



*Welkom*

25 mei 2023 Jaarvergadering

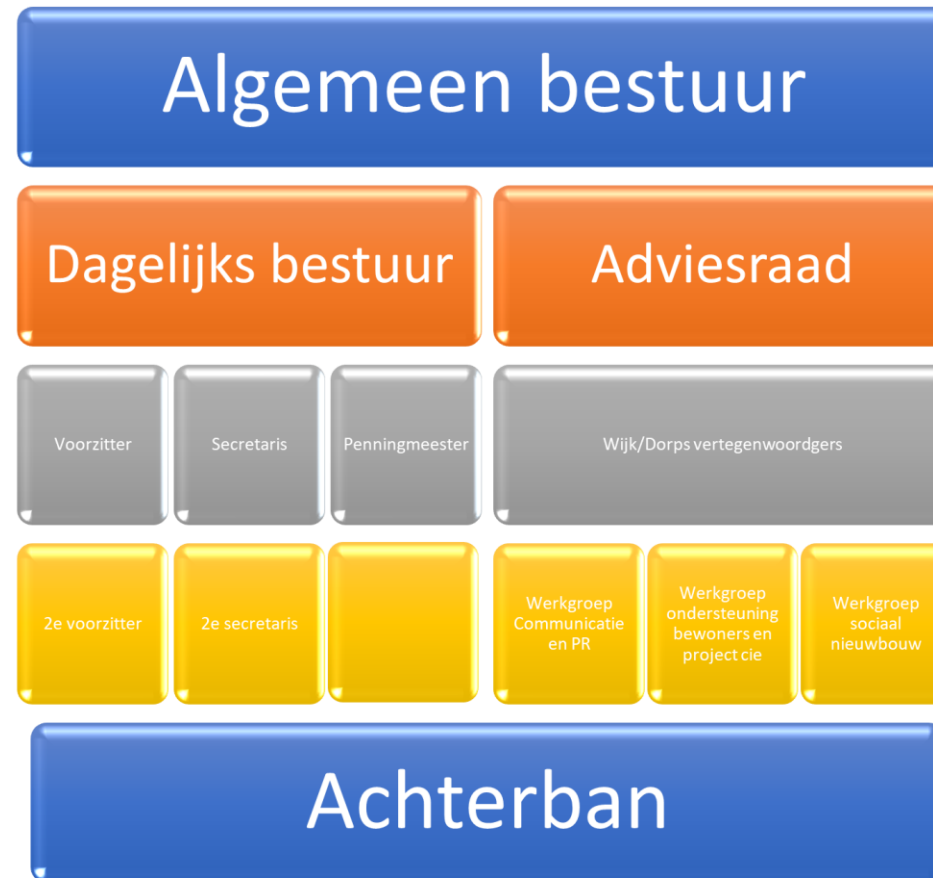
# Agenda

---



1. Opening
2. Voorstellen
3. Mededelingen
4. Vaststellen agenda
5. Terugblik 2022
6. **PAUZE**
7. Vooruitblik 2023
8. Huurbeleid
9. Groningen Huurt
10. Vragen
11. Stellingen
12. **Sluiting**

# Voorstellen



# Mededelingen

---



Kennisvragen HO HEG

# Vaststellen agenda

---

- Zijn er nog agendapunten die toegevoegd moeten worden?

# Terugblik 2022

---



- Per 1 januari 2020 zijn de Huurdersvereniging De Huurder en Stichting HuurdersPlatform Bedum-Ten Boer gefuseerd.

Onze nieuwe organisatienaam is nu Stichting Huurdersorganisatie Hogeland Eemsdelta Groningen; HO HEG

# Terugblik 2022

---



- Nieuw huishoudelijk reglement
- Huuraanpassing
- Fonds Klein Onderhoud
- Sociaal Plan
- Verzekering
- Samenwerkingsovereenkomst

# Terugblik 2022

---



- Zonnepanelenbeleid
- Duurzaamheidsbeleid
- Basiskwaliteit
- Prestatieafspraken
- Maatwerkpakket
- Afscheid van twee bestuursleden



# PAUZE

---



Kopje koffie/thee 15 minuten

# Vooruitblik 2023

---



- Zonnepanelenbeleid wordt verder uitgerold
  - Aanbesteding en samenwerking met andere corporaties
- Sociaal Plan projectplan
- Opdeling Marenland (WB: 450 woningen)
- Het BOD
- Prestatieafspraken/Ambitiekader
- Portefeuilleplan
- Kaderbrief
- Vacature

# Huurbeleid 2023

---



Het huurbeleid van Wierden en Borgen is een afspraak met de drie huurdersorganisaties:

- HO HEG
- Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk
- Huurdersvereniging De Marne – De Terpen

# Huurbeleid 2023

---

**Geschikt  
voor  
gezin**



**69%  
WWS**

Geschikt voor gezinnen  
als:

- Meer dan 60m<sup>2</sup>
- Minimaal 2 slaapkamers

**Geschikt  
voor 1-2p**

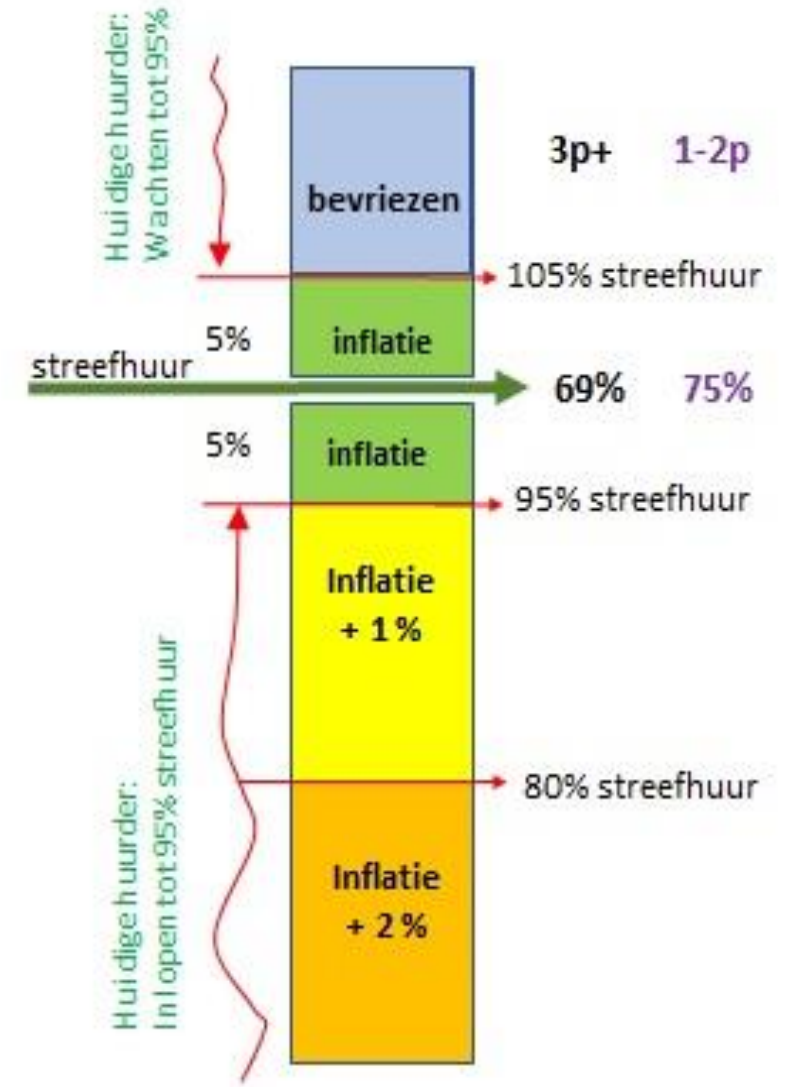


**75%  
WWS**

Deze percentages 69% en 75% van de max. huurprijs zijn de **streefhuren**.

# Huurbeleid 2023

1. **Inflatievolgende huuraanpassing** zodat de huren meebewegen met de **streefhuren**:
2. Alleen als er een groot verschil bestaat tussen de nu betaalde huur en de streefhuur, nemen we een extra maatregel om het verschil te verkleinen:
  1. Als de **huur hoger** is dan de streefhuur krijgt de bewoner **geen huurverhoging (bevriezen)** zolang het verschil met de streefhuur groter is dan 5%
  2. Als de **huur lager** is dan de streefhuur krijgt de bewoner een **extra huurverhoging** van 1% of 2% zolang het verschil groter is dan 5%.



(voorkant)

VOORSTEL TOT AANPASSING VAN DE HUURPRIJS

Wstg Wierden & Borgen  
De Vliet 30  
9781 NR Bedum  
Telefoon 050-4023750

Dagtekening  
10 april 2020

# Brief jaarlijkse huuraanpassing

(achterkant)

Beste huurder/huurster,

Hierbij stellen wij u een ongewijzigde kale huurprijs voor van de woonruimte Walfriduslaan 21 te BEDUM. De aanpassing van de bruto huur bedraagt € 0,00 per maand.

	oud	nieuw
Kale huurprijs	562,41	562,41
Goederen en diensten :		
Glasbreukfonds	0,85	0,85
Fonds klein onderhoud	3,60	3,60
Bijdrage Huurdersplatform	0,50	0,50
Totaal goederen en diensten	4,95	4,95
Bruto huur	567,36	567,36
Te betalen huur	567,36	567,36
Streefhuur	514,39	562,41
Rekenhuur		

← oude & nieuwe huur

← streefhuur

1723-6711-04-27

## HUURPUNTEN

EGW    MGW

Energie Index  
klasse

<b>A</b>	44	40	≤ 0,60
<b>A</b>	40	36	0,61 - 0,80
<b>A</b>	36	32	0,81 - 1,20
<b>B</b>	32	28	1,21 - 1,40
<b>C</b>	22	15	1,41 - 1,80
<b>D</b>	14	11	1,81 - 2,10
<b>E</b>	8	5	2,11 - 2,40
<b>F</b>	4	1	2,41 - 2,70
<b>G</b>	0	0	>2,70

Energie-index →

### 1. Oppervlakte van vertrekken

Punten	70 punt(en)
Punten gemeensch.vertrekken	0 punt(en)

### 2. Oppervlakte overige ruimtes

Punten	13,75 punt(en)
Punten gemeensch.ruimtes	0 punt(en)

### 3. Verwarming

Collectieve verwarming	Nee	
Vergoeding collectieve verwarming	Nee	
Aantal verwarmde vertrekken	6 x 2 = 12 punt(en)	
Aantal andere verw. ruimtes		
Aantal vertrekken therm. vent.		
<b>Totaal verwarming</b>		12 punt(en)

### 4. Energieprestatie

<b>5. Keuken</b>		
Aanrechlengte 1 tot 2 meter	4 punt(en)	
Kwaliteitspunten keuken		
<b>Totaal keuken</b>		4 punt(en)

### 6. Sanitair

Bad(en)		
Douche(s)	1 x 4 = 4 punt(en)	
Bad + douche		
Toilet(ten)	1 x 3 = 3 punt(en)	
Wastafel(s)	2 x 1 = 2 punt(en)	
Kwaliteitspunten		
<b>Totaal sanitair</b>		9 punt(en)

### 7. Veroudering

Bouwjaar	1968
Bouwtechnische staat	
Reductie investering	
<b>Verouderingsaftrek</b>	0 punt(en)

### 8. Prive-buitenruimtes

Buitenruimte	100 tot 125m²
Punten totale oppervlakte	10 punt(en)
Kwaliteitspunten	
Carport	Nee
<b>Totaal buitenruimtes</b>	10 punt(en)
Punten gemeensch.buitenruimte	

### 9. Woonvorm/WOZ

Eengezinswoning: Tussen-/eindwoning	
Toeslag lift	Nee
Aftrek lift	Nee
Duplexwoning:	N.v.t.
<b>Totaal woonvorm</b>	0 punt(en)
WOZ-waarde	128.000,00
COROP-gebied	Nee
Hoogniveaurenovatie	Nee
<b>Totaal WOZ</b>	15 punt(en)

### 10. Punten renovatie-investering

<b>11. Hinderlijke situaties</b>	0 punt(en)
<b>12. Bijzondere voorzieningen</b>	Nee
<b>Totaal woonvoorzieningen</b>	0 punt(en)
<b>13. Bijtelling schaarstegebied</b>	0 punt(en)
<b>14. Beschermd monument</b>	Nee

<b>Totaal punten</b>	141,75
<b>Totaal punten afgerond</b>	142

# Huurbeleid 2023



In het voorbeeld van de vorige sheet zijn de WWS-punten 143 wat neerkomt op een maximale huur van € 775,57 (2022) **€ 853,13 (2023)** + €78

Zoals afgesproken geldt voor een woning voor 3 of meer personen en streefhuur van 75% van de € 853,13 is dus € 583,68 (2022) **€ 639,85 (2023)** + €56

Voor de kleinere woningen geldt een streefhuur van 69% € 535,14 (2022) **€ 588,60 (2023)** + € 53

Voor 2023 geldt dat een huurder die in 2021 een inkomen had van minder dan 120% van het sociaal minimum en een huur heeft van boven de € 575,03 een eenmalige huurverlaging.

De totale huursom mag (is de totale huuropbrengst) mag niet meer zijn dan 2,6% voor de woningcorporatie.

# Huurbeleid 2023



De afspraken voor dit jaar zijn:

- Alle woningen die een te hoge huur hebben t.a.v. inkomen krijgen 0%
- De woningen met energielabel E, F en G krijgen 1% huurverhoging
- Alle woningen met een huurprijs van 95% van de streefhuur krijgen 3,1% huurverhoging
- Alle woningen tussen de 95% - 105% van de streefhuur krijgen 1% huurverhoging
- Alle woningen boven de 105% van de streefhuur 0%

Dit jaar krijgen:

- 394 woningen geen huurverhoging
- 884 woningen 1% huurverhoging
- 3.470 krijgen 3,1% huurverhoging
- 1.739 krijgen een huurverlaging naar € 575,03



# Groningen Huurt

---



- Er wordt gewerkt aan een Woonruimteverdeling voor de provincie Groningen
- Begin 2022 gestart met een uitvraag
- Diverse werkgroepen: Visie, Urgentiebeleid, Woonruimteverdeling, Communicatie, Samenwerking, Procesbegeleiding
- De visie is inmiddels vastgesteld
- Middels een Bespreekforum waar huurdersorganisaties en corporaties aanwezig zijn worden beleidsstukken vastgesteld
- Streven per 1-1-2024 naar een gezamenlijke woonruimteverdeling, deze gaan we niet halen
- Landelijke maatregelen: gemeenten moeten een urgentieverordening en huisvestingsverordening hebben.

Bestuurders  
corporaties

Tactische  
vertegenwoordiging  
van alle corporaties  
en  
huurdersorganisaties

Wergroepen:  
Samenstelling naar  
expertise: verdeling  
tussen corporaties en  
huurdersorganisaties

G13

Bespreekforum

Visie

Urgentiebeleid

Woonruimteverdeelbeleid

Communicatie

Samenwerking

Procesbegeleiding



# Vragen

---



# Vragen

---

Ik heb een vraag over onze juridische procedure over onze schadeclaim immateriële schade. Deze claim loopt via De Haan Advocaten. Mijn laatste bericht hierover is van datum 8 februari 2023.

Nu is mijn vraag weten jullie al iets meer hierover ?

# Sluiting

---



**Bedankt voor uw aandacht 😊**