

Ons aardgas raakt op. Wat nu?



Hoe is Intermaris hiermee bezig? En wat betekent dit voor u als huurder? Jeroen Fontein, onze adviseur strategie en beleid, geeft uitleg. Naar schatting kunnen we in Nederland nog vijftig jaar aardgas winnen. Het moment van aardgasvrij wonen is echter dichterbij, want de brandstof wordt steeds schaarser en duurder.

'Daarom is energiebesparing de eerste stap. Energie is namelijk een forse vaste kostenpost van een huishouden. Met het aanbrengen van [zonnepanelen](#) en isolatie slaat Intermaris een grote slag. Zo houden we wonen voor onze huurders in elk geval zo betaalbaar mogelijk. Hiermee lopen we voorop; veel corporaties laten zich door [onze aanpak](#) inspireren.'

In verschillende verdragen is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 CO2-arm moet zijn. Van gas en grijze stroom moeten we over op groene alternatieven zoals wind- en zonneenergie, biomassa en geothermie. We moeten op zoek naar alternatieven.

'In Purmerend, waar de gemeente in 2035 aardgasvrij wil zijn, herbergen de Mercuriusflats onze eerste woningen zonder aardgas. De woningen hebben stadsverwarming en de bewoners koken elektrisch. Huurders betalen geen vastrechtkosten voor gasaansluiting meer. Dat koken is natuurlijk even wennen, maar is ook veiliger en sneller.'

De maatregelen die Intermaris nu neemt zijn slechts het begin. Welke stappen volgen op langere termijn?

'Momenteel onderzoeken wij welke technische mogelijkheden eraan komen, welke consequenties die hebben en welke investeringen hiermee gemoeid zijn. Ook nemen wij deel aan verschillende werkgroepen van gemeenten. Dit moet leiden tot een Routekaart Energieneutraal 2050, inclusief prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties.'

Hoe zie jij de overgang naar aardgasvrij wonen in landelijk perspectief?

'Ons land staat aan de vooravond van een immense operatie. Gasdistributienetten worden afgebouwd terwijl zwaardere elektriciteitsnetten noodzakelijk zijn. En elke stap heeft weer gevolgen voor de volgende. Hoe stem je de werkzaamheden op elkaar af, van rijks- tot wijkniveau? Een complex geheel. Maar ik ben ervan overtuigd dat elke Nederlander het sneller gaat merken dan hij misschien denkt!'

Wat is aardgas?

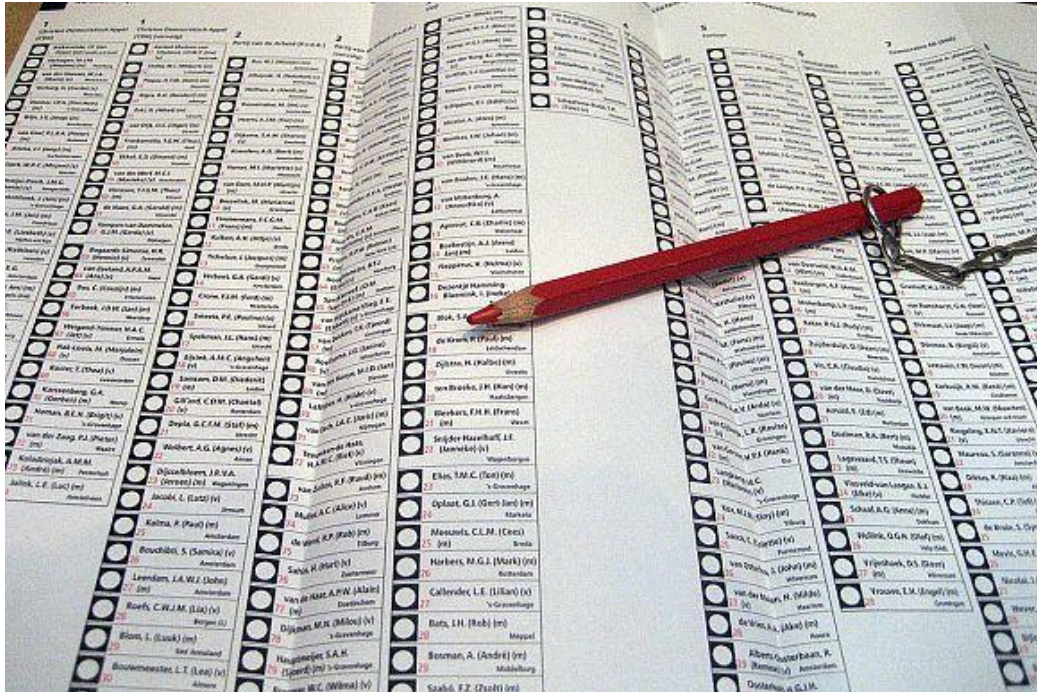
Aardgas is een fossiele brandstof. Fossielen zijn resten van planten en dieren die miljoenen jaren geleden zijn ontstaan. Fossiele brandstoffen zijn dus overblijfselen hiervan. In Nederland wordt 64% van de elektriciteit uit aardgas opgewekt. Aardgas raakt logischerwijs een keer op en valt dus niet onder groene energie. (Bron: www.energievergelijken.nl)

Alternatieven

Men is al een tijd bezig met de ontwikkeling van alternatieve, milieuvriendelijke en goedkopere energie. We moeten van gas en grijze stroom over op groene alternatieven zoals wind- en zonne-energie, energie uit waterkracht, biomassa en geothermie. (Bron: www.duurzame-energiebronnen.nl)

Sociale huur belangrijk thema bij verkiezingen 21 maart

Het aanbod aan sociale huurwoningen moet prioriteit zijn voor een nieuw gemeentebestuur na de verkiezingen van 21 maart. Dat blijkt uit een onderzoek van ROM/Stadszaken.nl en USP Marketing Consultancy.



Van de 1022 respondenten gaf 28 procent aan het woningaanbod in de sociale huursector het belangrijkste thema te vinden. Daarmee scoort dit onderwerp hoger dan armoede (22 procent), thuiszorg (21 procent) en veiligheid op straat (19 procent).

Leegstand oplossen

Een ruime meerderheid van de respondenten zegt dat gemeenten actief moeten inzetten op het veranderen van de functie van kantoren en bedrijventerreinen (72 procent). Eveneens vindt 72 procent van de respondenten dat gemeenten actief beleid moeten voeren om leegstand op te lossen.

Verduurzamen

Een kleine meerderheid vindt dat gemeenten de komende vier jaar meer werk moeten maken van verduurzamen dan ze afgelopen vier jaar hebben gedaan. Hetzelfde geldt voor het nemen van maatregelen om overlast als gevolg van klimaatverandering tegen te gaan.

Lokale politici onbekend

Een ruime meerderheid zegt te zullen gaan stemmen, 40 procent op een landelijke partij en 20 procent op een lokale. De rest heeft nog geen keuze gemaakt. Veel mensen zijn niet zo bekend met de lokale politiek. Zo kent bijna 70 procent geen wethouders bij naam, en kan van de jongeren onder de 30 jaar 67 procent de naam van hun burgemeester niet noemen. Bij 65-plussers is dat 27 procent.

Nieuwsbrief

Graag zouden wij zien dat de bewonerscommissies die aangesloten zijn bij VH De Boog een nieuwsbrief maken om de huurders te informeren wat de bewonerscommissie zoal doet voor hun complex of buurt. Daarnaast wordt het draagvlak van de bewonerscommissie versterkt

Er zijn op dit moment een aantal bewonerscommissies die dit al doen voor de bewoners van hun complex of buurt. Deze nieuwsbrieven worden door de bewoners goed ontvangen en gewaardeerd

De nieuwsbrief zou drie keer per jaar kunnen worden uitgegeven, als u meer informatie wilt kunnen wij u met een aantal voorbeelden laten zien hoe andere bewonerscommissies de nieuwsbrief opzetten.

VH De Boog wil de bewonerscommissies graag helpen om een nieuwsbrief te realiseren.

Hoe WOZ-waarde controleren?



De gemeente stuurde een WOZ-beschikking over mijn sociale huurwoning. De waarde lijkt mij veel te hoog. Mijn woning van 60 vierkante meter zou een waarde hebben van € 185.000. Hoe controleer ik of deze waarde klopt?

Antwoord:

Goed dat u wilt controleren of de WOZ-waarde klopt. De WOZ-waarde telt mee in het puntenstelsel waarmee de maximaal toegestane huurprijs van sociale huurwoningen wordt berekend. Als de WOZ-waarde te hoog wordt vastgesteld, leidt dat tot een te hoge maximaal toegestane huurprijs. Het is verstandig om bezwaar te maken als u de WOZ-waarde te hoog vindt. Dat is vooral belangrijk als u op dit moment al bijna de maximale huurprijs betaalt die volgens het puntenstelsel is toegestaan.

Om na te gaan of de WOZ-waarde klopt volgt u vier stappen:

Stap 1: Controleer of de beschikking over uw woning gaat

Soms worden er fouten gemaakt met het versturen van beschikkingen. Gaat de beschikking niet over uw woning, maar over de woning van iemand anders? Maak dan bezwaar. En vraag de beschikking op over uw eigen woning.

Stap 2: Controleer de feiten over uw woning

Controleer de feiten over uw woning die met de WOZ-beschikking zijn meegestuurd. Kloppen deze feiten?

- Klopt de genoemde grootte van de woning (het totaal aantal vierkante meters)?
- Heeft uw woning inderdaad de bijgebouwen die in de beschikking genoemd zijn?
- Klopt het genoemde bouwjaar van de woning?
- Klopt het aantal kamers?
- Kloppen de kadastrale grenzen?

Wanneer (een deel van) deze informatie niet klopt, zal de WOZ-waarde ook niet kloppen. Dit is een goede reden om bezwaar te maken.

Stap 3: Controleer de referentiepanden

Om de WOZ-waarde te bepalen vergelijkt de gemeente uw woning met panden die op uw woning lijken en die rond de zogenaamde 'waarde peildatum' zijn verkocht. Dit heten 'referentiepanden'. De verkoopprijs van deze referentiepanden is bepalend voor uw WOZ-waarde. Maar zijn de referentiepanden wel vergelijkbaar met uw woning?

- Is uw woning hetzelfde soort woning (flat, tussenwoning, hoekwoning) als de referentiepanden?
- Is uw woning net zo luxe?
- Is uw woning net zo goed onderhouden?
- Is de ligging van uw woning net zo gunstig?
- Heeft uw woning geen garage, maar het referentiepand wel? Of heeft u een veel kleinere garage dan het referentiepand?
- Ga na wanneer de referentiepanden verkocht zijn. Was de verkoopdatum meer dan een half jaar eerder of later dan de waarde peildatum die in de beschikking staat? Dan is het niet redelijk om de WOZ-waarde van uw woning te baseren op deze verkoopprijs.

Kunt u door het noemen van dit soort feiten aantonen dat uw woning niet vergelijkbaar is met de genoemde referentiepanden? Dan is dat een goede reden voor bezwaar.

Stap 4: Kijk naar overlast en achterstallig onderhoud

Overlast door horeca, verkeer, bedrijven of een afvalstortplaats kan de WOZ-waarde verlagen. Heeft u te maken met dit soort overlast, en is daar geen rekening mee gehouden in de beschikking? Dan is dat een goede reden voor bezwaar.

Achterstallig onderhoud kan ook een reden zijn voor bezwaar. Achterstallig onderhoud kan zo ernstig zijn dat de gemeente (de afdeling Bouw- en Woningtoezicht) zich ermee gaat bemoeien. De gemeente stuurt dan een brief (een 'aanschrijving') naar de eigenaar van het pand. Of het kan zo ernstig zijn

dat u de Huurcommissie hebt ingeschakeld en huurverlaging hebt gekregen. Speelt een uitspraak van de Huurcommissie of een brief van Bouwen Woningtoezicht ook bij uw woning een rol, maar is hier geen rekening mee gehouden in de WOZ-beschikking? Dan heeft u een hele goede reden om bezwaar te maken.

Hoe bezwaar maken?

Met een modelbrief

De Woonbond heeft een gratis modelbrief, die u kunt gebruiken om bezwaar te maken tegen de WOZ-beschikking. Kijk goed naar de datum waarop uw gemeente de beschikking heeft verzonden. Binnen 6 weken na deze datum moet uw bezwaar door de gemeente zijn ontvangen.

Met het standaard-bezwaarformulier van uw gemeente

Heeft u langer tijd nodig om na te denken over de redenen van uw bezwaar? Stuur dan binnen 6 weken het standaard-bezwaarformulier terug dat u bij uw beschikking heeft ontvangen. Daarmee laat u weten dat u bezwaar maakt, nog zonder dat u vertelt waarom. U heeft zich dan netjes aan de bezwaartermijn van 6 weken gehouden. De redenen van uw bezwaar mag u dan later nog nasturen.

Woonbond praat mee over nieuw Klimaatakkoord

Minister Wiebes wil nog deze zomer een nieuw Klimaatakkoord afsluiten. Dit moet ervoor zorgen dat er in 2030 bijna de helft minder broeikasgas wordt uitgestoten dan in 1990.



Getty images

Er zijn vijf sectortafels ingericht, waar gepraat wordt over CO2-reductie in de industrie, het verkeer, de landbouw, de elektriciteitsbedrijven en de bouw. De Woonbond neemt deel aan de 'sectortafel gebouwde omgeving'. Daar gaat het over energiebesparing in huur- en koopwoningen. Voor de huursector komt er een subgroep met belanghebbenden zoals de Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang.

Draagvlak noodzakelijk

Afgelopen dinsdag was Woonbonddirecteur Ronald Paping bij de eerste bijeenkomst van de 'sectortafel gebouwde omgeving'. De Woonbond ondersteunt de hoge ambities voor het klimaatakkoord, maar pleit daarbij voor een eerlijke verdeling van de lusten en de lasten. Verduurzamen van woningen brengt aanloopkosten met zich mee. Het kan niet zo zijn dat corporaties alle aanloopverliezen voor rekening nemen, terwijl woningeigenaren achteroverleunen. Ronald Paping benadrukte in het overleg ook het belang van draagvlak. Dat valt te bereiken door ervoor te zorgen dat energiebesparende renovaties tot veel lagere woonlasten voor huurders leiden. Daarnaast moeten renovaties zo min mogelijk overlast opleveren voor bewoners en moeten bewoners goed betrokken worden bij de renovatieplannen.

Lagere woonlasten

De Woonbond pleit voor energiebesparende maatregelen waar huurders financieel voordeel van hebben. Door de gestegen huren van de afgelopen jaren staat de betaalbaarheid van wonen enorm onder druk. De inzet van de Woonbond om de huren met 10% te verlagen, kan ook bereikt worden door er via energiebesparende maatregelen voor te zorgen dat de woonlasten van huurders omlaaggaan. Paping verwees in het overleg naar de motie Nijboer. In deze motie die in december 2017 is aangenomen vraagt de Tweede Kamer aan de regering om ervoor te zorgen dat huurders ook financieel profiteren van de verduurzaming van hun woning.

Bewoners de Groef Hoorn doen mee aan tuinopschoondag 2018



Bewoners van de Groef in de Kersenboogerd zijn met zijn allen aan de slag gegaan om de tuin weer schoon en zomerklaar te maken.

Om 10.00 uur was het verzamelen geblazen op de parkeerplaats van de Groef waarna groot én klein bewapend met schoffels, harken, bezems en kruiwagens aan de slag gingen. Intermaris had ervoor gezorgd dat er een grote vuilcontainer geplaatst werd waar al het afval in kon worden gedeponeerd.

Om 13.00 uur waren de tuinmannen én tuinvrouwen in spé klaar met het werk en kan de tuin in de Groef er weer tegenaan.

HUURVERHOGING 2018

Jaarlijks voor 1 mei ontvangen huurders de nieuwe huurprijzen voor het komende jaar. De huurverhoging bij Intermaris bedraagt in 2018 1,9%: de inflatie (1,4 %) plus een half procent. Waarom dit percentage?

Prestatie-afspraken

Intermaris is ambitieus, net als onze partners: huurdersverenigingen De Boog & InterWhere en gemeenten Hoorn, Purmerend en Waterland. Samenstelden we prestatieafspraken op. Vooruitstrevende plannen, die ook gewoon geld kosten. De komende jaren maken we onze ambities waar. In Hoorn bouwt Intermaris 250 extra sociale huurwoningen, in Purmerend en Waterland 500. Ook op het gebied van duurzaamheid gaan we met volle kracht vooruit en halen gemiddeld een A-label in 2030. Daarnaast werken we vanuit overtuiging mee met de gemeenten aan het aardgas loos maken van ons bezit.

Krimpen van de wachtlijst en dalen van woonlasten

Intermaris is er voor alle bewoners van sociale huurwoningen, ook de toekomstige. Met de realisatie van de nieuwbouw kunnen onze toekomstige huurders op de wachtlijst sneller een woning bemachtigen. Ten tweede zullen onze huurders bij duurzaamheidsprojecten hun woonlasten zien dalen. Daarnaast gaan alle bewoners van renovatie- en nieuwbouwprojecten aardgas loos wonen en gebruik maken van duurzame energiebronnen. Goed voor het milieu en goed voor de portemonnee.

Overleg met partners De Boog en InterWhere

In eerste instantie ging Intermaris uit van een huurverhoging van 0,7 % boven inflatie: 2,1 %. In overleg met de huurdersorganisaties is dit verlaagd naar 1,9 %.

Duurzame opknapbeurt: 278 klaar 265 Woningen in de steigers

Afgelopen maand rondde Intermaris de werkzaamheden af van in totaal 278 woningen aan de Watersnip en Kievit in Hoorn en de Rivierenlaan in Purmerend. De volgende 265 woningen staan alweer in de steigers. Bij 172 huurders aan de Vijzelmolen en Watermolen in Hoorn en 93 aan de IJsselstraat e.o. in Purmerend gaat Intermaris de woning isoleren, zonnepanelen plaatsen en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Een grote meerderheid van de bewoners stemde in met het plan en zei dus ja tegen meer wooncomfort en lagere woonlasten.



Afronding werkzaamheden

Afgelopen winter zijn de woningen aan de Watersnip en Kievit in Hoorn en de Rivierenlaan in Purmerend energiezuinig gemaakt. Er is dak-, vloer- en gevelisolatie aangebracht en er zijn zonnepanelen geplaatst. Enkel glas is vervangen voor HR++ glas. We vervingen CV-ketels ouder dan tien jaar, verwijderden asbest en vernieuwden de mechanische ventilatie waar nodig. Het winterse weer met veel storm en regen leidde tot wat onvoorziene uitdagingen. Dankzij het begrip en medewerking van bewoners en de inzet van de ervaren aannemers lukte het om de werkzaamheden in maart af te ronden. Naar tevredenheid van de huurders, blijkt uit de enquête: bewoners gaven gemiddeld het rapportcijfer 7,5.

Start Vijzelmolen en Watermolen in Hoorn en de IJsselstraat e.o. in Purmerend

Aannemers ToekomstGroep uit Andijk en Wit Wognum uit Wognum startten in maart met de uitvoering van de volgende twee projecten. Als alles volgens planning verloopt, zijn de werkzaamheden deze zomer klaar. Ook hier isoleren we de woningen, plaatsen we zonnepanelen en voeren we aanvullende onderhoudswerkzaamheden uit. Maar liefst 83% van de bewoners aan de Vijzelmolen en Watermolen in Hoorn en 89% van de IJsselstraat e.o. in Purmerend stemden in met het plan.

Bewoners zien woonlasten dalen door 'Duurzaam Wonen'

Intermaris startte in 2014 het project Duurzaam Wonen. Om de betaalbaarheid van de woningen de komende 30 jaar te garanderen, brengen we energiebesparende maatregelen aan in onze woningen. Isolatie en zonnepanelen zorgen voor meer wooncomfort en energiezuinigere woningen. Hierdoor besparen bewoners op hun energiekosten.

Haat-Liefdeverhouding



Rolcontainers. Heel Holland heeft er een haat-liefdeverhouding mee. Zij zijn onmisbaar, maar vaak ook een sta-in-de-weg. Des te belangrijker is het om ze alleen te parkeren op de plekken die hiervoor zijn bedoeld. Dus niet in de brandgang of op het achterpad. Het is niet alleen gevaarlijk in verband met toegankelijkheid bij calamiteiten, het is ook stinkend, onhygiënisch én inbraakgevoelig. Het dievengilde maakt namelijk graag gebruik van deze handige 'opstapjes'.

Tuinonderhoud

Wij attenderen u graag op een aantal aandachtspunten in uw tuin. Als huurder bent u verantwoordelijk voor het onderhoud van de tuin.



Geen overlast

Een van de regels die voor alle huurders van Intermaris geldt, is dat de huurder de tuin op zo'n manier onderhoudt en gebruikt dat er geen overlast ontstaat. Dit betekent in de praktijk: regelmatig onkruid verwijderen, de tuin niet als opslagplaats gebruiken, afval verwijderen en bomen en struiken regelmatig snoeien. Zo voorkomt u overlast van overhangende taken, bladeren in de dakgoot of schaduw- en lichthinder. Een boom die overlast veroorzaakt of gevaar oplevert moet worden verwijderd. Dit kan zijn bij het verlaten van de woning, maar ook als u nog in de woning woont. De kosten voor het verwijderen van de boom zijn meestal voor de huurder. U heeft in veel gevallen een kapvergunning nodig, die u kunt aanvragen bij de gemeente.

Snoeitips

Bomen of struiken die in het voorjaar in bloei staan, kunt u meteen snoeien nadat deze in bloei hebben gestaan. Bomen of struiken die in de zomer in bloei staan, kunt u snoeien nadat de bladeren eraf zijn gevallen. Om ervoor te zorgen dat de boom met het snoeien een goede vorm behoudt, is het verstandig om vanaf de grond te beginnen met snoeien, bij de takken die het laagst hangen. Hierna snoeit u de takken die daarboven hangen.

Planten van een boom

Wilt u een boom planten? Kijk dan goed naar de afmeting van uw tuin. Sommige bomen kunnen in een aantal jaren erg groot groeien. In een kleine tuin kunt u het beste een boom planten die niet zo groot wordt.

Hagen Staat er een heg tussen uw tuin en die van uw burens? Dan is het aan u en uw burens samen om deze te onderhouden. Aan de voorzijde van de woning hanteren we een maximale hoogte van 1 meter. Aan de achterzijde hanteren we een maximale hoogte van 2 meter. Het is belangrijk dat de heg niet overhangt over gemeenschappelijke paden en daarmee de doorgang van een steeg of pad belemmert.

Wat betalen huurders aan gemeente, provincie en waterschap?

Naast huur, energie, water en soms servicekosten betalen huurders ook lokale belastingen. Afvalstoffenheffing, waterschapsbelasting, en in een aantal gemeenten rioolheffing. Maar niet in alle gemeenten evenveel.



Het [Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden](#) (COELO) heeft in beeld gebracht wat huurders (en huiseigenaren) in alle Nederlandse gemeenten dit jaar moeten betalen. Huurders betalen gemiddeld 870 euro per jaar, waarvan 358 euro aan de gemeente, 253 euro aan het

waterschap, en 279 euro aan de provincie. De goedkoopste plek om te wonen is voor hen Nijmegen met 570 euro, de duurste plek is Pijnacker-Nootdorp met 1.243 euro.

Wat betalen huurders in welke gemeente?

Het COELO maakte ook een [Lokale Lasten Calculator](#) . Daarmee kun je de lokale heffingen van twee gemeenten snel met elkaar vergelijken. Handig voor mensen met verhuisplannen naar een andere gemeente. En voor huurdersorganisaties die willen opzoeken of huurders in hun gemeente meer of juist minder moeten betalen dan huurders in de naastgelegen gemeente. Ook de overzichtskaarten van COELO zijn interessant, vooral de interactieve kaart [Totale decentrale lasten huurder 2018](#) . Die laat alle bedragen zien die huurders moeten betalen aan zowel gemeente, waterschap als provincie. Betalen aan de provincie is overigens alleen aan de orde voor mensen die een auto hebben.

Lokaal beleid voor kwijtschelding verschilt

Mensen met een laag inkomen en weinig geld zijn veel vaker huurder dan huiseigenaar. Wie een inkomen op bijstandsniveau en nauwelijks spaargeld heeft, kan in aanmerking komen voor kwijtschelding. Maar de regels daarvoor zijn streng. Om kwijtschelding te kunnen krijgen mag je maar erg weinig spaargeld hebben. Veel minder dan het spaargeld dat je mag hebben om bijstand te kunnen krijgen. Binnen de regels die de landelijke overheid vaststelt hebben gemeenten wat vrijheid om eigen beleid te maken. Dat zorgt ervoor dat je in de ene gemeente wél kwijtschelding krijgt als je bijvoorbeeld 1200 euro spaargeld hebt, maar in de andere gemeente niet. En dat het in de ene gemeente nodig is om ieder jaar opnieuw kwijtschelding aan te vragen, maar dat het in de andere gemeente automatisch gaat.

Wanneer krijgen huurders kwijtschelding?

Welke regels voor kwijtschelding uw gemeente hanteert is te vinden op de website van uw gemeente. Er bestaat géén interactieve kaart die voor het hele land laat zien hoe gemeenten met kwijtschelding van lokale belastingen omgaan. Landelijke informatie over regels voor kwijtschelding is te vinden op rijksoverheid.nl: [Wanneer kom ik in aanmerking voor kwijtschelding van gemeentelijke belastingen?](#)