



Juli 2019

De huurprijs van onze woningen en wat technische zaken

Eind april hebben wij allen van Woongood de 'Aankondiging huuraanpassing per 1 juli 2019' ontvangen. U hebt daarin kunnen zien dat voor alle huizen in de Bomenbuurt de streefhuur (afgerond) € 850 geworden is. Dit zou grote consequenties kunnen hebben!

De huurhuizen in Nederland zijn verdeeld in huizen in de sociale sector en huizen in de vrije sector. Bij huizen in de sociale sector is de verhuurder gebonden aan regels van de overheid zoals de jaarlijks maximaal toegestane huurverhoging (dit jaar maximaal 4,1 %) en de maximaal toegestane huurprijs (dit jaar € 720,42). Bewoners van deze huizen kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De hoogte daarvan is o.a. afhankelijk van huurprijs en inkomen. De huurtoeslaggrens voor dit jaar is bovengenoemde € 720,42. Wanneer de huurprijs hoger is, is er geen recht op huurtoeslag (voor zittende bewoners die al huurtoeslag ontvangen: geen huurtoeslag voor het deel boven deze grens). Voor de vrije sector gelden deze regels niet. De verhuurder is daar vrij v.w.b. huurprijs en huurverhoging.

Bij ons welkom-bezoek aan nieuwe bewoners in de Bomenbuurt hadden wij al gehoord dat zij een huur moeten betalen die ruim boven de huurtoeslaggrens ligt. De mededeling van Woongood dat de streefhuur voor alle huizen nu € 850 is, dus dat alle huizen naar de vrije sector zouden overgaan, verontrustte ons en riep een aantal vragen op. Reden voor ons om als bewonerscommissie een gesprek met Woongood aan te vragen. Dit gesprek is op 19 juni geweest en, voor dit onderdeel, met dhr. Richard Blom.

Als eerste hebben wij er onze verbazing over uitgesproken dat Woongood deze ingrijpende verandering van huurprijs zonder overleg genomen heeft. In de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' waarin o.a. de rechten van bewonerscommissies genoemd worden, staat immers:

"De verhuurder moet de betrokken huurdersorganisatie en bewonerscommissie uit eigen beweging informeren over zijn voornemens om zijn beleid of beheer te wijzigen." En: *"Daarnaast moet de verhuurder met de betrokken huurdersorganisatie en bewonerscommissie overleggen over zijn*

BOMENBUREN



stichting

BOMENBUURT GRIFFIOEN

Middelburg

Website: www.griffioengroen.com

Mail: stboomgrif@zeelandnet.nl

voornemens om zijn beleid of beheer te wijzigen.”

Bij de onderwerpen die in de wet genoemd worden staat o.a. *het huurprijsbeleid*. Omdat er geen informatie of overleg geweest is, zijn wij van mening dat Woongoed zich in dit geval onjuist gehandeld heeft. Woongoed geeft aan dat het huurprijsbeleid besproken wordt met de Huurdersvereniging Middelburg (HVM).

Vervolgens kwam de vraag wat deze maatregel betekent voor zittende bewoners die een huurovereenkomst aangegaan zijn toen hun huis nog in de sociale sector viel. Er zijn bijv. huurders die nu huurtoeslag krijgen en die voor de huur boven de toeslaggrens dan geen compensatie zullen krijgen. Voor anderen geldt: wanneer zij eenmaal een huur betaald hebben boven de grens en hun inkomen loopt terug (door bijv. pensionering, verlies baan, verlies partner), komen zij voor deze woning nooit meer in aanmerking voor huurtoeslag. Wat betekent deze maatregel voor deze huurders? Moeten zij dan maar verhuizen omdat zij de huur niet meer kunnen opbrengen?

Woongoed heeft ons verzekerd dat voor de zittende bewoners de huur van hun huizen niet boven de huurtoeslaggrens gebracht zal worden en heeft dit ook schriftelijk bevestigd. Wel is het zo dat, wanneer een woning in de Bomenbuurt leeg komt, het wordt overgebracht naar de vrije sector. Wij hebben aangegeven dat wij graag zouden zien dat er sociale huurhuizen in de wijk beschikbaar blijven. Daardoor is er meer differentiatie in de wijk. Ook is het jammer dat deze ruime woningen niet meer beschikbaar zouden zijn voor grote gezinnen met een laag inkomen.

Vervolgens hebben we gesproken over een aantal ‘technische’ zaken rond onze woningen. Hiervoor was dhr. Michiel Geldof aangeschoven.

In sommige wijken van Middelburg biedt Woongoed huurders aan tegen een kleine vergoeding zonnepanelen op hun dak te leggen. In onze Bomenbuurt is dat niet mogelijk omdat de Bomenbuurt een beschermd gemeentelijk monument is waardoor er aan het uiterlijk van de woningen niets mag veranderen. Wel doet zich binnenkort voor bewoners in de Bomenbuurt de mogelijkheid voor om via de Postcoderoos-regeling te participeren in de aanleg van zonnepanelen op het dak van een ander (u hoort hier nog van). Op onze vraag of Woongoed aan bewoners eventueel geld zou willen lenen

om hieraan deel te nemen is het antwoord ontkennend. Een woningcorporatie mag volgens de wet geen geld uitlenen.

In ons gesprek van vorig jaar hebben wij vragen gesteld rond de levensloopbestendigheid van onze woningen (zie ‘Bomenburen’ van september 2018, na te lezen op onze website). Deze vragen gingen o.a. over het mogelijk maken van elektrisch koken, het zo nodig verbreden van de poortdeur, het beschikbaar houden van trapliften. We hadden op onze vragen nog geen antwoord gekregen.

Michiel zegt nu dat eerst door de gemeente Middelburg onderzocht wordt wat er i.v.m. de levensbestendigheid van huizen nodig is en dat er dan overleg tussen de gemeente en Woongoed is. Wel kunnen bewoners die dit wensen nu al aan Woongoed toestemming vragen over te gaan op elektrisch koken. De kosten hiervan zijn dan wel voor de bewoner.

Het verbreden van de poortdeur stuit op problemen omdat het muurtje wel stabiel moet blijven. We hebben ook nu de wenselijkheid van een slot op de poortdeur besproken. Dit zal Woongoed in overweging nemen.

Woongoed zal geen gebruikte trapliften opslaan maar misschien zijn er andere mogelijkheden om deze trapliften voor vernietiging te bewaren.

Tenslotte hebben we in ons gesprek (net als vorig jaar) aangegeven dat er oudere buurtbewoners zijn die wel zouden willen verhuizen naar een kleinere woning maar die merken dat zij dan een hogere huur moeten betalen. En hebben we gesproken over overname van spullen bij verhuizen. Maar over beide zaken willen we een volgende keer iets schrijven.

Uw tuinafval kan na 26 augustus bij ons snoeiafval

Op maandag 26 augustus hopen wij voor de tweede keer in dit seizoen de heggen in onze buurt te snoeien. Rond die datum kunt u uw eigen tuinafval bij ons snoeiafval in de Kornoeljelaaan en de Olmenlaan deponeren. Na een week wordt ons afval, omdat het van openbaar groen afkomstig is, door de gemeente opgehaald.

Wij verzoeken u om vóór eind augustus en na het ophalen geen groenaafval meer te storten op deze plaatsen. En uiteraard ook niet op andere plaatsen.