

BEWONERSRAAD patrimonium

secretariaat: Postbus 2049 2900 DA Barendrecht

Nieuwsbrief april 2024



Sinds dit jaar maakt de Bewonersraad Patrimonium gebruik van het programma "Lasso+" dat door de Woonbond ter beschikking is gesteld aan huurdersverenigingen die lid zijn van de Woonbond.

Met het programma kan de volledige administratie van de Bewonersraad worden bijgehouden.

Hieronder vallen bijvoorbeeld de ledenadministratie, de financiële administratie, nieuwsbrieven, planning en vastlegging van vergaderingen, etc.

Deze nieuwsbrief is met Lasso gemaakt en verspreid.

Algemene ledenvergadering

Het bestuur van de Bewonersraad Patrimonium nodigt u uit voor de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering van de Bewonersraad.

Op de agenda staat onder meer:

- | Bespreking van het jaarverslag
- | Hervierkiezing van de voorzitter
- | De huurverhoging 2024

De huurverhoging mag in 2024 niet hoger zijn 5,8%. De Bewonersraad heeft hierover uitgebreid overleg gehad met Patrimonium. Hierover leest u verderop meer. In de vergadering komen we hierop uiteraard terug.

Wij nodigen u daarom van harte uit voor deze vergadering.

- **Waar:** Zaal van de Bethelkerk, Kerkweg 2
- **Wanneer:** 17 april 2024
- **Tijdstip:** Inloop 19:00 uur, Aanvang 19:30 uur

Op onze website www.bewonersraadpatrimonium.nl vind u de agenda, het verslag van de vorige vergadering en het jaarverslag.

De Bewonersraad geeft een negatief advies over de huurverhoging

De maximale huurverhoging voor de sociale huurwoningen is dit jaar 5,8% (gemiddeld 5,3%). Deze maximale huurverhoging mag worden toegepast, maar hoeft niet. Patrimonium wil deze maximale huurverhoging ook toepassen en heeft daar meerdere argumenten voor. Zo geeft Patrimonium aan dat er prijscompensatie is geweest, die hoger is dan de huurverhoging. Ook wil Patrimonium haar woningen technisch en energetisch op peil houden en een financiële buffer in stand houden voor mogelijk nieuw beleid en eventuele tegenvallers. Patrimonium wil daarom de huur met ca. 5,1% tot 5,8% verhogen (gemiddeld 5,3%)

De Bewonersraad heeft met Patrimonium hierover uitvoerig overleg gehad en niet ingestemd met dit besluit. Wij vinden het toepassen van de maximale huurverhoging voor Patrimonium niet noodzakelijk. Argumenten daarvoor zijn onder meer dat Patrimonium een nu gezonde financiële positie heeft, dat de kwaliteit van de woningen al hoog is en dat een huurverhoging van bijvoorbeeld 3% slechts een klein negatief effect heeft op de meerjarenbegroting.

Tegenvoorstel

De Bewonersraad heeft een tegenvoorstel gedaan - rekening houdend met een gezonde financiële ambitie van de organisatie en een gezonde financiële situatie van de huurders - om de huur met maximaal 4,1 % te verhogen. Patrimonium heeft dit voorstel verworpen, wat voor ons teleurstellend is.

Aanpassing

Patrimonium heeft het voornemen om de huur met 5,8% te verhogen losgelaten. Door een aanpassing in de verdeling van de lagere en de hogere huurverhoging zal Patrimonium dit jaar de huur verhogen met 4,7% tot 5,5% (Gemiddeld 5,3%).

De voor u toegepaste huurverhoging is afhankelijk van uw huidige huurprijs, de waardering van uw woning en de hoogte van uw inkomen. Hierdoor kan uw huurstijging variëren tussen 4,7% en 5,5%. Voor hoge inkomens (hoger dan € 62.191 of € 82.921 voor eenpersoons- of meerpersoonshuishouden) zal Patrimonium de inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen van € 80,- of € 100,- per maand.

Wist u dat...

- u als huurder een eigen omgeving heeft op de website van Patrimonium
- u daarvoor kunt inloggen op www.patrimoniumbarendrecht.nl
- u daarvoor uw e-mailadres (dat bekend is bij Patrimonium) nodig heeft
- u op de pagina *Mijn overzicht* al uw gegevens kunt inzien
- u onder **woonzaken** via de link **Woningwaardering** kunt zien wat uw maximaal redelijke huur is
- u als u vragen hebt of het niet eens bent met de waardering van uw woning een formulier naar Patrimonium kunt sturen
- u via de website van de huurcommissie uw maximale huurprijs kunt berekenen: www.huurcommissie.nl

Puntenstelsel op de schop

De maximale huurprijs van sociale huurwoningen wordt bepaald door het aantal punten dat jouw woning telt volgens het *Woningwaarderingstelsel* (WWS). Door de *Wet Betaalbare Huur* die het kabinet wil doorvoeren, wordt het huidige puntenstelsel mogelijk grondig aangepast.

Voorlopig geldt nog - vanaf 1 juli 2024 - de oude regeling. Als de nieuwe wet wordt aangenomen, geldt per 1 juli de nieuwe puntentelling.

U leest meer op de website van Volkshuisvesting: www.volkshuisvestingnederland.nl

Ministerie informeert huurders verkeerd over gluurclaim

Huren en geld

Huurders die eerder een schadevergoeding bij de Belastingdienst hebben geclaimd vanwege de gluurverhoging, zijn verkeerd geïnformeerd. De Woonbond ziet niet af van een proefprocedure zoals is gesuggereerd door de Belastingdienst. Met een brief aan huurders wees het ministerie van financiën afgelopen maand de ingediende schadeclaims af. Als onderbouwing schrijft het ministerie dat “een proefprocedure met de Woonbond niet van de grond is gekomen”. Dit berust op een misverstand, omdat er nog helemaal geen gesprek hierover tussen de Woonbond en de Belastingdienst heeft plaatsgevonden.

Wat is de gluurclaim?

Eind 2022 bevestigde de Hoge Raad [eerdere uitspraken van lagere rechters](#): van 1 maart 2013 tot 1 april 2016 had de Belastingdienst géén informatie over het inkomen van huurders aan verhuurders mogen geven. Omdat dit toch gebeurd is, hebben veel huurders een inkomensafhankelijke huurderhoging voor de kiezen gekregen. Helaas hebben rechters nog steeds geen oordeel gegeven over een eventuele financiële compensatie. Daardoor is het onzeker of de Belastingdienst schadevergoeding moet betalen aan huurders.

Duidelijkheid door proefproces

Om duidelijkheid te krijgen is de Woonbond bezig om met enkele huurders een proefprocedure te starten. Dit houdt in dat een paar huurders die al eerder bij de Belastingdienst om schadevergoeding vroegen hun zaak laten toetsen door een rechter. De uitspraak in dat proces moet ook uitsluitel geven voor andere huurders.

Nog geen definitieve uitkomst

In tegenstelling tot wat in de brief van het ministerie staat, loopt de procedure dus nog. Daarom is er nog geen uitsluitel over de eventuele schadevergoeding. Houd de website in de gaten om het laatste nieuws hierover te lezen.



Bestuursleden van de Bewonersraad

André Krijgsman (voorzitter), Jan Zijlmans (technische ondersteuning), Bets van Roon (secretaris), Jan van Ouwerkerk (bestuurslid) en Jaap Clements (penningmeester).

Bent u nieuwsgierig geworden?

Meer informatie vindt u op onze website www.bewonersraadpatrimonium.nl Heeft u vragen? Dan kunt u ons bereiken via bewonersraadpatrimonium@gmail.com. Of misschien zien we elkaar op Facebook?

[Bewonersraad Patrimonium Bwr](#)