

## ⇒ Informatie van Goed Wonen: WOZ-beschikking voor huurders en openingstijden Goed Wonen

**Huurt u een woning van Goed Wonen?** Dan ontving u onlangs van de gemeente een WOZ-beschikking. Dat is een verklaring van de waarde van uw huurwoning. De gemeente stuurt u deze verklaring voortaan ieder jaar toe.

**Waarom kreeg u deze WOZ-beschikking?** Sinds 1 oktober 2015 heeft de WOZ-waarde invloed op de maximaal toegestane huurprijs van een woning. Vanaf 2016 is de gemeente dan ook verplicht om huurders een WOZ-beschikking toe te sturen.

**WOZ-waarde en maximale huurprijs.** De WOZ-waarde bepaalt samen met andere factoren, zoals de oppervlakte van de woning, de maximale huurprijs van de woning. Die maximale huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van een puntensysteem. Een hogere WOZ-waarde zorgt voor meer punten. Een lagere WOZ-waarde zorgt voor minder punten. Meer punten betekent een hogere maximale huurprijs. Minder punten betekent een lagere maximale huurprijs. Omdat de WOZ-waarde ieder jaar kan wijzigen, kan ook de maximale huurprijs elk jaar wijzigen.

### Hoe berekenen wij de huurprijs?

De huurprijs van onze woningen (huurprijs tot € 710,68; prijspeil 2016) bepalen wij aan de hand van het woningwaarderingssysteem. Dit is een puntensysteem dat de overheid heeft opgesteld. Er worden punten gegeven voor de kwaliteit van een woning, bijvoorbeeld voor de energiezuinigheid, het woonoppervlakte en de grootte van de keuken en de WOZ-waarde. Alle punten van een woning bij elkaar opgeteld corresponderen met een bepaalde maximale huurprijs die voor die woning gevraagd mag worden. Omdat de maximaal toegestane huurprijs meestal erg hoog is, rekent Goed Wonen bij vrijwel alle woningen een lagere huurprijs. Zo houden we onze woningen betaalbaar.

**Huurt u al een woning bij Goed Wonen?** Dan heeft de wijziging van de WOZ-waarde voor u geen gevolgen. U betaalt namelijk een huurprijs die onder de maximaal toegestane huurprijs ligt. Dat doen we bewust; zo zorgen we ervoor dat de huren betaalbaar blijven voor mensen met een lager inkomen. Bij nieuwe verhuringen baseren we de huurprijs op het nieuwe puntenaantal. Hierdoor kan de huurprijs bij nieuwe verhuringen hoger of lager uitkomen.

### Bereikbaarheid Goed Wonen Gemert voor huurders.

**Onze openingstijden.** Vorig jaar hebben wij een aantal wijzigingen doorgevoerd in onze openingstijden. We leggen graag uit hoe u ons kunt bereiken.

**Mijn Goed Wonen.** Via Mijn Goed Wonen kunt u als huurder 24 uur per dag zaken met ons doen. Denk bijvoorbeeld aan het indienen van reparatieverzoeken, betalen en het inzien en wijzigen van gegevens. Deze uitbreiding van onze dienstverlening is succesvol gebleken. Inmiddels maakt 35% van onze huurders hiervan gebruik. Een goed teken. Want, via deze weg kunnen wij u sneller helpen!

**Geopend van 9 tot 12 uur.** Iedere ochtend van 9 tot 12 uur is ons kantoor geopend en zijn wij telefonisch bereikbaar voor algemene vragen en het maken van een afspraak. Heeft u een specifieke vraag of wilt u een persoonlijk gesprek of advies? Maak dan een afspraak. Zo kunnen wij ons inhoudelijk voorbereiden op uw komst en uw vraag sneller en beter beantwoorden.

**Heeft u een reparatieverzoek?** Reparatieverzoeken kunt u 24 uur per dag indienen via Mijn Goed Wonen. Daarnaast zitten onze technisch specialisten dagelijks tussen 11 en 12 uur aan de telefoon om uw reparatieverzoek in behandeling te nemen.

**Waarom zijn we niet de hele dag open?** We willen dat huurders informatie snel en makkelijk kunnen vinden. Daarom hebben wij onze digitale dienstverlening uitgebreid, zodat huurders 24 uur per dag informatie kunnen vinden en zaken met ons kunnen doen. Natuurlijk investeren wij daarnaast in persoonlijk contact. Dit doen wij voor huurders die specifieke, persoonlijke vragen hebben of ons advies nodig hebben. Heeft u zo'n vraag aan ons? Maak dan een afspraak via (0492) 34 88 88. Wij kunnen ons dan vooraf verdiepen in uw situatie zodat wij u beter en sneller kunnen helpen.

**Hoe verder?** Wij blijven met het HBGB in contact over de bereikbaarheid en dienstverlening. Samen met hen bespreken we hoe we de bereikbaarheid verder kunnen optimaliseren. Heeft u tips voor ons, of wilt u reageren? Neem contact op met Sylvia van Nispen, communicatieadviseur ([svannispen@goedwonengemert.nl](mailto:svannispen@goedwonengemert.nl)).

*Deze tekst is aangeleverd door Goed Wonen Gemert. Vragen of opmerkingen hierover kunt u kwijt bij bovenstaande functionaris.*

Eindredactie en © Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## ⇒ Huurverhoging per 1 juli 2016, of toch niet?

Per 1 juli is het weer zover: de jaarlijkse huurverhogingen zijn weer in aantocht. Of toch niet? Zoals wellicht bekend wordt dit jaar wederom de inkomensafhankelijke variant van de huurverhoging toegepast; iets waar wij ons al sinds de eerste keer zwaar tegen hebben verzet. Na een aanvankelijk teleurstellende resultaat in 2013 en 2014 hebben we vorig jaar toch iets kunnen doen voor alle huurders: een beperkte huurverhoging t.o.v. het maximaal toelaatbare percentage.

Dit jaar hebben we, na meerdere overleggen en flink onderhandelen nog meer voor alle huurders kunnen bereiken, maar dat heeft wat uitleg nodig.

Goed Wonen heeft vorig jaar besloten om de huur die hoort bij een bepaalde kwaliteit voor haar hele bezit vast te stellen op 65% van de wettelijk toegestane huurprijs, welke wordt bepaald door het puntensysteem. Dit levert het volgende rekensommetje op voor huurders van Goed Wonen:

1. Is uw huidige huur nu *65% of meer van de maximale huurprijs* en was uw huishoudinkomen in 2014 minder dan € 34.678 **dan gaat dit jaar uw huur met maximaal 0,8% omlaag.**
  2. Is uw huidige huur nu *65% of meer van de maximale huurprijs* dan **krijgt u dit jaar geen huurverhoging.**
  3. Is uw huidige huur nu **minder dan 65% van de maximale huurprijs** **dan kunt u dit jaar wel huurverhoging krijgen.** Deze is dan weer afhankelijk van uw (huishoud)inkomen in 2014:
    - ▶ Uw huishoudinkomen was in 2014 **onder € 34.678:** de verhoging wordt **maximaal 2,1%;**
    - ▶ Uw huishoudinkomen was in 2014 **tussen € 34.678 en € 44.360:** de verhoging wordt **maximaal 2,6%;**
    - ▶ Uw huishoudinkomen was in 2014 **boven € 44.360:** de verhoging wordt **maximaal 4,6%.**
  4. Mocht de huur door deze verhoging boven de 65% van de maximale huur uitkomen, dan wordt het percentage verlaagd zodat de huur uiteindelijk op 65% van de wettelijk maximale huur uitkomt.
- Wij zijn tevreden met deze resultaten, wij hopen u ook? Ook zijn we erg benieuwd naar uw mening en ervaringen; wilt u deze met ons delen? Mail dan naar [pr@hbgb.nl](mailto:pr@hbgb.nl)!**

## Voor huurders, door huurders INFORMATIEBULLETIN NR. 8: HUURVERLAGING? HET IS MOGELIJK!

### ⇒ Inloggen "Mijn Goed Wonen"

Ga naar <https://www.mijngoedwonen.nl>, en log hier op in:

Klik onder "Mijn contracten" op "Woningdetails":

Woningwaardering	165 punten
Wettelijk toegestane huur	€ 811,33

### ⇒ "Passend toewijzen" door Goed Wonen

Goed Wonen is onlangs gestart met het invoeren van nieuwe regels bij het toewijzen van woningen. Daarmee voldoen wij aan de nieuwe wetgeving van passend toewijzen, die per 1 januari 2016 ingaat.

De nieuwe regels hebben invloed op de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. Bent u op zoek naar een (andere) huurwoning van Goed Wonen? Lees dan hier wat de nieuwe wetgeving voor u betekent.

### Passend toewijzen

Bij het verhuren van woningen houden wij ons vanaf nu aan de nieuwe passendheidsnorm. Die norm moet ervoor zorgen dat nieuwe huurders een huurprijs betalen die beter aansluit bij hun inkomen. De overheid wil daarmee voorkomen dat huurders met een laag inkomen in te dure woningen wonen en zo mogelijk betalingsproblemen krijgen.

### De hoogte van uw jaarinkomen

De hoogte van uw (gezamenlijk) inkomen bepaalt of u voor een bepaalde huurwoning in aanmerking komt. Het is daarom van belang dat u weet hoe hoog uw jaarinkomen is. U vindt uw actuele inkomen op de inkomensverklaring van de Belastingdienst (gratis op te vragen via de Belastingtelefoon, 0800-0543).

### De gevolgen voor u als woningzoekende

Weet u wat uw (gezamenlijk) huishoudinkomen is? Kijk op de website van Goed Wonen ([www.goedwonengemert.nl](http://www.goedwonengemert.nl)) onder het kopje "nieuws". Vervolgens zoekt u naar het artikel over "Nieuwe regels voor woningzoekenden".



### ⇒ Woordje van de Voorzitter.



In m'n 2e column wil ik allereerst even terugblikken op het afgelopen jaar; een jaar waarin we als belangenorganisatie voor alle huurders van de gemeente

Gemert-Bakel weer serieuze stappen hebben gezet en onze organisatie verder hebben geprofessionaliseerd. **Eén van de grootste successen in 2015** is toch wel het feit dat we de huurverhoging voor alle huurders hebben weten te beperken, dit in goed overleg met Goed Wonen. Daarnaast hebben we voor het eerst in de geschiedenis aangeschoven bij de prestatieafspraken met de gemeente Gemert-Bakel. Deze gesprekken zijn overigens nog steeds in volle gang en blijven ook op de agenda.

**Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet** van kracht geworden. Hierdoor krijgen wij als huurdersorganisatie meer zeggenschap en verantwoordelijkheid. Dit betekent tegelijkertijd dat er van ons ook meer kennis, inzet en kwaliteit wordt verwacht. Als lid van de Woonbond krijgen we de nodige ondersteuning op het gebied van wonen (huren), wetgeving en cursussen.

**Daarnaast hebben we in 2015** een extern adviesbureau in de arm genomen om een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met Goed Wonen op te maken, en ons van nabij te ondersteunen. Maar wat het belangrijkste is en blijft, is dat wij onze eigen stem laten horen en met gezond (boeren) verstand praten én doen. Op die manier zijn we een serieuze, maar ook kritische gesprekspartner met Goed Wonen, de gemeente Gemert-Bakel en tal van andere organisaties en instanties die direct of indirect met huurders te maken hebben, en komen op voor alle huurders uit onze gemeente.

**Voor het aankomende jaar** staan er weer belangrijke zaken op de agenda; de betaalbaarheid van wonen en huurwoningen is daar één van. Voor zowel Goed Wonen als onze organisatie is (en blijft) dit een belangrijk onderwerp. Zoals gezegd zal onze inbreng m.b.t. de gesprekken met de gemeente ons flink bezig houden. Daarnaast zullen wij continu gevraagd én ongevraagd advies uitbrengen aan Goed Wonen. Kortom, een boeiend jaar in het verschiet!

**Indien u ook uw steentje wilt bijdragen** aan ons gezamenlijk belang (op wat voor een manier dan ook), dan zijn en blijven wij altijd op zoek naar geïnteresseerde en geïnspireerde mensen. Schuif anders gewoon eens 'n keer aan bij een **vervolg** =>

<= van onze vergaderingen. In deze tijd is het meer dan ooit belangrijk dat huurders actief meedenken en doen; onze (dus uw) stem telt wel degelijk mee!

**Vriendelijke groet,**



**Aard Pennings, Voorzitter.**



### ⇒ Wist u dat...

- Wij zelf ook allemaal huurders van Goed Wonen zijn, en dus weten wat het betekent om te huren?
- We door steeds meer huurders worden gevonden?
- We ook een prachtige eigen website ([www.hbgb.nl](http://www.hbgb.nl)) hebben waarop u heel veel informatie kunt vinden?
- U daarop ook kunt zien wat we zoal 'achter de schermen' voor u doen?
- Wij ervoor hebben gezorgd dat iedere huurder vorig jaar minder huurverhoging heeft betaald?
- We voor het eerst in onze geschiedenis aanschuiven bij de prestatieafspraken met de gemeente Gemert-Bakel?
- Door nieuwe wetgeving we steeds meer zeggenschap en verantwoordelijkheden krijgen?
- Veel van onze mensen de afgelopen maanden diverse bijeenkomsten hebben bijgewoond van o.a. de Woonbond en Goed Wonen?
- We op bovengenoemde bijeenkomsten niet alleen onze kennis vergroten, maar ook gevraagd worden naar onze mening en advies?
- Onze stem ook wél degelijk wordt gehoord én meetelt?
- Wij op zoek zijn naar huurders die ons 1 à 2 avonden per jaar kunnen ondersteunen/adviseren over allerlei verschillende projecten?



Volg ons op Twitter: [@StichtingHBGB](https://twitter.com/StichtingHBGB)



En ook op Facebook: [StichtingHBGB](https://www.facebook.com/StichtingHBGB)

### ⇒ Rubriek "Even voorstellen:"

Naam: **Hub Clerx**

Woonplaats: **Gemert**

Huurt een woning van Goed Wonen sinds: **1992**

Lid HBGB sinds: **2014**.

Activiteiten binnen HBGB:

**Bestuurslid algemeen.**

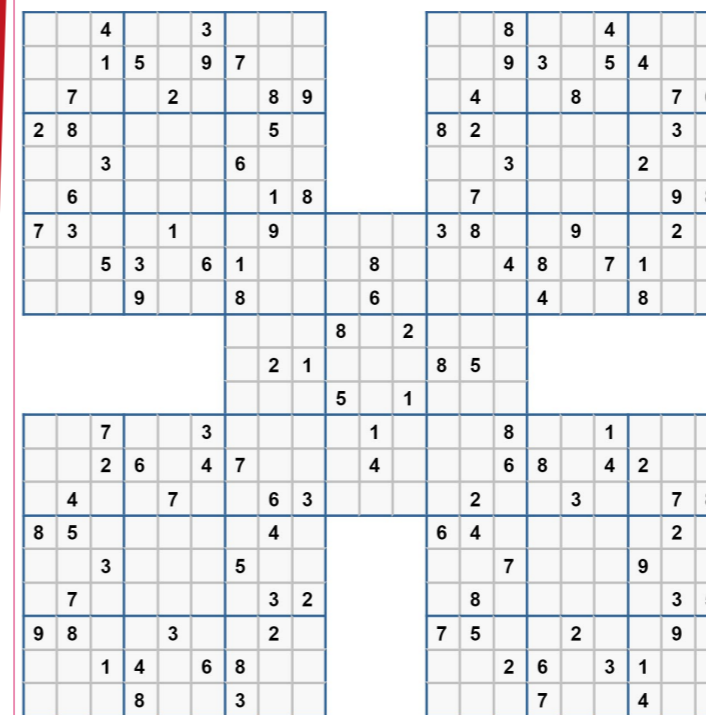
Werkgroepen: **Dienstverlening** en **Wooneenheden**

Persoonlijk: *"goed wonen doet beter wonen, het beste wonen is leven, is zijn"*.



### ⇒ Voorjaarspuzzel 2016: Vul in en win!

Samurai Sudoku puzzels bestaan uit vijf overlappende sudoku netten. De standaard sudoku regels zijn op elk net van 9 x 9 van toepassing. In elk 3 x 3 blok, rij en



kolom welke dit blok kruisen, mag slechts éénmaal hetzelfde getal voorkomen. Los de puzzel op, stuur de oplossing via email of post naar het secretariaat en **win een waardebon van € 25**. De winnaar/winnares wordt door het bestuur geloot uit alle goede inzendingen die **vóór 21 juni 2016** binnen zijn gekomen bij het secretariaat.

### ⇒ Gezocht: Nieuwe generatie bestuursleden!

Met alle nieuwe rechten en plichten zoals opgenomen in de nieuwe Woningwet kunnen wij als bestuur best wel wat versterking gebruiken, niet alleen binnen het bestuur, maar ook op het gebied van **ICT-ondersteuning\*** (*website etc.*), en het **notuleren\*** van de diverse vergaderingen.

**\* Voor deze ondersteunende werkzaamheden hoeft men niet perse huurder van Goed Wonen te zijn!**

**Wie de jeugd heeft, heeft de toekomst!** Voor een gezonde mix binnen onze bestuursgroep staan we open voor kandidaten uit alle bevolkings- en leeftijdsgroepen, maar we kunnen met name wel wat versterking uit de categorie "jongere huurders" gebruiken om ook deze groep zo goed mogelijk te kunnen begrijpen en de specifieke belangen van deze groep zo optimaal mogelijk te behartigen. Wilt ook u iets meer doen dan alleen maar huren, meld u zich dan aan als vrijwilliger en/of bestuurslid!

**Interesse? Meld u zich dan aan bij het secretariaat!**

Dit informatiebulletin verschijnt in principe 2 keer per jaar. Wilt u reageren op de inhoud van dit informatiebulletin? Dat kan! Stuur uw reactie naar het Secretariaat van Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel, Postbus 83, 5420 AB Gemert, telefoon 0492-364325. Mailen kan natuurlijk ook naar [info@hbgb.nl](mailto:info@hbgb.nl) of [secretaris@hbgb.nl](mailto:secretaris@hbgb.nl).

### ⇒ Prestatie afspraken

Sinds de invoering van de nieuwe woningwet hebben huurdersbelangenorganisaties meer rechten (en plichten) gekregen. Een van die rechten is dat de prestatie afspraken niet meer alleen door de corporatie en de gemeente, maar nu ook met inspraak van HBGB vastgesteld worden.

### U zult zich afvragen: wat zijn prestatie afspraken?

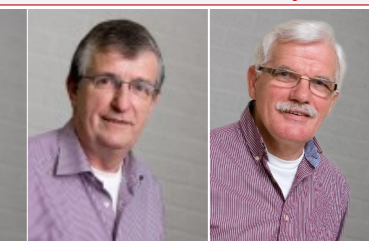
Jaarlijks worden er afspraken gemaakt door voornoemde partijen over het te voeren beleid aangaande wonen. Regionaal worden daar ook afspraken over gemaakt en de hoeveelheid te bouwen huizen verdeeld over diverse gemeentes. Dan komt de vraag: wat gaan we bouwen en zijn er groepen woningzoekenden waar we extra aandacht aan moeten besteden? Geprobeerd wordt middels goede afspraken iedereen aan bod te laten komen. Vanwege nieuwe wetgeving mag de corporatie niet meer verhuren aan mensen met een "te hoog inkomen". Zij mogen alleen verhuren aan de lagere inkomens en moeten ook zorgen voor huisvesting van statushouders (bijv. erkende asielzoekers). De gemeente zal dan moeten kijken om iets te doen voor de mensen die net teveel verdienen om te huren, dus afhankelijk zijn van de vrije sector verhuur of betaalbare koopwoningen.

Twee mensen uit ons bestuur zijn hier mee bezig en al met al is het voor ons nog heel veel luisteren en leren. Het is een volkomen nieuw proces voor ons, er zijn al een aantal gesprekken geweest op kantoor Goed Wonen en we hebben inmiddels een raadsvergadering bezocht. Wordt vervolgd!

### ⇒ Het bestuur van het HBGB per 01-05-2016:



Aard Pennings



Addie Gloudemans



Gerard de Bruijn

Nettie Kluijtmans



Rob van Jaarsveld



Dinie Biermann



Wiljan Meelen



Hub Clerx

Kijk op [www.hbgb.nl](http://www.hbgb.nl) voor de contactmogelijkheden!