



DE NIEUWE WIND
PARTICIPATIE
DIE WÉL WERKT



25 FEBRUARI
2020

HUURPRIJZEN EN BETAALBAAR HUREN IN VEENENDAAL

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Woord vooraf	3
De avond in het kort	4
Notulen Algemene Ledenvergadering	5
Streefhuren	10
Huurbevriezing en huurverlaging	11
Huurprijzen bij verhuizingen	12
Proces	13
Uw mening telt	13
Lid worden	18
Bestuurslid worden	18
Conclusie	19
Contact	19

WOORD VOORAF



Een huurdersvereniging staat sterk als ze echt naar huurders luistert en ook daadwerkelijk iets doet met de mening van die huurders.

Dat red je niet met alleen een spreekuur en wachten tot de telefoon een keer rinkelt. Sommige huurdersverenigingen gaan een stap verder.

Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal is zo'n vereniging die echt oog en oor heeft voor haar leden, maar ook de huurder in het algemeen.

Op 25 februari 2020 organiseerde Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal (HVPV) samen met De Nieuwe Wind een themabijeenkomst voor huurders, aansluitend aan de Algemene Ledenvergadering. Het thema **"Huurprijzen en betaalbaar huren in Veenendaal"** bleek de huurders echt te raken, want wat is er nu belangrijker dan de zekerheid dat je de huur van je woning ook over een paar jaar nog kan opbrengen. Hoe komt een huurprijs tot stand en wat zijn de mogelijkheden om de huurprijs zo laag mogelijk te houden. Wat kun je als huurder zelf doen en wat ligt er op het bordje van de verhuurder?

Wij kijken terug op een geslaagde themabijeenkomst met betrokken huurders en een gedreven huurdersvereniging die op een legitieme wijze de mening van de huurder vraagt en inzet in het gesprek met Patrimonium Woonservice.

Deze samenvatting is opgesteld tijdens de bijeenkomst had, nog als geheugensteun te dienen gezegd, en om alles nog eens goed om De Samenvatting te nog eens te raadplegen. Dit onderwerpen weer voor de document zoveel verzenden, willen ook aan het terugdringen



om uw gedachten en meningen die u eens op een rijtje te zetten en om voor de toekomst. Er is veel de revue te laten passeren is het bewaren en naderhand misschien helpt u om de besproken geest te halen. Door dit mogelijk digitaal te wij een bijdrage leveren van het CO2-gebruik.

Tríjntje

DE AVOND IN HET KORT

Het doel van de bijeenkomst op 25 februari is om de verplichte Algemene Ledenvergadering met een zinvolle themabijeenkomst te combineren. Omdat de Algemene Ledenvergadering meestal uit cijfers en opsommingen bestaat, leek het Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal een goed idee om aansluitend aan deze vergadering iets extra's voor de huurders te organiseren. Gekozen is voor het thema **"Huurprijzen en betaalbaar huren in Veenendaal"**. Huurdersvereniging Patrimonium is erg blij met de grote opkomst en kan hieruit opmaken dat het thema voor iedereen actueel is.



NOTULEN ALGEMENE LEDENVERGADERING

datum: 25 februari 2020

Bestuur: Bert van Geerenstein,
Dini Bleijenberg,
Trudi Stoltz,
Hennie Nagel,
Jan van Beek.

Afwezig met kennisgeving: Ronny van de Weert. Fred Ottenhoff.

1. **Opening**

De voorzitter opent de vergadering.

2. **Notulen vorige vergadering**

De notulen van de vorige vergadering worden onveranderd goedgekeurd.

4. **Jaarverslag 2019**

De voorzitter geeft hierop een korte toelichting. Er worden geen vragen naar aanleiding van de inhoud gesteld. Hij bedankt Bert van Geerenstein en Trudi Stoltz voor het door hen gemaakte jaarverslag.

5. **Kascommissie**

G Hoefakker en F Elders hebben op 2 januari 2020 kascontrole gehouden en de boeken 2019 goedgekeurd. De kascontrole over de boeken van 2020 wordt uitgevoerd door Job van Breenen en Saskia Rheenen.

8. **Herverkiezing bestuursleden**

Er zijn geen leden herkiesbaar.

9. **Rondvraag.**

Jan van Beek en Hennie nagel leggen uit dat er andere vergoeding voor de bestuursleden is ingesteld. De vergoeding voor de bestuursleden is hoger geworden, dit omdat zij veel tijd en werk investeren in de huurdersvereniging.

Tijdens de Algemene ledenvergadering zijn onder andere de jaarstukken 2019 en de begroting 2020 besproken. Naar aanleiding van een vraag is uitgezocht hoeveel contributie in 2019 is ontvangen, dat gaat om een bedrag van € 16.151.

Hiermee is het officiële deel van de bijeenkomst afgesloten en wordt overgegaan naar het thema van de avond

Huurprijzen en betaalbaar huren in Veenendaal



door: Hans Goorhuis -
Manager wonen Patrimonium Woonservice

WAT GEBEURT ER MET UW GELD?

Om u een idee te geven wat er gebeurt met het geld dat u maandelijks afdraagt (de huur) aan Patrimonium, willen we onderstaand even schetsen waar dat geld naartoe gaat:

In 2019 krijgt Patrimonium € 53.6 miljoen aan huur (dat is €4.5 miljoen per maand).

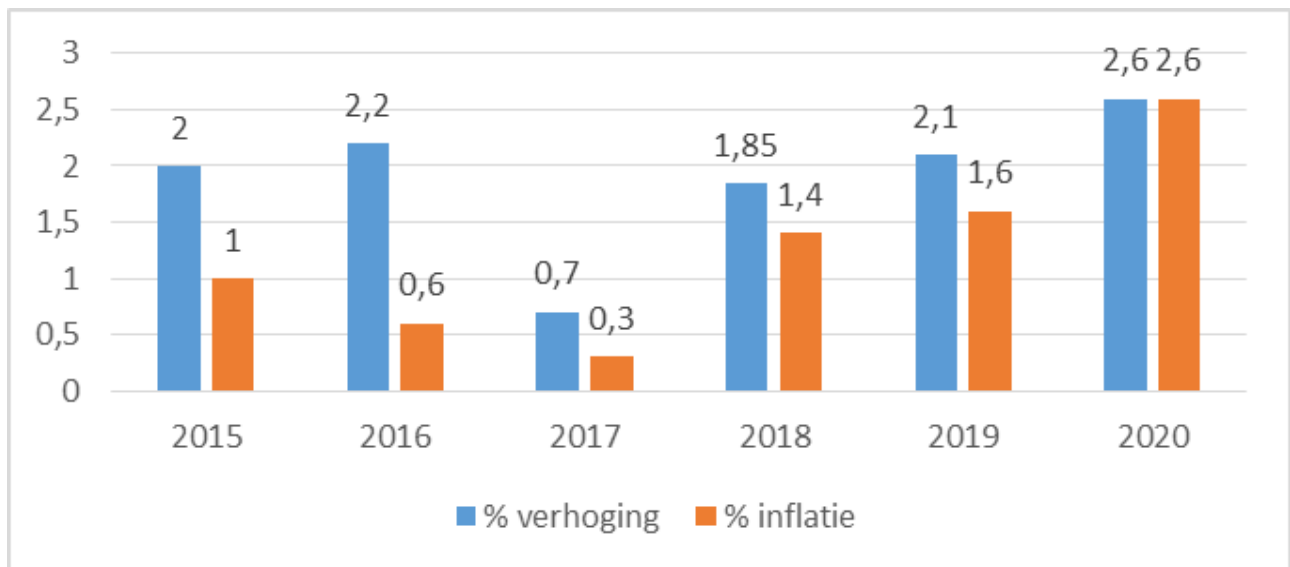
Er is voor bijna € 260 miljoen aan geld geleend, onder andere om huizen te bouwen. Dat kost ruim € 9.4 miljoen aan rente in 2019. Dat is alle huur van bijna 2,1 maanden.

In 2019 betaalt Patrimonium bijna € 6.4 miljoen aan belastingen en andere heffingen (excl. WOZ). Dat is ook ongeveer 1,4 maand aan huurinkomsten; dat gaat direct naar de overheid. Naar verwachting is het definitieve bedrag over 2019 € 10 miljoen, bestaande uit Verhuurdersheffing (5,5), OZB (2,1) en Vennootschapsbelasting (2,4).

Voor onderhoud (zoals reparatieverzoeken) is € 17.6 miljoen gereserveerd. Dat zijn dus weer 4 maanden huurinkomsten. Voor personeelskosten is € 5 miljoen (1,1 maand) gereserveerd, voor overige bedrijfskosten en leefbaarheid is € 7 miljoen (1,5 maand) gereserveerd. Dan blijft er nog ongeveer € 8 miljoen over, (2 maanden huur) over om € 18,6 miljoen aan nieuwe projecten te starten. Daar komen we dus geld te kort en moeten we nieuwe leningen aangaan.



HUURVERHOOGING PATRIMONIUM → GEMIDDELD 2015-2019



Voor 2020 wordt een huurverhoging van gemiddeld 2,6% voorgesteld

RIJKSBELEID

- De maximaal gemiddelde huurstijging (huursom) voor woningen per 1 juli is 2,6% (inflatie).
- 1% extra mag (dus 3,6%) wanneer dit is afgesproken in de Prestatieafspraken.
- Inkomensafhankelijke HVH toepassen mag bij inkomens boven de € 43.574.
- Grote uitzonderingsgroep waarvan inkomen niet bekend is. Van deze groep krijgt Patrimonium geen inkomensgegevens van de Belastingdienst. Deze groep is in zekere zin 'beschermd'.
- Specifiek maatwerk → sociaal huurakkoord.
- Individueel per woning mag het volgende:

Inkomen		Inflatie = 2,6%	Minimale huurverhoging bij inkomensafhankelijke hvh	Maximale huurverhoging
1	≤ 43.574 (prijspeil 2020)	Inflatie + 2,5%		5,1%
2	> 43.574 (prijspeil 2020)	Inflatie + 4%	5,2%	6,6%

UITGANGSPUNTEN PATRIMONIUM BIJ HUURANPASSING 2020

- Gemiddelde huurverhoging 2,6% (inflatie) en 0,1% bij verhuizingen.
- Geen gebruik maken van de mogelijkheid om gemiddeld 1% meer huurverhoging te vragen.
- Inkomensafhankelijk waar mogelijk (hogere percentages bij hogere inkomens).
- Streefhuren hanteren bij verschillende percentages huurverhoging.
- Huurbevrozing en huurverlaging toepassen.
- Huren van alle sociale huurwoningen worden in principe afgetopt op maximaal € 740.

Opmerking:

Als een woning naast mij leegkomt en de huurprijs van € 700 wordt verlaagd naar € 500, dan ga ik acuut woningruil aanvragen.

Antwoord:

Een begrijpelijke opmerking. Deze huurverlagingen zijn echter het resultaat van een veel socialer huurbeleid. Het is nieuw beleid (sinds 2016), daarom wordt dit niet bij bestaande huurprijzen aangepast. We doen dit wel bij nieuwe verhuringen (+/- 800 per jaar).

Woningruil kan en mag, en Patrimonium gaat dan kijken wat op dat moment de streefhuur is en past deze dan aan.

Vraag:

U geeft aan dat alle woningen afgetopt zijn op € 740. Alles daarboven proberen jullie te verlagen. Hoe is het dan mogelijk dat als wij € 900 huur betalen, je burens vertrekken en die woning wordt voordeliger en wij moeten meer gaan betalen?

Antwoord:

Patrimonium heeft in haar bestand ongeveer 200 zgn. vrije sector woningen. Dit zijn woningen die een huurprijs boven de huurtoeslaggrens hebben. Deze woningen vallen buiten bovenstaande regelingen. Bij nieuwe verhuringen mogen deze tegen dezelfde of hogere huurprijs verhuurd worden. Het is niet per definitie zo dat vrije sector woningen anders zijn dan de sociale huurwoningen, ze kunnen gewoon naast elkaar liggen.

Vraag:

Als je een inkomen hebt van € 40.000 en je wilt verhuizen van je huurwoning naar een appartement, dan ben je verplicht naar een vrije sector woning te verhuizen want Patrimonium heeft voor die categorie mensen helemaal niets. Jullie hebben het project Uiverstraat gestart om die mensen aan een woning te helpen. Is het dan niet wenselijk om meer van die projecten op te starten?

Antwoord:

We zien dat die vraag er is. Project Uiverstraat is qua toewijzing een proefproject geweest van de Veenendaalse Woningstichting (VWS), waarbij per ongeluk ook de bewoners van de vrije sector woningen uitgenodigd zijn om te reageren. VWS heeft gekozen om een iets hogere inkomensgrenzen te hanteren. Bij eventuele vervolgprojecten wordt eerst geëvalueerd hoe e.e.a. is verlopen en of dit op dezelfde manier wordt ingevuld. Landelijk

lijkt het dat de corporaties wat woningen moeten of mogen gaan bouwen voor hogere inkomensgroepen, omdat de 'markt' dat nu niet oppakt.

Vraag:

U mag 10% van uw verhuringen aanbieden aan hogere inkomens. Hoe doet u dat?

Antwoord:

We mogen 2 x10% inzetten voor hogere inkomens. Daar hebben we als Patrimonium heel weinig gebruik van gemaakt. We willen dat nu gaan invullen door een 'twee-huren beleid' te gaan toepassen. We merken nu echter dat als je zo'n woning adverteert dat daar bijna niemand op reageert. Woningzoekenden staan hier niet meer voor ingeschreven of denken niet in aanmerking te kunnen komen. Die groep mensen zullen we in de toekomst gaan informeren via de krant en op onze website.

Vraag:

Bij ons in het complex Prins Willem-Alexanderpark wonen veel alleenstaande senioren. Is het niet mogelijk om deze mensen te stimuleren met een geldbedrag (bv. € 5000) te gaan verhuizen naar een kleinere woning? Wellicht nog een bedrag reserveren voor aankleding van de nieuwe woning.

Antwoord:

In de Prestatieafspraken met HVPV en de gemeente en in onze eigen plannen hebben we dit opgenomen. We gaan kijken op welke manier we doorstroming kunnen realiseren bij mensen die nu in een eengezinswoning wonen. Daarbij wordt de discussie over eventuele vergoedingen betrokken.



Prins Willem-Alexanderpark

STREEFHUREN

(BEREKENING VAN DE HUURPRIJZEN)

- Onze woningen zijn in de categorieën tot de huurtoeslaggrenzen en de liberalisatiegrens ingedeeld:

	2020	(2019)
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51	€ 424,44
Lage aftoppingsgrens	€ 619,01	€ 607,46
Hoge aftoppingsgrens	€ 663,40	€ 651,03
Liberalisatiegrens	€ 737,14	€ 720,42

- Hierdoor wordt van woningen de huurprijs afgetopt op de (maximale) grenzen van de Huurtoeslag (zie tabel).
- Binnen deze grenzen wordt de (kale) huurprijs van een woning berekend op basis van de woningwaarderingpunten. Hoe meer punten, hoe hoger de huurprijs. Daarbij hoort een "maximaal redelijke huurprijs".
- Wij hanteren voor onze sociale huurwoningen een huurprijs van gemiddeld 80% van deze maximaal redelijke huurprijs, dit noemen we de (basis)streefhuur.

UITWERKING IN PERCENTAGES

Ongeveer 300 woningen krijgen geen huurverhoging (aanleunwoningen).

Alle zorg- en onzelfstandige woningen: 2,6%. Kantoren en dergelijke de CBS-index

Recent gerenoveerde woningen: 3,6%

	%	< 43.574	Aantal woningen*	>43.574	Aantal woningen*	Uitzonderings- groep	Aantal woningen*
		%		%		%	
Huidige huur							
<95% van de streefhuur		2,8	876	5,7	84	2,6	1.266
>95% van de streefhuur		2,4	2.504	5,2	422	2,6	1.631
Vrije sector	4,6		197				

* aantallen woningen onder voorbehoud

HUURBEVRIEZING EN HUURVERLAGING

(SOCIAAL HUURAKKOORD) → IS NOG GEEN WET

Ooit ontvingen wij een brief waarin geschreven stond: Ik ben een 'scheefwoner'. Wat gebeurt er als ik nu om welke reden dan ook in inkomen achteruit ga? Wordt dan ook mijn huur verlaagd? Het is nu gelukkig zo dat u dat bij Patrimonium kunt aangeven en de huur wordt dan verlaagd en we gaan twee jaar terug en berekenen dan de huur die we bij dat inkomen hadden moeten rekenen.

Huurverlaging

- Bij terugval inkomen (onder huurtoeslaggrens) → huur verlagen onder de € 737. Hierdoor recht op Huurtoeslag.
- Dit is al beleid van Patrimonium → kan het hele jaar aangevraagd worden.
- Ook kan er, wanneer het inkomen eerder hoger dan € 43.574 was en nu zakt onder deze grens, een huurverlaging aangevraagd worden. De huurverhogingen van 2 eerdere jaren worden dan naar beneden aangepast. Dit kan niet met terugwerkende kracht.

Huurbevriezing

- Bij hele lage inkomens kan een aanvraag gedaan worden om de huurprijs te bevriezen (= niet verhogen)
- Dit geldt wanneer deze huurprijs boven de aftoppingsgrenzen ligt.
- Huishoudgrootte en inkomen zijn bepalend
- Patrimonium heeft alle huurders die er (eventueel) voor in aanmerking komen aangeschreven.

Vraag:

Patrimonium spreekt zichzelf een beetje tegen; Ik word in oktober 68 jaar, en ik wilde in aanmerking komen voor huurbevriezing of verlaging, maar die inkomensverklaring van 2018 krijg ik niet van de belastingdienst.

Antwoord:

Bij het aanvragen van huurbevriezing kijken wij nu naar de inkomensgegevens van 2018. In het Sociaal Huurakkoord staat dat je hier voor in aanmerking komt als je meer dan 6 maanden te duur huurt. Als je de afgelopen jaren meer dan de inkomensafhankelijke huur hebt betaald kun je Patrimonium vragen dit ongedaan te maken. Als je te maken krijgt met een blijvende inkomensdaling, door bijvoorbeeld ontslag of pensioen, en de huur ligt boven € 737, dan kun je huurverlaging aanvragen en Patrimonium zal bij akkoord de huur verlagen tot onder de € 737, zodat huurtoeslag kan worden aangevraagd.

Ook als je vermoed recht te hebben op huurbevrozing of huurverlaging mag je vooraf een aanvraag indienen.

	LAAG			MIDDEN			HOOG		
Uw huishouden bestaat uit 1 persoon	Uw inkomen is minder dan € 15.500			Uw inkomen is tussen € 15.500 en € 27.000			Uw inkomen is meer dan € 27.000		
	Uw huur is minder dan € 619	Uw huur is tussen € 619 en € 737	Uw huur is meer dan € 737	Uw huur is minder dan € 619	Uw huur is tussen € 619 en € 737	Uw huur is meer dan € 737	Uw huur is minder dan € 619	Uw huur is tussen € 619 en € 737	Uw huur is meer dan € 737
	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt recht op huurbevrozing	U hebt recht op huurverlaging	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt recht op huurbevrozing	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging
Uw huishouden bestaat uit 2 personen	Uw inkomen is minder dan € 26.500			Uw inkomen is tussen € 26.500 en € 37.000			Uw inkomen is meer dan € 37.000		
	Uw huur is minder dan € 619,01	Uw huur is tussen € 619 en € 737	Uw huur is meer dan € 737	Uw huur is minder dan € 619,01	Uw huur is tussen € 619 en € 737	Uw huur is meer dan € 737	Uw huur is minder dan € 619,01	Uw huur is tussen € 619 en € 737	Uw huur is meer dan € 737
	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt recht op huurbevrozing	U hebt recht op huurverlaging	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt recht op huurbevrozing	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging
Uw huishouden bestaat uit 3 personen of meer	Uw inkomen is minder dan € 33.500			Uw inkomen is tussen € 33.500 en € 43.500			Uw inkomen is meer dan € 43.500		
	Uw huur is minder dan € 663	Uw huur is tussen € 663 en € 737	Uw huur is meer dan € 737	Uw huur is minder dan € 663	Uw huur is tussen € 663 en € 737	Uw huur is meer dan € 737	Uw huur is minder dan € 663	Uw huur is tussen € 663 en € 737	Uw huur is meer dan € 737
	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt recht op huurbevrozing	U hebt recht op huurverlaging	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt recht op huurbevrozing	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging	U hebt geen recht op huurbevrozing en huurverlaging

<http://bit.ly/patrimonium-huurbevrozing>

HUURPRIJZEN BIJ VERHUIZINGEN

De basis is het streefhurenbeleid. Maar we willen (wat) meer gebruik maken van de wettelijke mogelijkheden.

- Inkomensgrens voor 80 % van de toewijzingen: 39.055 euro (was: 38.035 euro)
- Voor 10 % van de toewijzingen: € 43.574 (was: € 42.436)
- Voor 10% van de toewijzingen: > € 43.574

Relatief goedkope woning adverteren met 2 huren (lagere en hogere huur). Hierdoor kunnen ook huishoudens met een iets hoger inkomen in aanmerking komen en we ontvangen hierdoor ook iets meer huur.

Flexhuren: woning adverteren met een hogere huurprijs en de definitieve huurprijs wordt bepaald op basis van het inkomen van de kandidaat die de woning accepteert.

De huurbevrozing en huurverlagingen zullen ervoor zorgen dat we waarschijnlijk niet de gewenste 2,6% huuraanpassing bereiken, maar daar is met de Commissie Maatschappij over gesproken en dat is voor een beperkte aanpassing acceptabel bevonden. Patrimonium heeft bij de huurdersvereniging een eerlijk en naar haar mening redelijk voorstel voorgelegd. Hierin is opgenomen het noodzakelijk geachte percentage huurverhoging voor 2020.

PROCES

- Notitie huuraanpassing opgesteld
- Aangeboden aan Huurdersvereniging voor een advies
- Brieven aan huurders voor huurbevrozing verzenden voor 20-2-2020
- 17 februari 2020 -> Woon Advies Groep
- 25 februari 2020 -> bewonersavond
- 10 maart 2020 -> bespreking HV en bestuurder Patrimonium
- Daarna vaststellen huuraanpassing 2020
- Voor 1 mei huurders informeren over huuraanpassing



UW MENING TELT

Op 10 maart vindt het overleg plaats tussen HVPV en Patrimonium over de huuraanpassing voor 2020. Na de uitleg van Hans Goorhuis vroegen we u naar uw mening over het voorstel om de huren met gemiddeld met 2,6% te verhogen. Uw mening telt; wat u op 25 februari meegeeft aan het bestuur van HVPV wordt meegewogen in de gesprekken met Patrimonium. U gaf aan:

- Houd rekening met woningen die slecht energielabel hebben. De woningen zijn vochtig en hebben extra warmte nodig om droog te houden. Dan nog de extra investering in vochtvreter etc. De woningen hebben geen zonnepanelen dus niets om het energieverbruik (gas) omlaag te brengen, dus het zou onterecht zijn om deze woningen een huurverhoging van 2,6% te geven. (Beurtschip)
 - *Er zijn in het verleden woningen te koop aangeboden in het Beurtschip. Dit gebeurt nu niet meer, want Patrimonium behoudt het liefst de eengezinswoningen voor de verhuur. Appartementen worden nog wel beperkt verkocht. Patrimonium heeft als beleidsdoelstelling de verkoop van 30 woningen per jaar.*
- 2,6% is een gemiddelde, dus per woning verschillend. Lastig daar iets over te zeggen.
- Verhoging van bv. servicekosten komen hier ook nog bovenop.
- Alles wordt al duurder, dat kan niet zo doorgaan.
- Huuraanpassing reëel aan de hand van inflatiecorrectie. Moet wel in verhouding blijven met betrekking tot de leefbaarheid en het onderhoud van de woningen.
- Snap wel dat 2,6% reëel is.
- 2,6% huurverhoging vind ik goed / wel reëel.
- Er wordt elk jaar huurverhoging doorgevoerd, maar de huurder krijgt hier weinig tot niets voor terug. Te denken aan (groot) onderhoud met betrekking tot verduurzaming, waardoor de energiekosten dalen voor de huurders.
- Vooral mensen met AOW en klein pensioen krijgen al jaren geen verhoging van de inflatie. Wel ieder jaar huurverhoging en alles wat duurder wordt. Ook aan het energielabel wordt weinig verbeterd.
- Omdat loon en/of uitkering niet trendmatig groeit is het niet verstandig de huur meer dan inflatievolgend te verhogen.
- 2,6% is prima en logisch mits iedereen goed wordt geïnformeerd over deze veranderingen. Denk ook aan de communicatie met huurders met een allochtone achtergrond die hier misschien meer uitleg over nodig hebben.
- Denk aan aanpakken van schimmel, tocht etc. Oude raam- en deurkozijnen.
- Prijs/kwaliteitverhouding is scheefgegroeid; woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd.
- Prima, mits kwaliteit van woningen in bv Franse Gat wordt verbeterd. Representatieve trappenhuisen (reoveren roestende reling, afbrokkelende en afgesleten trap met vlekken die er nooit meer uitgaan (en er al heel lang inzitten).
- Prima, mits betere ventilatie in woningen (ontbreekt o.a. in keukens en badkamers).
- 2,6% is maar een getal, de vragen eromheen creëren vooral het gevoel.

ZELF JE ENERGIELABEL OPZOEKEN

Het energielabel staat vermeld in het huurdersportaal mijnpatrimonium.nl en op de aanzegging van de huuraanpassing. Wil je direct inzage hebben in je energielabel, klik dan op onderstaande link en voer je adresgegevens in:

 <http://bit.ly/watismijneergielabel>



Waarom een energielabel?

Met een energielabel kunnen kopers en huurders in één oogopslag zien of een woning zuinig is of niet. Dat is handig, want een keuze voor een zuinige woning betekent een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO₂-uitstoot, dus beter voor het milieu! En hoe energiezuiniger de woning is, des te waardevoller deze wordt. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

HET WONINGWAARDERING STELSEL (WWS)

Om te checken of het aantal punten van uw woning klopt met wat uw huurcontract aangeeft, kunt u dit via de Huurprijscheck van Huurcommissie zelf controleren:

 <http://bit.ly/Huurcommissie>

MAXIMAAL REDELIJKE HUUR

De maximaal redelijke huur is het maximale bedrag dat een corporatie of andere verhuurder voor een sociale huurwoning mag vragen aan zijn huurder.

De maximaal redelijke huur wordt bepaald door het aantal punten berekend door het woningwaarderingstelsel. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen zelfstandige woningen (bijv. een eengezinswoning of appartement) en onzelfstandige woningen (bijv. studentenkamers). Patrimonium zal echter nooit de maximaal redelijke huur vragen voor haar sociale huurwoningen.

STREEFHUUR

De streefhuur is de huur die woningcorporaties aan (nieuwe) huurders vragen. Corporaties voeren een eigen beleid om de door hen gehanteerde streefhuur te bepalen.

AANVULLENDE INFORMATIE VAN PATRIMONIUM.NL:

Lagere huren door aanpassing van ons beleid

Vanaf 2016 heeft de overheid de (wettelijke) regels bij het toewijzen van woningen veranderd. Door deze wijziging moeten we bij het toewijzen van een woning rekening houden met de hoogte van het inkomen en de hoogte van de huur. Dit is een grote verandering vergeleken met de oude manier van toewijzen van sociale huurwoningen. In de oude situatie gold deze regel nog niet.

Wij hebben ons huurprijsbeleid nu aangepast. Voor een groot aantal van onze woningen zijn de (aanvangs)huren verlaagd. Bij een nieuwe verhuring (mutatie) kan de nieuwe huurder een lagere huurprijs krijgen dan vertrekkende huurder. Gevolg is ook dat de huur voor de nieuwe huurder lager kan zijn dan de huur van gelijkwaardige woningen in de omgeving. Er ontstaan dus verschillen in de huurprijzen van vergelijkbare woningen. Bij het vaststellen van dit nieuwe huurbeleid was dit effect bekend. Toch hebben we het nieuwe huurbeleid zo vastgesteld. Wij vinden het namelijk belangrijk dat mensen met een laag inkomen nog altijd een woning bij ons kunnen huren.

Natuurlijk zouden we ook voor onze andere huurders de prijzen willen verlagen, maar we moeten ook een verantwoord financieel beleid voeren. Om onze zittende huurders tegemoet te komen hebben we de jaarlijkse huurverhoging heel laag gehouden. En in een aantal gevallen hebben we zelfs de huur verlaagd.

Hoe wordt een huurprijs bepaald?

Wij willen de verhouding goedkope/betaalbare en dure woningen hetzelfde houden als de verhouding lage/hoge inkomens van de woningzoekenden. Op deze manier heeft elke woningzoekende een gelijke kans en zijn het niet de hoge inkomens die makkelijker een woning kunnen vinden. In de regel wordt de huurprijs bepaald door het aantal punten (WWS). Dit is een maximale huur die wij vervolgens corrigeren met een streefhuurpercentage (gemiddeld ca. 80%). In de praktijk bekijken we hoeveel en welke woningen we in een bepaalde huurprijscategorie willen hebben. Bijvoorbeeld: woning X moet beschikbaar zijn voor huishoudens van 3 of meer personen en de huur mag niet meer dan € 663 zijn. Dan kan het zijn dat we de woning aanbieden voor 65% van de maximale huur. In een andere situatie kan dit percentage ook >80% zijn.

Mag dat wel? Verschillende huren voor dezelfde woning

Ja, dat mag. Wij zijn niet verplicht om vergelijkbare woningen tegen gelijke prijzen aan te bieden. Voor deze vergelijkbare woningen geldt een gelijke maximum redelijke huurprijs. Het staat een corporatie vrij om de huurprijs lager vast te stellen dan die maximum redelijke huurprijs.



Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal behartigt de belangen van huurders van Patrimonium woonservice.
Wij zijn er voor ú, want uw mening telt!

VOEL JIJ JE AANGESPROKEN?

WIJ ZOEKEN:

Betrokken en enthousiaste Patrimonium huurders (M/V) die ons team komen versterken. We zetten ons in voor zaken die voor huurders belangrijk zijn: Huurprijzen, toewijzing, sloop, nieuwbouw, veilig en duurzaam wonen, onderhoud en nog meer. Zie jij het ook als een uitdaging om samen de invloedrijke rol van huurders verder op de kaart te zetten. Wanneer jij hier warm voor loopt dan ben je welkom om ons team te komen versterken. Lees dan even verder...

HVPV IS:

Voor huurders van Patrimonium is HVPV dé belangenbehartiger. Prettig wonen en leven in Veenendaal, daar gaat het om. De HVPV is vanuit de Overleg- en Woningwet bedoeld om de positie van huurders te versterken. In deze wetten is geregeld hoe we onze rechten kunnen toepassen. Bij enkele zaken hebben we zelfs bindend adviesrecht. Patrimonium ziet ons graag als een kritisch sparringpartner. Wanneer Patrimonium plannen of beleid ontwikkelt dan moeten ze dit eerst met ons bespreken.

WIJ EN JIJ:

We kijken uit naar een persoon met een open persoonlijkheid; een verbinder met gezond verstand en iemand die buiten de lijntjes durft te kleuren. Je bent prima in staat om vanuit een samenwerkingsgedachte zelfstandig een

mening te vormen en je gaat ervoor om samen met het team bestuurlijk te ontwikkelen.

WIJ BIEDEN:

Een open sfeer met enthousiaste vrijwilligers die opkomen voor de belangen van huurders. Omdat we ontwikkeling belangrijk vinden, krijg je de mogelijkheid tot het volgen van cursussen.

Ons bestuur kenmerkt zich door daadkracht, enthousiasme, focus op de huurders en op het prettig wonen in Veenendaal.

HOEVEEL TIJD BEN JE KWIJT:

Algemeen bestuursleden besteden gemiddeld 2 uur per week aan de verschillende werkzaamheden voor de vereniging. Verder verwachten we dat je stukken leest en je voorbereidt op overleggen zodat je proactief mee kunt denken. Je hebt 6 keer per jaar een overleg van minimaal 2 uur met het bestuur.

JIJ BESCHIKT OVER:

- Organisatietalent
- Communicatieve en sociale (team)vaardigheden
- Bestuurlijk denk- en werkvermogen
- Oog voor het algemeen belang van de huurders
- Interesse in de sociale huursector
- Kennis van social media en computervaardigheden

LID WORDEN

Het lidmaatschap van HVPV is belangrijk omdat het u in staat stelt om mee te praten en meer zeggenschap geeft in besluitvorming bij belangrijke ontwikkelingen. Tijdens de bijeenkomst van 25 februari heeft u al een idee gekregen waar de leden over kunnen meepraten.

Uw lidmaatschap als huurder stellen we enorm op prijs. Voor slechts €0,50 per maand ondersteunt u hiermee onze inzet en zo weten we ook dat we met uw steun sterk staan in het vertegenwoordigen van uw belangen bij Patrimonium woonservice. Juist die ondersteuning geeft ons de energie om er voor u het beste uit te halen!

Lid worden is eenvoudig; via <https://www.denieuwewind.nl/hvpv-lid> kunt u uw gegevens invullen.

BESTUURSLID WORDEN

Het bestuur van HVPV kan uw hulp goed gebruiken. U las op pagina 17 al wat wij verwachten van een bestuurslid. Heeft u misschien interesse maar wilt u nog wat aanvullende informatie? Geen probleem; neem even contact met ons op en we maken graag een afspraak om eens te bespreken wat de mogelijkheden zijn. Het bestuur van HVPV heet u alvast van harte welkom!



CONCLUSIE

Dat het thema waardevol was, werd al snel duidelijk. U gaf duidelijk blijk van betrokkenheid en genoeg ideeën om nóg een bijeenkomst te vullen. Wellicht komt het daar ooit van.

Op 10 maart gaat het bestuur van HVPV met uw inbreng naar Patrimonium om uiteindelijk tot een advies te komen met betrekking tot de huuraanpassing voor 2020.

De vrijwilligers van HVPV en De Nieuwe Wind bedanken u voor uw enthousiasme tijdens de bijeenkomst en hopen dat u bij een volgende bijeenkomst weer van de partij bent, want uw mening telt écht!

Jan van Beek, voorzitter

CONTACT

Secretariaat: E-mail: secretaris@hvpv.info Tel: 06-40572673

Bezoekadres: Duivenwal 267, 3901 ZP Veenendaal (op afspraak)

Neem even contact op met de voorzitter 06-53124753. Hij zal u dan op het afgesproken tijdstip ontvangen op Duivenwal 267.

www.hvpv.info

trijntje@hvpv.info



DE NIEUWE WIND
PARTICIPATIE
DIE WÉL WERKT

De Nieuwe Wind
Ambachtsherenwegeling 13
4421 GP Kapelle
Tel. Thea: 06-36 010 114
info@denieuwewind.nl
www.denieuwewind.nl