



Korteweg 2  
4927 AE Hooge Zwaluwe  
T. 0168—482208  
E. info@hvwoonbelang.nl  
I. www.hvwoonbelang.nl  
De Huurders Vereniging  
Woonbelang behartigt de  
belangen van huurders voor  
de woningcorporaties Goed  
Wonen uit Lage Zwaluwe en  
Volksbelang uit Made,

## In dit nummer:

Voorwoord voorzitter	1
Woningwet 2015	1
Woningwaarderings- stelsel 2015	2
De wijzigingen in het woningwaarderings- stelsel	2
Woonbond en Aedes sluiten akkoord over huurbeleid	3
Passend toewijzen huurwoningen per 1 januari 2016	3
Verenigings- informatie	4

## Voorwoord voorzitter

Voor u ligt de Nieuwsbrief van de Huurders Vereniging Woonbelang.

Middels deze brief willen wij u op de hoogte houden van de ontwikkelingen die momenteel gaande zijn.

Volksbelang heeft, waar u waarschijnlijk van op de hoogte bent, de intentie om in Lage Zwaluwe woon-zorg en verpleegappartementen te realiseren in de vernieuwde Ganshoek.

Verder is er een onderzoeksbureau ingeschakeld om te onderzoeken of er een mogelijkheid bestaat om te komen tot een fusie tussen Volksbelang en Goed Wonen.

Ons bestuur zijn namens de huurders zeer nauw betrokken bij deze bespre-

kingen en heeft—zoals de het voorschrijft—instemmingsrecht.

Ook heeft de huurdersver-



eniging inspraak bij de gemeente wat betreft de woonvisie. Bij het tot stand komen van een ondernemingsplan voor de jaren 2016-2019 heeft ons bestuur, als vertegenwoordiger van u als huurder, onze visie hierop gegeven.

De hier genoemde ontwikkelingen zijn nog in voorbereiding. Er zal nog volop overleg moeten plaatsvinden alvorens tot besluitvorming te komen.

Over de voortgang van deze projecten houden wij u uiteraard op de hoogte.

Namens het bestuur wens ik een ieder

**FIJNE  
FEESTDAGEN  
EN GOEDE  
GEZONDHEID.**

Henk Dudok,  
Voorzitter.

## Woningwet 2015

Per 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 of ook wel de nieuwe Woningwet genoemd in werking getreden. De Woningwet 2015 geeft regels voor het taakgebied van corporaties, voor beter toezicht en voor een grotere rol van gemeentes **en huurdersorganisaties.**

Daarmee neemt de overheid de regie deels weer in handen. De woningwet 2015 sluit aan op de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie. Die rapporteerde eind 2014 hoe het in de sector beter geregeld zou moeten worden om verdere misstanden te voorko-

men. Eén van de belangrijkste conclusies was dat corporaties zich meer moeten richten op hun kerntaak: het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met de lagere inkomens.

## Woningwaarderingstelsel 2015

Op 1 oktober 2015 is het vernieuwde Woningwaarderingstelsel (WWS), ook wel puntenstelsel genoemd, in werking getreden. Al in het Woonakkoord, dat de regering in februari 2013 sloot met de gedoogpartijen D66, ChristenUnie en SGP, was het afgesproken: het WWS moest op de schop. In lijn met andere maatregelen van de woningmarkt, moest het ook hier eenvoudiger en vooral marktgerichter. Het idee achter de maatregelen van het huidige kabinet is dat door de huren meer “marktconform” te maken, huurders die in relatie tot hun inkomen in te goedkope huurwoningen zitten, zullen doorstromen naar een woning buiten de sociale huursector en dat

investeerders meer bereid zullen zijn om te investeren in de bouw van duurere huurwoningen. We zijn het hier niet mee eens. Huurders die een wat duurere huurwoning zouden kunnen betalen stromen niet door, omdat die woningen er niet voldoende zijn. Ook vanuit het oogpunt van een gevarieerde inkomensamenstelling in een buurt is het niet altijd wenselijk. Bovendien komt door de forse huurverhoging van de afgelopen drie jaar de betaalbaarheid steeds meer onder druk te staan.

De belangrijkste wijziging van het WWS is de invoering van de WOZ waarde (WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken).

### Waarom een woningwaarderingstelsel ?

De puntentelling is bedoeld om op een objectieve manier de kwaliteit van een huurwoning te “meten”. Aan het aantal punten dat de woning heeft, wordt een huurprijs gekoppeld. Deze huurprijs is wat de overheid betreft “maximaal toegestaan” op grond van het aantal punten. Jaarlijks komt het ministerie van BZK in de jaarlijkse circulaire over het huurbeleid met een huurprijstabel voor de maximale huur. Op die manier is er een plafond vastgesteld voor de huur van een “gereguleerde” huurwoning d.w.z. onder de momenteel geldende liberalisatiegrens van € 710,68 per maand.

## De wijzigingen in het woningwaarderingstelsel

In het nieuwe woningwaarderingstelsel gaat de WOZ waarde een grotere rol spelen in de puntentelling.

De WOZ waarde is namelijk een “marktwaarde” waarin ook de voorkeur van mensen voor een bepaalde woning of buurt tot uitdrukking komt. Hoe gewilder een woning of buurt, hoe hoger de WOZ waarde.

De WOZ waarde gaat in het nieuwe systeem voor ongeveer een kwart meetellen.

Daarnaast is de naam “serviceflat” veranderd.

In de vernieuwde Woning Waarderingstelsel (WWS) heet dit voortaan “zorgwoning”. De WOZ waarde wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld voor de woningen in haar gemeente.

Naast de uitbreiding van de WOZ waarde zijn er ook rubrieken per 1 oktober 2015 vervallen:

- **Woonvorm**
- **Woonomgeving**
- **Hinderlijke situaties**
- **Serviceflatwoningen**
- **Punten voor schaarste gebieden (de zgn. Donnerpunten).**

Ongewijzigde rubrieken zijn:

- **Oppervlakte van ver-trekken.**
- **Oppervlakte van overige ruimten**
- **Verwarming**
- **Energieprestatie**
- **Keuken en sanitair**
- **Voorzieningen voor gehandicapten**
- **Privébuitenruimte,**



## Woonbond en Aedes sluiten akkoord over huurbeleid

De Woonbond (overkoepelend orgaan van huurders belangen verenigingen) en Aedes (overkoepelend orgaan van woningcorporaties) hebben op 3 juni jl. een onderhandelingsakkoord gesloten over een sociaal huurbeleid voor de komende jaren. Als het aan hen ligt komt er vanaf 2016 een huursombenadering, waarbij de "huursom" van corporaties jaarlijks met maximaal 1% plus inflatie mag stijgen, inclusief eventuele huurhoging bij huurderwisseling.

Het akkoord is een forse stap op weg om te komen tot een sociaal huurbeleid. Er moet immers een eind ko-

men aan de huurexplosie, inclusief de extra inkomensafhankelijke huurstijging.

Het uitgangspunt van het akkoord is, dat de kwaliteit van de woning de grondslag moet zijn voor het huurbeleid: de huursombenadering.

Woningen die gezien hun kwaliteit (op basis van het aantal woningwaarderingpunten) relatief goedkoop zijn, kunnen meer huurverhoging krijgen dan woningen die relatief duur zijn. Woonbond en Aedes stellen een landelijke staffelgrens voor van 80% van de maximaal

toegestane huur (ook wel streefhuur genoemd) met een maximale huurstijging per woning van inflatie plus 2,5%.

De Woonbond en Aedes vinden dat zittende en nieuwe huurders in principe een gelijke behandeling moeten krijgen en pleiten daarom voor een huursombenadering inclusief huurverhoging bij huurderswisseling. Dit zal ook de doorstroming bevorderen.

Wij hopen dat zowel Goed Wonen als Volksbelang zich aan dit akkoord zullen houden.

## Bestuursleden gevraagd.

Het bestuur van Huurders Vereniging Woonbelang op zoek naar nieuwe bestuursleden.

Het werk van het bestuur wordt steeds omvangrijker en versterking is daarom van harte welkom.

Heeft u interesse om deel uit te maken van het bestuur of wilt u anderszins mee helpen, neem dan contact op met ons op. U kunt dat het beste doen door een e-mail te sturen naar:

[info@hvwoonbelang.nl](mailto:info@hvwoonbelang.nl)

We nemen dan zo spoedig mogelijk contact met u op.

Ook kunnen u dan van informatie voorzien.

Nieuwe  
bestuursleden  
voor Huurders  
Vereniging  
Woonbelang  
gezocht

## Passend toewijzen huurwoningen per 1 januari 2016

In de nieuwe woningwet zijn nadere bepalingen opgenomen m.b.t. het betaalbaar wonen van de doelgroep. Zo moeten vanaf 1 januari 2016 huishoudens die op basis van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag een qua huurprijs passende woning toegewezen krijgen. Dat betekent dat tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (Huurtoeslaghuishoudens) een woning moeten huren tot de zg.



Aftoppingsgrens die momenteel € 575,87 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 618,24 voor grotere huishoudens bedraagt.

Dit passend toewijzen van huurwoningen is een duidelijke wijziging die voorkomt uit de nieuwe woningwet..

## Huurders Vereniging Woonbelang

Kantoor:  
Korteweg 2  
4927 AE Hooge Zwaluwe

Telefoon: 0168 - 482208  
E-mail: [info@hvwoonbelang.nl](mailto:info@hvwoonbelang.nl)

[www.hvwoonbelang.nl](http://www.hvwoonbelang.nl)

WOONBELANG

Het bestuur van Huurders  
Vereniging Woonbelang  
wenst u allen

FIJNE KERSTDAGEN EN  
EEN VOORSPOEDIG EN  
GEZOND 2016



## Verenigingsinformatie

### Aanmelden als lid:

U bent lid van onze vereniging nadat wij uw schriftelijke aanmelding hebben ontvangen en de verschuldigde contributie van € 6,00 voor het komende jaar 2016 heeft betaald. Dit kan via onze website of via een machtigingskaart uit de folder.

### Afmelden lidmaatschap:

Wanneer u zich wilt afmelden als lid van onze vereniging, blijft u gedurende het lopende kalenderjaar nog lid en dus ook contributieplichtig. Een eventuele afmelding dient **schriftelijk of via e-mail** plaats te vinden en dient gericht te worden aan ons kantooradres of aan ons e-mailadres.

### Klachtencoördinatoren:

Als u een klacht heeft die naar uw mening door uw woningcorporatie, na schriftelijk verzoek daartoe, niet of niet afdoende is opgelost, dan kunt u dit aan ons kenbaar maken door:

- het klachtenformulier op onze website ([www.hvwoonbelang.nl](http://www.hvwoonbelang.nl)) in te vullen (onze voorkeur).
- telefonisch uw bericht met naam, adres en telefoonnummer in te spreken,
- Het privénummer van één van onze klachtencoördinatoren te bellen.

Voor de huurders van Goed Wonen is onze klachtencoördinator de heer Jan Marijnissen (0168-483670).

Voor de huurders van Volksbelang is onze klachtencoördinator de heer Marius Diepstraten (0162-683648).

Beiden heren zorgen voor advies, bemiddeling of ondersteuning bij eventuele problemen die ontstaan zijn doordat vastgestelde procedures niet nagekomen zijn.

### Bereikbaarheid:

Het kantoor van Huurders Vereniging Woonbelang is gevestigd aan de Korteweg 2, 4927 AE Hooge Zwaluwe,

We zijn telefonisch bereikbaar via een antwoordapparaat onder nummer: 0168-482208. U kunt dan een boodschap inspreken—waarna u zo snel mogelijk wordt teruggebeld.

Het is sneller om een e-mail te sturen naar: [info@hvwoonbelang.nl](mailto:info@hvwoonbelang.nl).

Onze website is te vinden op: [www.hvwoonbelang.nl](http://www.hvwoonbelang.nl)