



Colofon: jaargang 6
Editie: april 2022
Redactie: bestuur HBVA-RA

Nieuwsbrief

*t.b.v. individuele leden HBVA regio Amersfoort
(Leusden, Eemnes, Soest, Soesterberg, Hoogland,
Hooglanderveen, Hoevelaken en Amersfoort)*



In deze nieuwseditie

- Nieuws uit het bestuur
- Huuraanpassing
- Controleer je huurverhoging
- Energiarmoede
- Leefbaarheid
- Nieuwbouw Soest
- Doorstroming Eemnes
- Verduurzaming Miereveld e.o.

Nieuws uit het bestuur

De lente is mooi begonnen.
Ons nieuwe bestuurslid Katrien Bijnsdorp heeft een dochter gekregen.
Haar naam is Rosa Katrien.

Het belangrijkste nieuws van deze nieuwsbrief is natuurlijk de huuraanpassing per 1 juli 2022. Helaas kunnen we het niet mooier maken in deze tijden waar alles duurder wordt.

Ben jij handig met WordPress en kan je ons helpen als wij problemen hebben met de computer, wifi of software en heb je ook nog tijd over dan willen wij heel graag met jou in contact komen.

Bel of mail ons: 033-4653164 / secr@vereniginghuurdersbelangen.nl

Check onze website <https://hbva.nl>





Huuraanpassing

Het is ons niet gelukt om de huren voor dit jaar te bevriezen. U heeft inmiddels de brief van de Alliantie met de huuraanzegging die ingaat op 1 juli 2022 ontvangen.

De Alliantie past de wettelijke verhoging van 2,3% voor sociale huurwoningen toe. Ook voor de woningen met een laag energielabel. De stichting had geadviseerd om de woningen met een laag energielabel af te toppen naar de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46)

De Alliantie zegt dat deze stijging nodig is voor nieuwbouw en verduurzaming.

Hoewel de eerste gedachte is dat vanaf 2023 de corporaties toch minder verhuurdersheffing hoeven te betalen moeten de corporaties vermogensbelasting gaan betalen.

Dit is Europese regelgeving. Wettelijk gezien mag Nederland deze regels voor woningbouwverenigingen versoepelen, maar doet dat tot op heden niet. Deze regel is bedoeld om te voorkomen dat buitenlandse investeerders winsten wegsluizen en daardoor minder belasting hoeven te betalen. De regel pakt echter verkeerd uit voor woningcorporaties.

Corporaties hebben geen winstoogmerk en lenen geld om woningen te kunnen bouwen. Beleggers die veel winst maken, hoeven dankzij deze Europese belastingregel minder belasting te betalen dan woningcorporaties.

Dit wordt ook wel een '**boete op investeren**' genoemd.

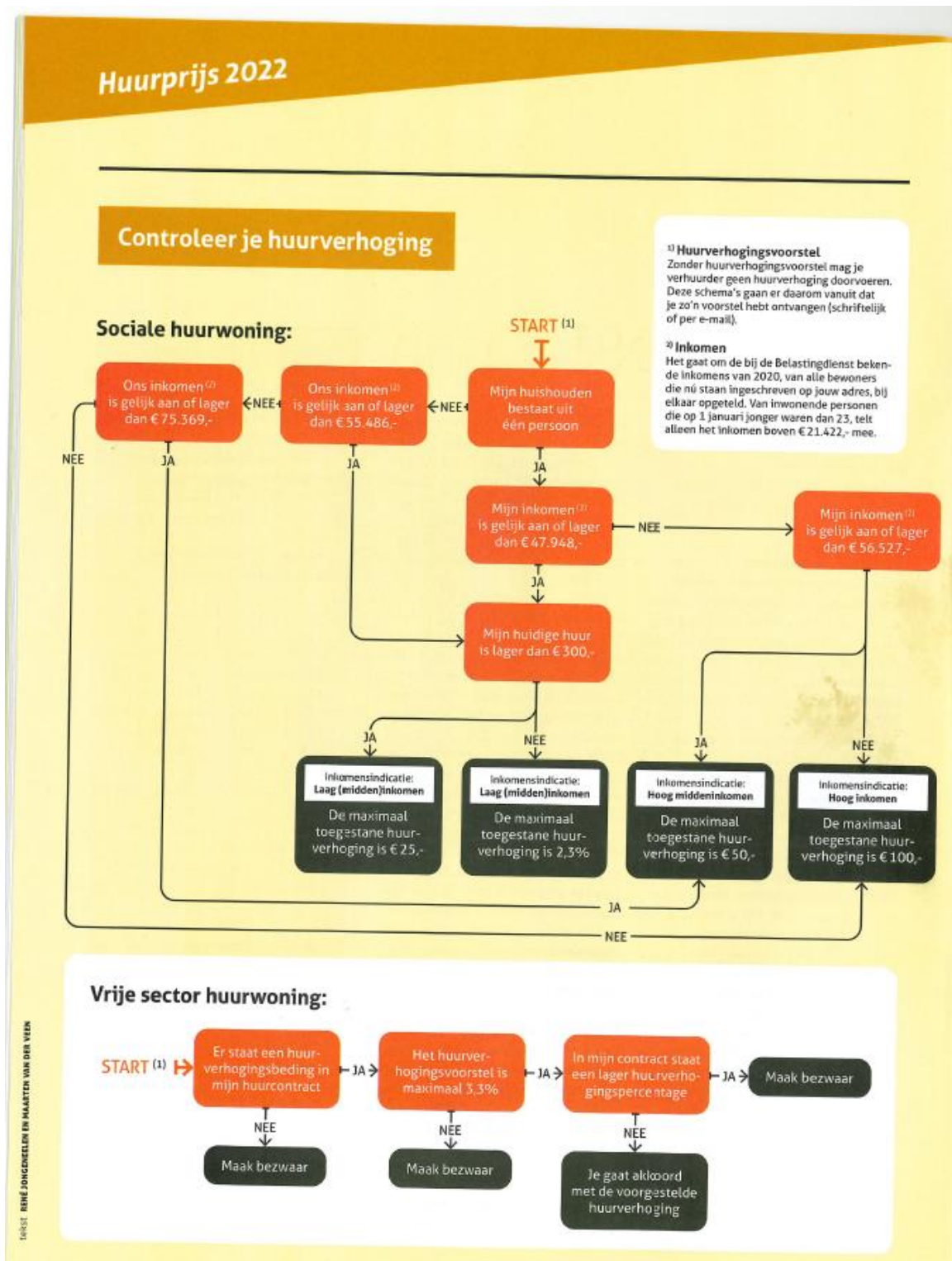
Voor de inkomensafhankelijke huren hebben we wel iets kunnen bereiken.

Hoewel we ook voor deze groep voor huurbevriezing adviseerden, heeft de Alliantie toch ingezien dat een huurverhoging van € 50,- of € 100,- oftewel een huurverhoging van 11% voor deze groep veel te hoog is. De bedragen heeft de Alliantie verlaagd. U kunt het lezen in de brief die u bij de huuraanzegging van 1 juli 2022 vindt.

De Stichting gaat nog voor de zomer met de Alliantie in gesprek over de huuraanpassing van 2023.

Dank aan de bc-leden die op 17 februari meegedacht hebben over het advies.





Op <https://www.woonbond.nl/check-huurverhoging-2022> kan je checken of de huurverhoging juist is. Daar staat ook een voorbeeldbrief over hoe bezwaar te maken.





Aanpak energiearmoede

De gemeente Amersfoort gaat de HBVA-RA en andere stakeholders betrekken met het maken van een plan van aanpak voor het vraagstuk energiearmoede. Enerzijds om ervoor te zorgen dat de subsidie die de gemeente hiervoor krijgt goed besteed wordt en anderzijds om duidelijk te maken wat de verdere behoefte is waar aanvullende middelen voor nodig zijn. Om dat te doen wil de gemeente een zo goed mogelijk beeld hebben over wat de uitdagingen en behoeftes van de doelgroep zijn.



Leefbaarheid

Het complex **Prins Willem III** in Amersfoort heeft een nieuw aangelegde tuin. De bewonerscommissie gaat samen met de Alliantie eind juni de tuin feestelijk openen.

Heeft u een idee om uw buurt op te vrolijken of groener te maken. Meld het ons, misschien kan de HBVA-RA een bijdrage leveren.

Ondertussen in de wijk...





huurappartementen aan de Nieuweweg in Soest.

Het voormalige kantoorgebouw aan de Nieuweweg 91 in Soest is getransformeerd naar 19 sociale huurappartementen. Met deze transformatie worden drie vliegen in één klap geslagen:

- er komen nieuwe betaalbare huurappartementen, waar veel behoefte aan is;
- het gebouw wordt verduurzaamd;
- een structureel leegstand kantoor wordt opgeheven.

De Alliantie realiseerde de 19 appartementen in samenwerking met ontwikkelingscombinatie De Vries Ontwikkeling en Zegers Bouw. Er zijn 18 tweekamerwoningen (waarvan 3 studio's) en 1 driekamerwoning gebouwd. De woningen zijn gemiddeld tussen de 46 en 55 m² en geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens. Voordat de omgevingsvergunning werd aangevraagd, is uitgebreid met de omwonenden gecommuniceerd. Naar aanleiding van reacties van de omwonenden is het plan op diverse onderdelen aangepast. Zo zijn de buitenruimten op de Nieuweweg georiënteerd in plaats van op de privacygevoelige achtertuin.

De Alliantie gaat nog meer in Soest bouwen. Er zijn plannen in ontwikkeling voor 56 woningen op het terrein van de gemeentewerf.





Pilot doorstroommaatregelen van start in Eemnes

Eén van de uitgangspunten uit de woonvisie van Eemnes is voor iedere Eemnesser een passende woning. Een manier om dat te bereiken, is om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De gemeente start hiervoor een pilot in samenwerking met de Alliantie.

Doorstroming op de woningmarkt betekent dat een huishouden verhuist van de ene naar de andere woning. De achtergelaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen. Door één verhuizing komt vaak een hele verhuisketen op gang. Het is naast het bouwen van woningen dé manier om de woningmarkt in beweging te krijgen. De gemeente en de Alliantie willen stimuleren dat mensen verhuizen naar een beter passende woning en dat de vrijgekomen, grote woningen weer ingezet kunnen worden voor starters en gezinnen.

Van Groot Naar Beter

Eemnessers die naar een woning verhuizen die beter bij de woonsituatie past, krijgen voorrang op andere huurders. Dit is de Van Groot Naar Beter-regeling. Deze regeling geeft Eemnessers voorrang die van een vierkamerwoning (of groter) verhuizen naar een kleinere woning met maximaal drie kamers. Het gaat hierbij om huurders die een sociale huurwoning van de Alliantie huren. Voldoet de huurder aan de voorwaarden, dan wordt in het WoningNet-account van de huurder de voorrangsregeling geactiveerd. Huurders die aan de voorwaarden voldoen, ontvangen hier informatie over. Zij kunnen ook contact opnemen met de Alliantie om de regeling te activeren.

Woonlastengewinning en verhuiskostenvergoeding

Soms willen huurders wel verhuizen, maar zien zij op tegen de hogere huurprijs of kosten van de verhuizing. Het kan ervoor zorgen dat een verhuizing uitblijft. De corporatie en de gemeente willen huurders voor een deel tegemoet komen in deze kosten. Huurders die verhuizen via de Van Groot Naar Beter-regeling of via directe bemiddeling door de wooncoach, komen mogelijk in aanmerking voor woonlastengewinning voor de eerste drie jaar van de Alliantie en/of een vergoeding van de gemeente.

Wooncoach

Een verhuizing kan intensief zijn en een wooncoach kan bewoners hierbij helpen. Zo biedt de wooncoach helemaal gratis persoonlijke en individuele begeleiding bij het vinden van de juiste woning. Daarbij hoort ook ondersteuning bij het soepel verlopen van de verhuizing en het van tevoren duidelijk in kaart brengen wat de verhuizing voor de maandlasten betekent.

Pilot

De pilot doorstroommaatregelen duurt 1 jaar en is alleen van toepassing voor huurders die een sociale huurwoning van de Alliantie in Eemnes huren. Meer informatie hierover is te vinden op: www.eemnes.nl/doorstroming.





Verduurzaming 170 huurwoningen Miereveldstraat eo

De Alliantie is getart met de verduurzaming van 170 sociale huurwoningen in de Miereveldstraat en omgeving (Leusderkwartier) in Amersfoort. De oplevering staat gepland voor december 2022. In totaal verduurzaamt de Alliantie zo'n 450 woningen in het Leusderkwartier.

Opruimmiddag

Vooruitlopend op de werkzaamheden organiseerden de Alliantie en de aannemer een opruimmiddag voor de bewoners. 'We helpen onze bewoners bij het opruimen van spullen, die ze niet meer gebruiken. Het is een dankbare klus want de bewoners die we helpen, kunnen dit niet meer of niet meer helemaal zelf doen,' aldus gebiedscoördinator Everdien Donker. 'Ook de Kringloop hebben we gevraagd mee te werken. Zo worden er geen spullen weggegooid die nog bruikbaar zijn. De HBVA-RA heeft soep met broodjes gefaciliteerd.



Bewoners denken mee

Verduurzamingsplannen worden vaak samen met de bewoners gemaakt. Want de bewoners kennen de buurt en de woning als geen ander. Van die kennis hebben de Alliantie en de aannemer dankbaar gebruik gemaakt voor het maken van het definitieve plan. Ruim 70% van alle bewoners van de huurwoningen gaf instemming aan het plan.

