

## **nieuwsbrief juli 2024**

Voor de leden van de HBVA regio Amersfoort  
(Leusden, Eemnes, Soest, Soesterberg, Hoogland, Hooglanderveen, Hoevelaken en Amersfoort)

### **Nieuws uit het bestuur**



**Wij nemen van 22 juli tot en met 11 augustus vakantie.**

Helaas zal daarom ons kantoor gesloten zijn en zullen we mails en telefoontjes niet beantwoorden.

***Wij wensen u een mooie zomer!***

### **Hogere afrekening servicekosten**



Per 1 juli worden – zoals ieder jaar weer – de servicekosten afgerekend. Meestal is het zo dat de voorschotten net wat hoger waren dan de feitelijke kosten. Dan valt de afrekening mee. Maar helaas heeft dat dit jaar - wegens de hoge steiging van de energiekosten vorig jaar - in een groot aantal gevallen anders uitgepakt.

Wij kregen van huurders bezorgde telefoontjes en mails over hoe de hoge afrekening te betalen. We hebben hierover met

de directie van de Alliantie gesproken en zij zetten nu de volgende stappen:

- **Betalingstermijn:** de betalingstermijn van de servicekosten is 30 dagen in plaats van 14 dagen. Dit geldt ook voor de complexen die een brief hebben gekregen waarin de termijn van 14 dagen vermeld staat. Voor complexen die nog geen afrekening hebben gekregen, zal in de brief de nieuwe termijn worden vermeld.
- **Betalingsregeling:** de doorverwijzing naar de betalingsregeling (servicekostenpagina) is zichtbaarder gemaakt. Hij is te vinden via deze link: [Servicekosten | de Alliantie \(de-alliantie.nl\)](http://Servicekosten|deAlliantie(dealliantie.nl)).

Als HBVA raden wij huurders aan, die problemen hebben om het bedrag in één keder te betalen, een betalingsregeling met de Alliantie te treffen.

## De nieuwe Wet betaalbare huur.



Vanaf 1 juli 2024 geldt de Wet betaalbare huur. Deze wet zorgt ervoor dat huurprijzen niet te hoog worden. Bovendien verandert door de wet de grens van de woningwaarderingpunten. Dit zijn de punten die een woning krijgt om de maximale huur te bepalen. Wat verandert er aan het woningwaarderingssysteem?

Iedere woning krijgt punten voor kwaliteit. Bijvoorbeeld voor het aantal vierkante meters, het energielabel en of er een tuin of balkon is. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs. Dat was al zo voor woningen tot en met 143 punten. Deze grens gaat omhoog naar 186 punten. Dit

betekent dat ook woningen in het middensegment een maximale huurprijs krijgen. De Alliantie houdt hier rekening mee.

Wat betekent de wet voor jou?

Of er iets verandert aan jouw huurprijs hangt af van het type huurcontract. Als je woning 144 tot en met 186 punten heeft, is het een middensegment woning. Voor huurders met een middensegment huurcontract of een vrije sector huurcontract verandert er niets. Pas als je een nieuw huurcontract aangaat moet de verhuurder zich aan de maximale huurprijs houden die past bij het aantal punten van de woning.

Heb jij een sociaal huurcontract met een netto huurprijs die hoger is dan de maximale huurprijs, maar lager dan € 879,67? In dit geval gaat je huurprijs omlaag. Deze huurders ontvangen automatisch bericht. Dit zal uiterlijk voor 1 oktober 2024 zijn.

Meer weten over de puntentelling? [Kijk dan hier.](#)

## Huurverhoging? Pas je huurtoeslag aan!



Heb je een huurverhoging gehad en krijg je huurtoeslag? Dan heeft je nieuwe huurprijs misschien gevolgen voor de hoogte van je huurtoeslag.

De Alliantie geeft de jaarlijkse huuraanpassing meestal door aan de Belastingdienst.

In [Mijn Toeslagen](#) kun je zien of dit gebeurt is. Doe dit het liefst voor 1 augustus, omdat je anders misschien te weinig huurtoeslag krijgt of (een deel) moet terugbetalen.

## Verkoop van sociale huurwoningen



Wat vindt het bestuur van de HBVA regio Amersfoort ervan dat de Alliantie sociale huurwoningen verkoopt.

Financieel gezien heeft de Alliantie het geld van de verkoop nodig om het onderhoud van hun huurwoningen te kunnen onderhouden. Dan vraagt u zich natuurlijk af of de huuropbengsten daar niet voor zijn?

Met verkoop en de huuropbengsten bouwt de Alliantie nieuwe woningen en verduurzaamt haar bezit. We hebben wel duidelijke afspraken gemaakt dat er bij verkoop meer woningen moeten terug komen. Voor Amersfoort geldt dat die nieuwe woningen voor 30% uit sociale huur, 25% uit middenduur en 45% uit koop of dure huur moet bestaan. Het lijkt dat 30% sociale huur niet veel is, maar door ook middendure en dure woningen te bouwen wordt de doorstroom bevorderd, waardoor weer sociale huurwoningen vrij komen voor die mensen die het nodig hebben.

## Corporatiehuurders hebben voorrang bij verkoop



Vanaf 1 juli 2024 moet de Alliantie als ze eengezinswoningen verkopen, deze eerst ten minste vier weken te koop aanbieden aan de huurder die er al woont. Staat de te verkopen woning leeg? Dan hebben sociale huurders van de betreffende corporatie vier weken voorrang bij verkoop.

Deze afspraak staat in de Nationale Prestatieafspraken, die nu voor het eerst zijn gemaakt met de Woonbond, Aedes, VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en het ministerie van Volkshuisvesting. De afspraken gelden tot 2030. U kunt ze [hier](#) bekijken.

## Vernieuwing Operaplein



Het ooit verouderde Operaplein in de wijk Schuilenburg in Amersfoort is getransformeerd. De oude woningen, winkels en de supermarkt hebben plaatsgemaakt voor 20 nieuwe sociale huurappartementen, 40 middeldure huurappartementen, een buurttruimte en een nieuwe Hoogvliet supermarkt.

Het Trefpunt Operahuis, ooit begonnen als klein bewonersinitiatief in een winkelpandje op het oude Operaplein, heeft een mooie nieuwe centrale plek in het gebouw gekregen. Een openbare plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten voor een kopje koffie, vragen kunnen stellen of deel kunnen nemen aan activiteiten voor en door buurtbewoners. Ook de inrichting van de openbare ruimte is vernieuwd.

Het Operaplein is met de nieuwe inrichting een aantrekkelijke plek geworden. Een plek waar mensen naartoe gaan voor boodschappen, en die buurtbewoners uitnodigt om elkaar te ontmoeten.

### **Duurzaamheid**

Er is flink ingezet op duurzaamheid met hoogwaardige isolatie en een collectieve luchtwarmtepomp. Ook is een groene daktuin aangelegd die niet alleen fungeert als waterbuffer maar ook hittestress voorkomt en de biodiversiteit stimuleert. De appartementen zijn voorzien van mechanische ventilatie met warmteterugwinning op basis van CO<sub>2</sub>. Bovendien is elk appartement voorzien van 2 eigen PV-panelen.

### **Participatietraject Starten voor de Start**

Volgens het principe van 'Starten voor de Start' zijn omwonenden en belanghebbenden vanaf de verkenningsfase betrokken bij het planvormingsproces van het Operaplein, zowel voor het gebouw als de buitenruimte. De belanghebbenden hebben meegedacht tijdens het hele proces om betere plannen te maken. De situering van de hoge toren is hier een voorbeeld van.

### **Amersfoort Vernieuwt**

Operaplein is de laatste ontwikkeling van Amersfoort Vernieuwt in Schuilenburg. In het programma Amersfoort Vernieuwt werken gemeente Amersfoort en de woningcorporaties de Alliantie en Portaal aan betere buurten met goede woningen. Een gevarieerder woningaanbod bijvoorbeeld, maar ook het samenleven en de voorzieningen in de wijk.

## **Groene Bron Soest is opgeleverd**



Begin deze week kregen alle bewoners de sleutel van hun nieuwe woning aan de Molenstraat in Soest. De bouw van de 56 huurwoningen (49 sociaal en 7 middelduur) van De Groene Bron in Soest nam anderhalf jaar in beslag. De woningen zijn gebouwd op de plek van de voormalige gemeentewerf in Soest. Gelegen in het groen en heel centraal in Soest.

Het betreft appartementen en eengezinswoningen.

De woningen zijn gasloos en bijna energieneutraal. Zo hebben alle woningen een warmtepomp en zonnepanelen.

## **Lindetuin Eemnes**



In de Zuidpolder van Eemnes komt de nieuwe woonwijk Lindetuin. Het wordt een wijk met veel groen, voldoende ruimte om te spelen en elkaar te ontmoeten. De Alliantie bouwt hier 20 sociale huurwoningen aan het Van Essenpad. inschrijving voor deze woningen is nu gesloten en mensen hebben massaal gereageerd. De woningen worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een binding aan de gemeente Eemnes.

De nieuwe bewoners krijgen in september de sleutel.

Deze e-mail is verstuurd aan [kopgildekwartier@gmail.com](mailto:kopgildekwartier@gmail.com). • Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich [hier afmelden](#). • U kunt ook uw [gegevens inzien en wijzigen](#).  
• Voor een goede ontvangst voegt u [secr@vereniginghuurdersbelangen.nl](mailto:secr@vereniginghuurdersbelangen.nl) toe aan uw adresboek.

