gepensioneerd. Tot zijn pensionering was hij werkzaam in de uitvaartbranche.

Actie aanmelding nieuwsbrief

In de vorige Huurbelang" hebben wij huurders gevraagd zich op te geven voor de digitale nieuwsbrief van de HRHM. Onder de nieuwe aanmelders zijn er enkele cadeaubonnen ter waarde van 25 euro verloot. In Waddinxveen was Nico van Vliet een van de gelukkigen. Op 2 september heeft Jan Blom (links op de foto) hem de cadeaubon namens de HRHM overhandigd.

Actieve huurder

Nico behoort tot de categorie Actieve senior en huurder (73). Samen met een buurtgenoot onderhoudt hij de bloembakken, het speeltuintje en het openbaar groen in de buurt. In de zorginstelling Souburg verzorgt hij een paar keer per week het aquarium. Mooi dat er vrijwilligers zijn die om hun omgeving en de medemens geven!



Gerrit Uitbeijerse is eveneens actief in de bewonerscommissie Gouweplein-Centrum Waddinxveen. Gerrit heeft jaren gewerkt in het internationale scheepsvervoer. Ook was hij interim-manager.

Beide mannen hebben veel ervaring met servicekostenafrekeningen. Ze hebben meegewerkt aan de aanpassingen in het ABC-serviceplus-abonnement van Woonpartners-MH. Een goede versterking van het HRHM bestuursteam.

