

Nieuwsbrief december 2024

13 dec. 2024



De Bewonersraad Patrimonium luidt het nieuwe jaar in op vrijdag 10 januari 2025.

De nieuwjaarsreceptie vindt plaats in de recreatiezaal van Woongebouw De Boeg aan de Spits te Barendrecht.

De zaal heeft een eigen ingang.

U bent van harte welkom van 16.30 tot 18.00 uur.

Ingezonden brief

In Nederland is er zoals bekend momenteel sprake van een wooncrisis. Ook in Barendrecht is het tekort aan woningen en met name sociale huurwoningen schrijnend. De Bewonersraad is van mening dat de gemeente Barendrecht veel meer zou kunnen doen om het probleem aan te pakken en de Bewonersraad kaart dit ook regelmatig aan bij de gemeente. De gemeente lijkt hiervoor echter doof te zijn.

Naar de Schakel heeft de Bewonersraad daarom onderstaande brief gezonden.

Gemeente, doe iets aan de wooncrisis in Barendrecht!

We zitten in Barendrecht in een wooncrisis. Onze kinderen blijven langer thuis wonen omdat in de regio nauwelijks (sociale) huurwoningen beschikbaar zijn. Barendrechters die wooncarrière willen maken of elders willen gaan wonen hebben nauwelijks perspectief op een woning. Hierdoor komt de doorstroming niet echt op gang. En voormalige Barendrechters, die ooit verhuisd zijn naar andere plaatsen en weer terug willen keren, hebben weinig kans.

Als Bewonersraad vertegenwoordigen we huurders van Patrimonium Barendrecht. We maken ons zorgen over **het tekort aan sociale huurwoningen in Barendrecht**. We zitten aan tafel bij Patrimonium en de gemeente Barendrecht om ons hier sterk voor te maken. We ondertekenen zelfs prestatieafspraken met beide partijen, die helaas niet altijd worden

nagekomen. Veel afspraken met de gemeente komen terecht op het bordje van de woningcorporaties, ook als zij hier niet direct voor verantwoordelijk zijn. En zij zijn weer afhankelijk van de welwillendheid van de gemeente.

De gemeente maakt zich aan de ene kant hard voor woningtoewijzing van sociale huurwoningen aan Barendrecht. In de praktijk bleek het nog niet zo makkelijk om alle nieuwbouwwoningen aan de Talmaweg gevuld te krijgen met Barendrecht. Aan de andere kant zoekt de gemeente geen alternatief voor het **huisvesten van vergunninghouders**, 70 om precies te zijn. Want, vindt de gemeente, deze mensen kunnen prima wonen in sociale huurwoningen. Dat deze mensen een thuis krijgen in Barendrecht, daar zijn we het natuurlijk mee eens. En dat daar ook een rol ligt voor woningcorporaties, dat snappen we ook. Maar dat dit zonder verder te kijken ten koste gaat van de weinige sociale huurwoningen die jaarlijks vrij komen, **daar vinden we wel wat van!**

In Barendrecht moeten meer sociale huurwoningen bijgebouwd worden en daar lijkt de gemeente het mee eens te zijn. Ze geven aan dat er **geen locaties** zijn om te bouwen, maar dat blijkt dus niet waar te zijn! In Vrouwenpolder en de Zuidpolder zijn drie commerciële bouwprojecten in voorbereiding, 426 woningen in totaal, waarvan maar één project (Bloei) voorziet in sociale huurwoningen (zo'n 44 woningen). Dat is niet genoeg! En de betaalbare koopwoningen starten vanaf € 350.000(!). Voor starters is dit onbetaalbaar. Kortom, de gemeente wil de beschikbare ruimte die zij hebben vooral gebruiken voor duurdere woningen. Helaas ervaren we vanuit de gemeente veel woorden maar onvoldoende daden als het gaat om betaalbaar wonen in Barendrecht. Daarom onze oproep aan de gemeente: "Niet lullen maar poetsen! Laat nu eens zien dat jullie er ook ECHT zijn voor ALLE Barendrechters!



Salderingsregeling verdwijnt

Vanaf 1 januari 2027 kunnen mensen met zonnepanelen op hun (huur)woning de stroom die ze zelf opwekken en op dat moment niet gebruiken, niet meer salderen. Dat besloot de Tweede Kamer op donderdag 14 november.

Daarbij werden wel een aantal kleine wijzigingen van het wetsvoorstel aangenomen, zoals een tijdelijke minimale vergoeding voor stroom die mensen met zonnepanelen aan het net leveren, en een verlaging van de terugleverkosten. Maar deze wijzigingen hebben nauwelijks tot geen invloed.

Stemming in de Kamers

GroenLinks-PvdA, SP, DENK, Partij voor de Dieren en SGP stemden tegen de afschaffing. De regeringspartijen (PVV, BBB, NSC en VVD) en D66, Volt, ChristenUnie, CDA, JA21 en Forum voor Democratie stemden voor. Daarmee werd het wetsvoorstel met 111 stemmen voor en 39 stemmen tegen aangenomen. Alleen de Eerste Kamer stemt nog over de voorgestelde wet. De verwachting is dat ook de Eerste Kamer de wet aanneemt.

Gevolgen voor huurders met zonnepanelen

Voor de gemiddelde huurder met zonnepanelen betekent dit dat zonnepanelen over het algemeen rendabel zijn en blijven als zij niet meer dan 2 euro servicekosten per zonnepaneel betalen. [Huurders die meer dan 2 euro per paneel betalen zijn gemiddeld duurder uit](#) dan huurders zonder zonnepanelen. Dit is wel afhankelijk van het eigen gebruik, het moment van stroomgebruik en het stroomtarief dat een huurder betaalt.

Servicekostenafspraken

Er zijn verhuurders die in de servicekostenafspraken hebben opgenomen dat de servicekosten voor zonnepanelen opnieuw worden bekeken als de salderingsregeling verdwijnt. Huurders die meer dan 2 euro per zonnepaneel per maand betalen én deze voorwaarde in de servicekostenafspraken hebben staan, kunnen hierover met de verhuurder in gesprek gaan. Voor huurders die deze afspraken niet hebben, ligt het ingewikkelder. De Woonbond komt hierover binnenkort met een advies aan huurders en verhuurders.

Hoe houd je zonnepanelen rendabel?

Huurders kunnen zelf een aantal dingen doen om zonnepanelen na het stoppen van de salderingsregeling financieel aantrekkelijk te houden:

- Gebruik zoveel mogelijk de zelf opgewekte stroom direct, door bijvoorbeeld de wasmachine en de vaatwasser overdag aan te zetten.
- Stap jaarlijks over naar een andere energieleverancier. Dit levert vaak een bonus op. Bovendien kun je vaak een lager stroomtarief afspreken. Let hierbij ook op de hoogte van de terugleverkosten.

Huurstijging 2025

Na maandenlange onderhandelingen houdt de minister vast aan een torenhoge huurverhoging. De Woonbond weigert om huurders de rekening van de wooncrisis te laten betalen.

Sinds het einde van de zomer onderhandelde de Woonbond maandenlang om nieuwe Nationale Prestatie Afspraken te maken. Deze onderhandelingen met het kabinet, de woningcorporaties en gemeenten zijn nu spaak gelopen. De minister wil de huurverhoging volgend jaar niet verlagen onder de 4,5%. De achterban van de Woonbond is bij de laatste ledenvergaderingen duidelijk geweest: een inflatievolgende huurstijging is meer dan genoeg, hoger is onacceptabel.

Minister Keijzer besluit over de hoogte van de huurverhoging van sociale huurwoningen. Een Kamermeerderheid kan hier dus nog ingrijpen.

Debat nodig voor duidelijkheid over huurexplosie

Daarom heeft de Woonbond op 20 november in een brief aan de Tweede Kamer opgeroepen tot een spoeddebat hierover. Zodat er snel duidelijkheid is voor huurders over de torenhoge huurverhoging in 2025. En zodat ook de woningcorporaties hier op tijd rekening mee kunnen houden.

Coalitie wil hier pas volgend jaar over spreken

Sinds 10 september ligt er al een voorstel voor een debat over de huurverhoging. Wanneer dit plaatsvindt was nog niet ingepland. Deze week stelde GroenLinks-PvdA voor het debat met spoed in te plannen. Het verzoek werd gesteund door D66, SP, Denk, PvdD en FvD. Maar de coalitiepartijen PVV, NSC, BBB en VVD blokkeerden eind november het verzoek. Het debat over de huurexplosie vindt nu pas plaats in het nieuwe jaar, mogelijk in januari of pas februari.

Tijd om verkiezingsbeloften waar te maken

De PVV beloofde in de verkiezingscampagne nog dat de huren van sociale huurwoningen met 20% zouden dalen. Nu wil de PVV er niet eens spoedig over in debat. NSC van Pieter Omtzigt benoemt vaak dat de bestaanszekerheid onder druk staat, maar aan een debat over de huurverhoging geeft NSC geen prioriteit. De Woonbond roept de Tweede Kamer op hun gemaakte beloftes spoedig na te komen en te voorkomen dat er in 2025 opnieuw een huurexplosie komt.

Geen vervolg proefproces over gluurverhoging

Collectief verder procederen in de langlopende kwestie over de gluurverhoging blijkt niet kansrijk. De Woonbond heeft besloten om geen proefproces te starten.

Dit zorgvuldige besluit volgt na de adviezen van meerdere advocaten en het bestuderen van tientallen individuele casussen. Voor het voeren van een proefproces moet de exact geleden schade bewezen worden. Vanwege de grote verschillen tussen alle casussen, is de kans van slagen nihil als de Woonbond dit proces voert namens alle getroffen huurders.

Rechter gaf Woonbond gelijk over gluurverhoging

De kwestie gaat over de invoering van de [inkomensafhankelijke huurverhoging](#). In de periode van 1 maart 2013 tot 1 april 2016 had de Belastingdienst géén informatie over het inkomen van huurders aan verhuurders mogen geven. De Hoge Raad bevestigde dit in 2022, in een zaak die de Woonbond namens huurders aanspande. De uitspraak was een overwinning op de overheid, die stug volhield dat er niets onwettigs was gebeurd. Over een eventuele financiële compensatie gaf de rechter destijds echter geen duidelijkheid.

Woonbeleid deugde niet, maar was wel rechtmatig

Toenmalig woonminister Stef Blok voerde de inkomensafhankelijke huurverhoging in. De Woonbond uitte hier veel kritiek op, maar het beleid op zichzelf is door de rechter nooit afgekeurd. Alleen de verstrekking van inkomensgegevens in die bepaalde periode bleek onrechtmatig.

Individuele schadeclaims kunnen nog steeds

Huurders kunnen ervoor kiezen om zelf individueel een schadevergoeding bij de rechter te claimen. Hiervoor moeten zij wel kunnen aantonen dat de Belastingdienst in de periode van 1 maart 2013 tot 1 april 2016 hun inkomensgegevens verstrekke aan de verhuurder. Ook dienen huurders dan te bewijzen welke schade zij hierdoor ondervonden hebben.

Contributiegeld huurders effectief inzetten

Bij het besluit om deze zaak niet collectief voort te zetten is de Woonbond niet over een nacht ijs gegaan. Als belangenbehartiger van hurend Nederland laat de bond geen kans onbenut om de positie van huurders te versterken. Maar in dit geval betekent een proefproces dat enkele tienduizenden euro's aan contributieopbrengsten besteed worden aan een zaak die geen kans van slagen heeft.

Zet alvast in uw agenda...

Nieuwjaarsreceptie

- | Wanneer: 10 januari 2025
- | Aanvang: 16:30 uur
- | Locatie: Recreatiezaal van woongebouw de Boeg aan de Spits

Algemene Ledenvergadering 2025

- | Wanneer: 16 april 2025
- | Aanvang: Inloop 19:00 uur, start 19:30 uur
- | Locatie: Recreatiezaal van woongebouw de Boeg aan de Spits



Bestuursleden van de Bewonersraad

André Krijgsman (voorzitter), Jan Zijlmans (technische ondersteuning), Bets van Roon (secretaris), Jan van Ouwerkerk (bestuurslid) en Jaap Clements (penningmeester).

Bent u nieuwsgierig geworden?

Meer informatie vindt u op onze website www.bewonersraadpatrimonium.nl

Heeft u vragen? Dan kunt u ons bereiken via bewonersraadpatrimonium@gmail.com
