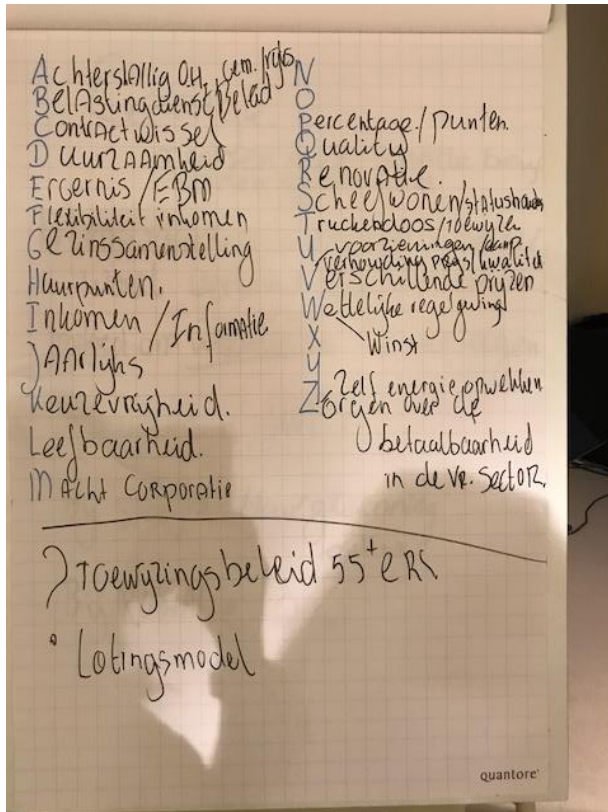




Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal

Samenvatting bijeenkomst op 15 maart 2018



Wat wist u al van de huurprijsaanpassingen?

Heel wat!

Woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben te maken met wet- en regelgeving: Onder andere de Overlegwet, Woningwet en de Wet doorstroming huurmarkt.

De Wet Doorstroming Huurmarkt houdt onder andere de 'huursombenadering' in. Deze maximeert de som van alle huurstijgingen van woningcorporaties - inclusief die bij vrijkomende woningen – op gemiddeld inflatie plus 1 procent. (Voor de jaarlijkse huurprijsaanpassing 2018 geldt een inflatie van 1,4%)

We lieten u een filmpje zien over de huursombenadering:

Via deze link kunt u het nog eens op uw gemak bekijken.

<https://www.youtube.com/watch?v=JR3fgyP92Vc>



Huursombenadering: Wat telt hierin mee?

- Sociale huurwoningen (tot € 710,68)
- Huurders met een inkomen tot € 41.056,-
- Huurders met een inkomen boven € 41.056,-
Behalve: Gepensioneerden
Gezinnen groter dan 4 personen
Chronisch zieken
- Alle nieuwe verhuringen

Krachtige expertise rondom wonen en huren



Huuraanpassing Huursombenadering en de inkomenstoets



- Jaarlijks
- Opgevraagd door woningcorporatie bij de belastingdienst
- Huishoudinkomen: huurders + alle overige bewoners van een woonruimte

Inwoners onder 23 jaar tellen alleen mee als zij boven het minimumloon verdienen

Krachtige expertise rondom wonen en huren



Huuraanpassing Inkomenstoets



- N: Inkomen onder € 41.056,-
- J: Inkomen boven €41.056,-
- U: Uitzonderingsgroep
- XOT: onbekend bij belastingdienst

Krachtige expertise rondom wonen en huren



Nieuwe verhuringen Huursombenadering en huurprijsbepaling



Een voorbeeld:

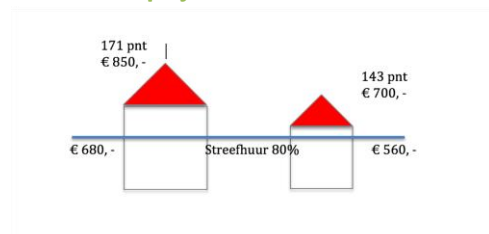
Nieuwe huurprijs:

Woningwaardering=162 punten → € 800,-
 Huurprijsgrens is= € 710,18
 Streefhuur= 80% → € 640,-
 Naar aftoppingsgrens

Krachtige expertise rondom wonen en huren



Huurprijs en kwaliteit



Krachtige expertise rondom wonen en huren



Huurbeleid P

Huurprijsaanpassing
Verschillende aanpassingen n

Toekomst: Gelijke woningen =

Streefhuur is in 2017 verlaagd
Om woningen in gewenste hu
→ deel van de huurders beta

Krachtige expertise rondom wonen en huren



Speerpunten Huurdersvereniging

- Zo laag mogelijke huurprijsaanpassing voor lage inkomens
- Alle huren richting streefhuur
- Sloop of renovatie: geen huurverhoging
- Gemiddelde huurprijsaanpassing niet hoger dan 1,9%

Verder: Aandacht voor huurders met huur net
boven de huurtoeslaggrens

nonium Woonservice

end (1,4%)
ager) én hoger inkomen: (5,4%)
an streefhuur: geen huurverhoging
verhoging

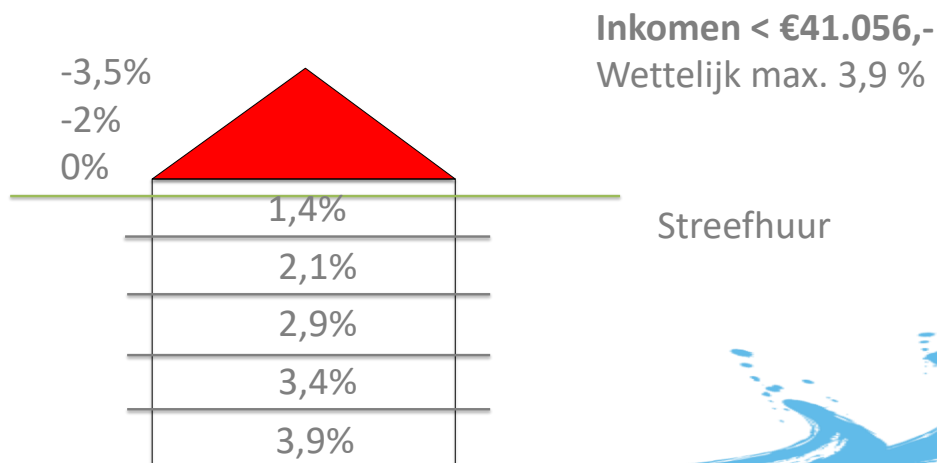
urtoeslag?



Het voorstel van Patrimonium voor de huurprijsaanpassing in 2018

Voor inkomens lager dan € 41.056,-

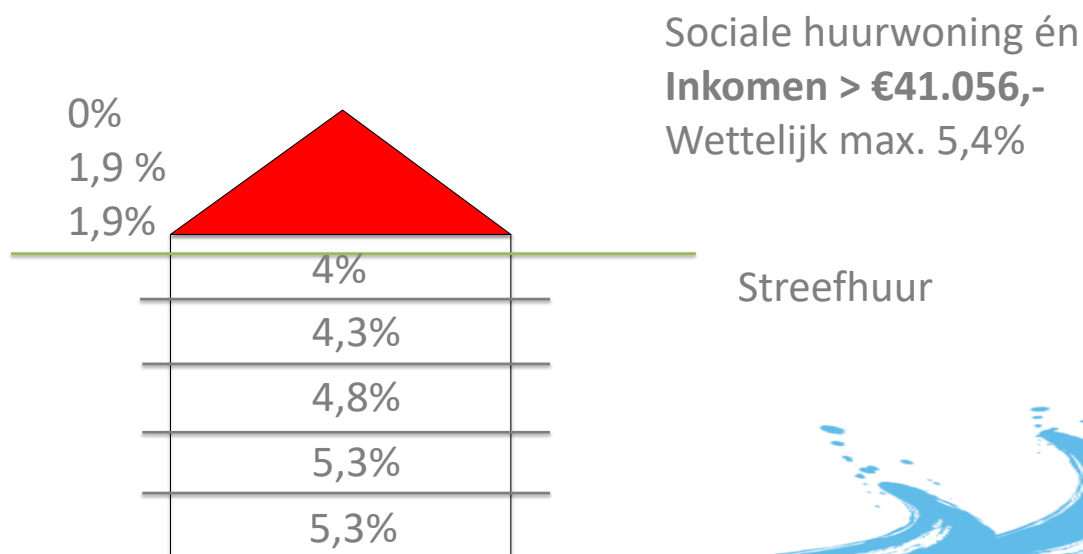
Huurbeleid Patrimonium Woonservice



Krachtige expertise rondom wonen en huren

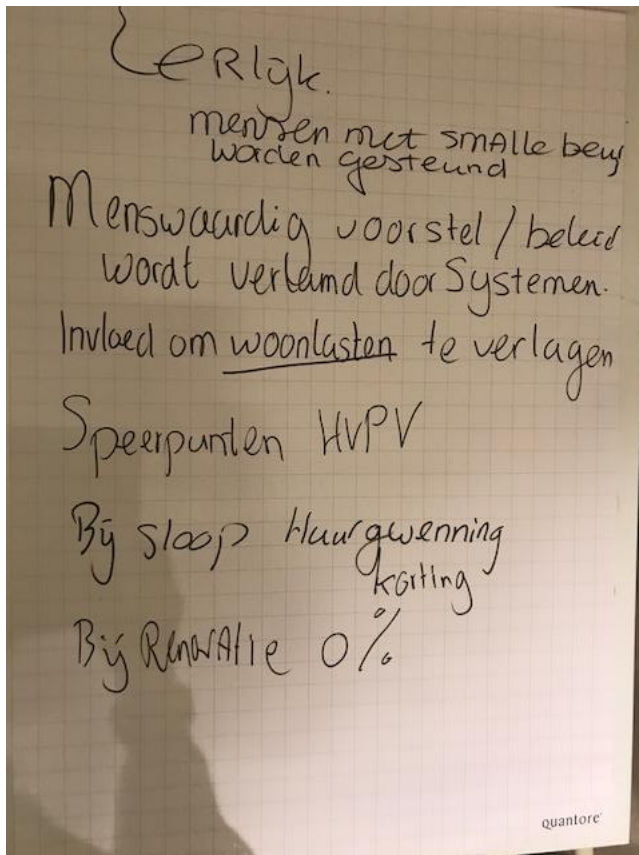
Voor inkomens hoger dan € 41.056,-

Huurbeleid Patrimonium Woonservice



Krachtige expertise rondom wonen en huren

De reacties die deze avond hierop werden gegeven:



Juist op het moment dat de huurdersvereniging punten op wilde halen om mee te nemen naar de onderhandelingstafel van Patrimonium, gingen veel mensen aar huis.

We hoorden reacties 'dat alles al beklonken zou zijn'. Dit is **niet** het geval. Ondanks Patrimonium vast zit aan wettelijke kaders, zien wij als bestuur van de huurdersvereniging nog ruimte om te onderhandelen.

Het bestuur van Huurdersvereniging Patrimonium laat het hier dan ook niet bij zitten.

Niet alleen de inbreng van de aanwezigen nemen zij mee in hun onderhandelingen naar Patrimonium. Ze willen nog meer doen om de woonlasten te verlagen.

Het bestuur van de huurdersvereniging maakt zich hard voor lagere huurprijsaanpassingen dan in de voorstellen die op 15 maart zijn besproken.

Wel moet hierbij gezegd zijn dat elke aanpassing die gezien de al lage inzet van Patrimonium woonservice een aanpassing in de marge zal zijn.

Welke resultaten hieruit ontstaan, hiervan houden we u op de hoogte.

We vonden het fijn dat u met ons meegedacht hebt.

Op **25 april** rekenen we weer op u. Deze avond heeft u de kans invloed uit te oefenen op diverse beleidsontwikkelingen die Patrimonium momenteel ontwikkelt.

Meer informatie over wat u deze avond kunt verwachten, hoort u nog van ons.

We zien u graag op:

Woensdag 25 april van 19.30 tot 22.00 uur
Vanaf 19.00 uur heten we u van harte welkom in:
Het Ontmoetingshuis Veenendaal Oost
Spiesheim 54
3907NJ Veenendaal

Nogmaals dank dat u met ons meedacht en een hartelijke groet namens het bestuur van de Huurdersvereniging,

Hennie Nagel, voorzitter