

**PAG 2**

Een mooie goed onderhouden tuin

**PAG 3**

Even voorstellen

**PAG 4**

Sociale huurwoning

**PAG 5**

Interview nieuwe huurder

**PAG 6**

Informatie over huur 2025

**PAG 8**

Puzzel plezier



## Centrumplan Lopik

De Woningraat gaat 48 woningen in het centrum van Lopik slopen en vervangen voor nieuwe appartementen. Het gaat om de woningen van de Merelstraat 1-23, President Kennedylaan 1-12 en Reigerhof 1-24. De eerste sloopwerkzaamheden zijn gepland halverwege 2028.

Er is een groot tekort aan appartementen in gemeente Lopik, vooral in de sociale huursector. Deze plek is erg geschikt om appartementen te bouwen door de ligging dicht bij de voorzieningen. Het is een mooie kans om het woningaanbod van gemeente Lopik beter aan te laten sluiten bij de vraag.

### Bijeenkomsten voor bewoners

In december organiseerde De Woningraat twee inloopmomenten voor de bewoners.

### Eerste bijeenkomst bewonerscommissie

Op 3 maart is de bewonerscommissie voor het eerst bij elkaar geweest. Deze commissie is speciaal opgericht en bestaat uit 4 bewoners van de 48 woningen die gesloopt worden. Deze groep bewoners gaat met De Woningraat in overleg over verschillende onderwerpen rond de sloop van de woningen. De komende tijd staan het sociaalplan en het ontwerp en stedenbouwkundigplan op de agenda.

### Woonwensenonderzoek

We willen graag weten welke wensen bewoners van de sloopwoningen hebben voor een toekomstige woning en omgeving. Dan kunnen wij bewoners goed ondersteunen bij de verhuizing. Daarom is er een vragenlijst opgesteld. De bewonerscommissie en De Huurdersraad waren betrokken bij het opstellen van de vragen voor het woonwensenonderzoek.

### Ontwerp en stedenbouwkundigplan nieuwbouwappartementen

Wij gaan dit jaar starten met het ontwerp voor de nieuwbouw. Alle omwonenden en ook de bewoners van de te slopen woningen krijgen een uitnodiging om mee te denken.

## Column

Het voorjaar is weer begonnen! Na een lange, donkere winter laat de zon zich steeds vaker zien. Ook bij ons op kantoor wordt er hard gewerkt. Vooral in de eerste maanden van het jaar bereiden we veel werkzaamheden voor, zoals onderhoud aan woningen.

Wist je dat je op onze website precies kunt zien welk onderhoud dit jaar wordt uitgevoerd?

Het overzicht is te uitgebreid om in deze Huurderspost te passen, maar online kun je eenvoudig checken of jouw woning op de planning staat. Denk aan schilderwerk, nieuwe

keukenblokken, onderhoud aan cv-ketels en mechanische ventilatie, en de vervanging van badkamers en toiletten.

Ook het grotere onderhoud is op de website te vinden. Dit jaar krijgen 68 woningen een flinke opknapbeurt.

Benieuwd of jouw woning erbij zit? Neem een kijkje op onze website.



*Veel leesplezier!*

*Marieke Teitink*

*Directeur-bestuurder van De Woningraat.*

## Een mooie en goed onderhouden tuin

De meeste van onze huurwoningen in gemeente Lopik en gemeente Oudewater hebben een tuin. Natuurlijk heel fijn om in te zitten op een mooie zonnige dag. Als huurder ben je zelf verantwoordelijk om de tuin er verzorgd uit te laten zien. Wel zo fijn voor je burens!

Onze sociaal wijkbeheerders kunnen je aanspreken op het onderhoud van je tuin als dat nodig is.

### Tips voor het voorjaar

- Zorg dat er geen rommel, grofvuil of ander afval in de tuin of op het balkon ligt.
- Dorre bladeren bieden bescherming aan beplanting in de winter. In het voorjaar kan je het opruimen.
- Verwijder ook het onkruid. Dat geeft gelijk een nette uitstraling.
- Schoffel de aarde tussen de tuinplanten een beetje los.
- Maak gebruikte plantenpotten schoon en haal een doekje over het tuinhok of balkonhek en het tuinmeubilair.
- Planten en struiken kunnen in het voorjaar gesnoeid worden. Gebruik een goede scherpe snoeischaar.

Klaar met opruimen, schoonmaken en snoeien? Voorjaarsbloeiers, zoals viooltjes en narcissen zorgen voor kleur en sfeer.

*Geniet van je tuin of balkon!*



## Meldingen openbare ruimte in gemeente Lopik

Een schone, veilige en leefbare omgeving vindt iedereen fijn. Daarom is het belangrijk om schade of hinder op straat bij de gemeente te melden.

<https://www.lopik.nl/melding-openbare-ruimte>

Denk aan een kapot speeltoestel, een losse stoeptegels of een omgevallen boom. Controleer, voordat je een melding maakt, of de melding al is doorgegeven. Gebruik hiervoor de meldingenkaart (<https://meldingen.lopik.nl/meldingenkaart>). Zo voorkomen we dubbele meldingen.

### Melding openbare ruimte in gemeente Oudewater

Als je een kapotte lantaarnpaal, overlast of ander probleem in de buurt wilt melden kan dat digitaal via: [https://www.oudewater.nl/Melding\\_doen](https://www.oudewater.nl/Melding_doen)

Telefonisch doorgeven kan ook, bel dan naar: 14-0348

## Doe mee!

### Organiseer een leuke activiteit voor burendag op zaterdag 27 september 2025



#### Ga jij wat organiseren voor jouw buurt?

Het is heel eenvoudig om Burendag te vieren. Meld je aan via <https://www.burendag.nl>. Bedenk samen met je burens een leuke activiteit en nodig iedereen uit. Je kunt voorbeelden van draaiboeken en een poster om je burens op de hoogte te stellen downloaden en nog veel meer.

Volg het stappenplan op [www.burendag.nl](http://www.burendag.nl) en voor je het weet heb je een leuke activiteit georganiseerd!

#### Ontvang €120 van De Woningraat

Laat ons weten wanneer je wat gaat organiseren en dat je je hebt aangemeld. Wij kunnen het bedrag aanvullen met €120 en komen misschien ook met een aantal collega's nog even bij jullie activiteit op bezoek. Let op er is budget voor een aantal activiteiten.

Op=Op



## Even voorstellen

Mijn naam is Rick en sinds november ben ik begonnen als KCC-medewerker bij de Woningraat.

Eind november mocht ik aanwezig zijn bij de opening van de Schuylenburcht. Ontzettend leuk om dit mee te maken. Kort daarna ben ik met de Wijkbeheerders op pad gegaan om een beter beeld te krijgen van de gebieden waarin we werken. Erg interessant en leerzaam om dit van dichtbij te zien!

Inmiddels werk ik nu 5 jaar binnen de sociale woningbouw en hopelijk ga ik dat nog een lange tijd doen bij De Woningraat.



## Sociale huurwoning

Om kans te maken op een sociale huurwoning schrijf je je in bij WoningNet. Dat kan je doen vanaf je 18e verjaardag. Hoe eerder je ingeschreven staat, hoe eerder je aan de beurt bent. Via WoningNet worden ook jongerenwoningen aangeboden voor jongeren t/m 29 jaar.



### Studentenwoning

Studeer je voltijd of ga je studeren? En wil je in aanmerking komen voor een kamer of studentenwoning? Schrijf je dan ook in op [www.sshxl.nl/nl](http://www.sshxl.nl/nl). Dit kan vanaf 16 jaar. Via de SSH maak je kans op een betaalbare kamer of studio. De wachttijd is 2 tot 5 jaar.

### Inschrijven bij WoningNet

Om te kunnen reageren op sociale huurwoningen via WoningNet heb je een inschrijving nodig. Je kan je inschrijven op [www.woningnetregioutrecht.nl](http://www.woningnetregioutrecht.nl).

Voor inschrijving moet je aan verschillende voorwaarden voldoen. Er geldt ook een maximum inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Deze informatie kun je vinden op WoningNet. Na inschrijving ontvang je direct een registratienummer waarmee je kan reageren op een woning. Het registratienummer wordt door WoningNet aangemaakt, het wachtwoord mag je zelf bedenken. Na inschrijving ontvang je een bevestigingsmail van WoningNet met jouw registratienummer. Hoe langer je ingeschreven staat, hoe meer wachttijd je opbouwt. Wanneer je op zoek gaat naar een woning, hoef je niet telkens opnieuw je woonwensen in te vullen. In het profiel kun je jouw woonwensen opslaan, zoals het type woning en de gewenste gemeente.

**18**  
**JAAR!**  
**REGELEN**  
**MAAR!**

### Kosten inschrijving

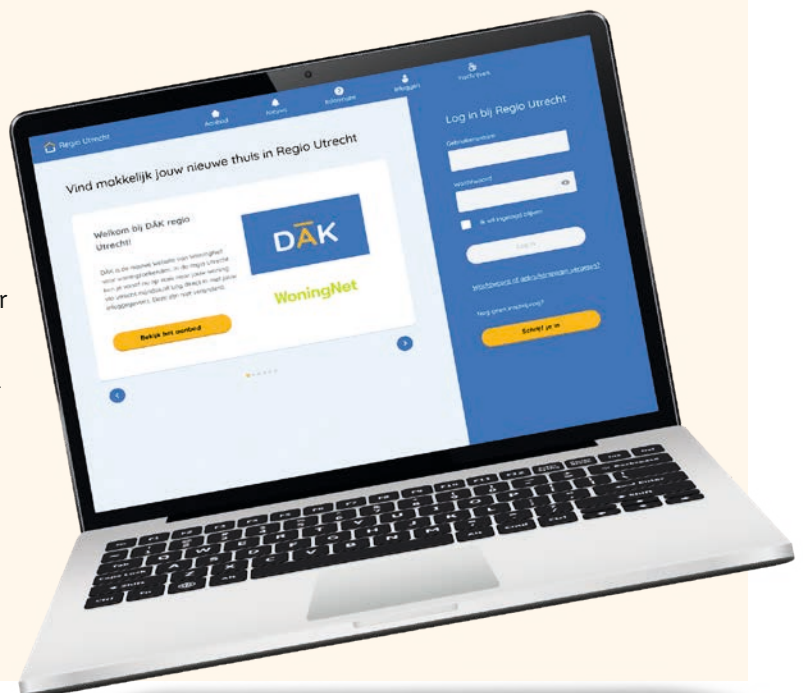
Een inschrijving bij WoningNet regio Utrecht kost €17,50. Om ingeschreven te blijven betaal je jaarlijks €7,- verlengingskosten. Je kan de inschrijfkosten betalen door een doorlopende machtiging af te geven. WoningNet incasseert de inschrijfkosten ongeveer vijf werkdagen na inschrijving.

Jouw inschrijving vervalt zodra je een sociale huurwoning accepteert via WoningNet regio Utrecht. Ook vervalt de inschrijving als je de inschrijfkosten en/of verlengingskosten niet betaalt.

### Belangrijk:

Om in de toekomst weer in aanmerking te komen voor een andere sociale huurwoning moet je opnieuw wachttijd opbouwen.

Sinds 1 juli 2019 behoud je 75% van jouw inschrijfduur als je je binnen een jaar opnieuw inschrijft. Het is dus belangrijk om je tijdig opnieuw als woningzoekende in te schrijven.



## Van zoeken naar vinden: interview met een nieuwe huurder

Shanne was al een aantal jaar op zoek naar een woning. Toen werd er een jongerenwoning op **DĀK** geadverteerd in Benschop, aan de Burgemeester Zielhuishof.

### Vanaf welke leeftijd stond je ingeschreven bij **DĀK** regio Utrecht (WoningNet)?

"Ik heb me op mijn 18e ingeschreven op advies van mijn ouders. Toen dacht ik er niet echt over na, maar nu ben ik blij dat ik dat gedaan heb. Nu ben ik 27 en ben ik blij met mijn eigen plek."

### Heb je je al opnieuw inschreven bij **DĀK** regio Utrecht (WoningNet)?

"Dat moet ik nog doen, dan behoud ik 75% van mijn inschrijftijd. Je weet nooit wat de toekomst brengt. Op termijn zou ik wel iets willen kopen, maar dat hangt er natuurlijk vanaf of dat haalbaar is."

*"Ik ben 27 jaar en blij met mijn eigen plek"*



### Ken je de wijk?

"Ja, ik ben opgegroeid in Benschop. Het is vertrouwd en mijn familie woont hier. Benschop is mijn thuis."

### Ben je blij met de woning?

Ik heb heel veel geluk gehad met de woning. De ruimte is top, de woonkamer is lekker licht, de locatie en de buurt is heel gezellig. Ik hou van dorpse gezelligheid."

### Waren er overnames in de woning?

"Ik heb de vloer, gordijnen en kookplaat overgenomen. Alles was nog in goede staat, dus dat kwam goed uit."

## Sloopwerkzaamheden De Akker

In maart zijn de werkzaamheden gestart om het oude schooltje te slopen aan De Akker in Lopik.

### De aannemer is de werkzaamheden eerder dan gepland begonnen

De Woningraat had de voorbereiding van de sloop uitbesteed aan de aannemer, inclusief het informeren van buurtbewoners. Helaas zijn buurtbewoners niet vooraf geïnformeerd over de start van de werkzaamheden.

### Nieuwbouw

De gemeenteraad van Lopik heeft het bestemmingsplan vastgesteld. De voorbereidingen voor de omgevingsvergunning zijn gestart. De start bouw staat gepland voor begin 2026.



### Verhuur van de nieuwbouwappartementen

We gaan de start van de verhuur plannen als de bouw is begonnen. Dit zal waarschijnlijk halverwege de bouwperiode zijn. Schrijf je alvast in bij **DĀK** (WoningNet) als woningzoekende in de regio Utrecht. Het is belangrijk om je alvast in te schrijven als woningzoekende. Dit is nodig om te kunnen reageren op een sociale huurwoningen van De Woningraat in de gemeente Lopik.

[www.woningnetregioutrecht.nl/inschrijven](http://www.woningnetregioutrecht.nl/inschrijven)

# Informatie over de huur in 2025

We passen ieder jaar per 1 juli de huurprijzen aan. Hierbij houden we ons aan de regels vanuit de overheid. Ook dit jaar overleggen wij over de huurverhoging met De Huurdersraat.



## Huurverhoging op basis van CAO ontwikkeling

De totale huur van een corporatie (huursom) mag in 2025 stijgen met de gemiddelde CAO-ontwikkeling van december 2023 tot en met november 2024, min 0,5%. In totaal is een huurstijging van 4,5% mogelijk. Voor een individuele huurder mag dit 5% zijn. Daarnaast kunnen we een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen bij huishoudens met een hoog inkomen.

## Individuele huurverhoging

Voor 1 mei ontvangt je de brief met de nieuwe huurprijs van je woning. De huurverhoging hangt af van het percentage van de maximale huur dat je nu voor de woning betaalt. Daardoor varieert de huurverhoging per sociale huurwoning van 1,6% tot 5%.

De huurverhoging voor de hogere inkomens bedraagt 6,5%. Daarbij geldt wel het maximum voor een sociale huurwoning van € 900,07.

## Je kan bezwaar maken tegen de jaarlijkse huurverhoging

Nadat je de brief hebt ontvangen met de nieuwe huurprijs is het tussen 1 mei en 1 juli mogelijk om bezwaar te maken. Op [www.dewoningraat.nl](http://www.dewoningraat.nl) vind je in de maand mei, meer informatie over de jaarlijkse huurverhoging.

## Huurtoeslag: wat verandert er in 2025?

- De huurtoeslag gaat voor de meeste mensen omhoog.
- Verschil tussen ouderen en niet-ouderen verdwijnt. In 2025 wordt de huurtoeslag voor ouderen en niet-ouderen op dezelfde manier berekend. Huurders die jonger zijn dan de AOW-leeftijd krijgen hierdoor iets meer huurtoeslag.
- Meer huurtoeslag voor huishoudens onder AOW-leeftijd met hogere huur. In 2025 krijgen huishoudens wat meer huurtoeslag als ze onder de AOW-leeftijd zijn en een hogere huur betalen. Dit geldt voor alle huishoudens van twee of meer personen.
- Huurders houden meer huurtoeslag over bij toename inkomen. Vanaf 2025 krijgen huurders minder snel een lagere huurtoeslag als ze meer gaan verdienen. De afbouw van de huurtoeslag gaat meer geleidelijk.

Hoe hoog je huurtoeslag is, hangt af van de hoogte van je huur, inkomen en de samenstelling van je huishouden. Op de website van De Belastingdienst kan je een gratis proefberekening maken.





## De Huurdersraad wil stijging huren beperken

### Voldoende goede en betaalbare sociale huurwoningen in leefbare buurten, daarvoor zet de Huurdersraad zich in.

De rijksoverheid bepaalt de kaders van de jaarlijkse huurverhoging. De huren van sociale huurwoningen mogen in 2025 maximaal met 5% stijgen, behalve bij de hogere inkomens daar mogen grotere stijgingen worden gevraagd. Alle huren van de sociale huurwoningen samen mogen niet meer dan 4,5% omhoog gaan.

Op basis hiervan heeft De Woningraad haar voorstel voor de huurverhoging voor 2025 gemaakt. Ze laat de huurverhoging afhangen van het percentage van de maximale huur dat nu voor de woning wordt betaald en daardoor varieert de huurverhoging per sociale huurwoning van 1,6% tot 5%. De huren van de hogere inkomens krijgen in haar voorstel 6,5% huurverhoging met een huur van € 900,07 als maximum.

Twee jaar geleden is landelijk afgesproken om de huurverhoging niet meer op de inflatie te baseren, maar op de loonstijging. Dat leek toen met de torenhoge inflatie een goed idee, maar nu pakt die afspraak averechts uit. De Woonbond pleitte dit jaar in het landelijk overleg daarom voor een verhoging van 3,1%, maar dat is niet helaas overgenomen.

Het CBS verwacht voor 2025 een gemiddelde koopkrachtstijging van 0,5%, variërend van -2,5% tot +2,3%. Daarom vindt ook De Huurdersraad een huurverhoging van gemiddeld 4,5% te veel. Ze adviseerde De Woningraad daarom -net als De Woonbond landelijk- om die gemiddelde huurverhoging te beperken tot 3,1%. Helaas heeft De Woningraad inmiddels laten weten daar

niet in mee te gaan. Ze zegt het geld nodig te hebben en houdt vast aan haar eigen plannen.

### Versterk De Huurdersraad en wordt gratis lid of doe mee!

Wanneer we meer invloed willen, helpt het als meer huurders lid worden. Het lidmaatschap is gratis.

We hebben ook mensen nodig die ons willen helpen. Dat hoeft niet meteen om een bestuurslidmaatschap te gaan. U kunt ons ook op veel andere manieren helpen, eenmalig of vaker.

### Kom op 14 mei naar onze jaarvergadering

Op 14 mei houden we onze jaarvergadering. Het belooft een interessante avond te worden met naast de gebruikelijke formaliteiten, een interessante spreker, maar ook met de verloting van dinerbonnen, drankjes en hapjes na, en een ijscokar voor de deur.

De vergadering start om 20.00u in het Zalencentrum aan de Westsingel 2 in Oudewater. Ook niet-leden zijn welkom.

### Meer informatie?

Kijk op [www.dehuurdersraad.nl](http://www.dehuurdersraad.nl), mail naar [info@dehuurdersraad.nl](mailto:info@dehuurdersraad.nl), of bel 06-83263930.

Het bestuur van  De Huurdersraad



# Puzzel

T G P K I D A H L I A T R E T S A  
 S E R R E I N E V O H Y A C I N T  
 O E I A H O F J E E W N K U I I M  
 P S E G S F S R G N E I T R U I U  
 M E E N O T S G A L F U E R A R I  
 O A L H E L E I U M I E F D N H R  
 C L C K J N O E I N B S K S E S A  
 Z S K E S E P T I R G O P E A N S  
 O E T U I N D E R M E R Z L I N O  
 N S U M U H R R N O O B O E O R R  
 N I N N H E G E B E H P R E N U A  
 E E H E N Z V G I S E E I A N U N  
 B B A E I I A E E T I E O L B T J  
 L D A R U A R D T U N R O O S A E  
 O R G R T Z A E E I R W O E F N R  
 E A D E N P D Z N N E T M H O R I  
 M A B S S B E D R A A N I U T Y E

© ruiterpuzzel.nl

In elk woord zitten minstens twee letters die maar op één manier weg te strepen zijn.

**Veel puzzelplezier!**

Aardbei	Fruit	Humus	Riek	Tuinaarde
Aster	Geur	Hyacint	Roos	Tuinder
Bieten	Gieter	Iris	Rosarium	Tuinhuisje
Bloei	Gras	Mest	Salopette	Tuinieren
Compost	Groente	Moestuin	Schoffel	Wieden
Dahlia	Haag	Natuur	Serre	Zaaien
Druiven	Hark	Oranjerie	Sla	Zaden
Erf	Heggen	Perk	Snoeien	Zonnebloem
Erwt	Hofje	Peulen	Spade	
Flagstone	Hortologie	Prieel	Sproeier	
Frambozen	Hovenier	Rabarber	Stekken	

Weet je de oplossing van de puzzel? Stuur deze voor **15 mei 2025** onder vermelding van 'Oplossing puzzel Huurderspost april 2025' naar [info@dewoningraat.nl](mailto:info@dewoningraat.nl) of stuur de oplossing op naar: Kapellestraat 19, 3421 CT Oudewater. Zet je naam en je adres bij je inzending. De naam van de puzzelwinnaar wordt geplaatst in de volgende Huurderspost. **Onder de goede oplossingen wordt een VVV cadeaubon t.w.v. € 25,- verloot.**

De winnaar van de vorige puzzelprijs was **Peter ter Haar**.

De oplossing was: **sneeuwketting**.

## Colofon

### Adres:

De Woningraat  
 Kapellestraat 19  
 3421 CT Oudewater  
[www.dewoningraat.nl](http://www.dewoningraat.nl)

### Vragen of opmerkingen:

Stuur een e-mail naar [info@dewoningraat.nl](mailto:info@dewoningraat.nl)

### Openingstijden:

Van maandag t/m vrijdag zijn wij telefonisch bereikbaar van 8.30 uur tot 12.30 uur. Ons telefoonnummer is 085 - 210 1910.

### Kantoor Oudewater:\*

Kapellestraat 19

### Spreekuur Benschop:

In het Dorpshuis XXL is elke eerste donderdag van de maand een inloopspreekuur van 9.00 uur tot 12.00 uur.

### Spreekuur Lopik:

In het gemeentehuis van Lopik. Wekelijks een inloopspreekuur op dinsdag van 9.00 uur tot 12.00 uur.

### Buiten kantooruren:

085 - 210 1910  
 Je wordt doorverbonden naar TAS Venray.

Onze klachtenprocedure staat op [www.dewoningraat.nl](http://www.dewoningraat.nl).

### Noodnummer glasverzekering:

(indien bij ons verzekerd)  
 0800 - 022 6100 (dag en nacht, gratis)

*\*De actuele openingstijden staan altijd op [www.dewoningraat.nl](http://www.dewoningraat.nl).*

