



Huurdersvereniging
Bodegraven

NIEUWSBRIEF

januari 2020

HUURDERSVERENIGING BODEGRAVEN

Bodelolaan 20 2411 VR Bodegraven [Tel:0172-532295](tel:0172-532295)

Website: www.huurdersverenigingbodegraven.nl

E-mail: hvbodegraven@ziggo.nl

(Voor op- en aanmerkingen houden we ons aanbevolen (opbouwende kritiek is altijd welkom.)

Van de voorzitter

Het jaar 2020 is weer snel voorbij gegaan.

Dan is het ineens half januari en krijg je een mailtje met de vraag of je wel even aan het voorwoord wil denken voor de nieuwsbrief.

Maar allereerst wil ik ieder in deze tijd een heel gezond en gelukkig 2021 toewensen.

Voor ons als bestuur is het ook niet gemakkelijk om alles te doen wat we zouden willen.

Maar we doen ons best om het zo goed mogelijk te doen met de vele beperkingen.

Er zijn er echter waar het veel moeilijker is om taken uit te voeren, dus we klagen niet.

De gemeenteraad heeft de woonvisie goedgekeurd, waar we natuurlijk blij mee zijn.

Doordat woningbouwvereniging Reeuwijk een samenwerkingsovereenkomst heeft getekend met Mozaïek wonen, is het nu ook gemakkelijker om in de woonvisie samen op te trekken. Dit is iets wat we al deden met woningbouwvereniging Reeuwijk, maar nu is het meer officieel.

Er is nog een goede bijkomstigheid te melden. Net voor de jaarwisseling heeft Mozaïek Wonen ook de visie overeenkomst met Gouderak getekend.

Nu zijn de vergaderingen met de wijkraden voorlopig uitgesteld tot een later tijdstip.

Afwachtende van de maatregelen die door de regering genomen worden.

Hetzelfde geldt voor de ledenvergadering. Zodra het mogelijk is om deze te houden zullen wij u hiervan op de hoogte stellen. Op dit moment staat deze ledenvergadering gepland op 24 maart, maar of dat door kan gaan is op dit moment nog niet duidelijk. We zullen moeten afwachten. Uiteraard zullen we u op de hoogte houden.

Jaarvergadering

De jaarvergadering zal dit jaar plaatsvinden op woensdag **24 maart a.s. (is wel afhankelijk hoe corona zich ontwikkelt)** in de grotezaal van Rijngaarde, Rijngaarde 1 **aanvang 20.00 uur**. Welke gastspreker er zal komen staat in de uitnodiging voor de jaarvergadering. Het zou fijn zijn als de zaal goed gevuld is. Er is mogelijkheid tot het stellen van vragen. Deze zullen er ongetwijfeld zijn.

Van de penningmeester

Allereerst wil ik u een voorspoedig 2021 toewensen. Net als vorig jaar ontvangt u van ons geen acceptgiro meer voor de jaarlijkse contributie. Wij zijn overgegaan op **automatische incasso**. **U kunt de incasso brief downloaden van onze website**, onder het kopje meer informatie en dan archief, machtigingsformulier. Ik vraag u vriendelijk deze in te vullen en op te sturen naar Huurdersvereniging Bodegraven Bodelolaan 20 2411 VR Bodegraven. **Voor diegene die ons gemachtigd hebben deze maand (januari) word het bedrag van uw rekening afgeschreven.**

De contributie voor 2021 is Euro 8,50

Voor diegene die geen automatische incasso wil doen, blijft de mogelijkheid om het per bank over te maken op:

NL02 INGB 0005 5976 60 t.n.v. Huurdersvereniging Bodegraven Vermeld a.u.b. uw naam en adres, zodat wij de kosten zo laag mogelijk kunnen houden.

U kunt ook eventueel bij een van de bestuursleden bij u in de buurt contant uw contributie betalen.

Mocht u verhuist zijn, wilt u dit dan aan ons doorgeven? Dit voorkomt dat er post gestuurd wordt naar een verkeerd adres. Een aantal leden hebben hun huurhuis verleden jaar van Mozaïek Wonen gekocht, het heeft voor deze leden geen functie om dan langer lid te zijn van de Huurdersvereniging. Mocht u een

woning hebben gekocht, wilt u dit dan doorgeven aan ons? Zo kunnen we u als lid uit ons bestand verwijderen. Dit zou een hoop onnodig werk voorkomen. Wilt u meer weten over ons? Kijk dan op onze website: www.huurdersverenigingbodegraven.nl U kunt ook mailen: hvbodegraven@ziggo.nl

Spreekuur verandering

Sinds vorig jaar zijn de spreekuurtijden veranderd. U was van ons gewend dat wij elke maandagavond spreekuur houden. Binnen het bestuur hebben wij besloten om de ene week de maandag aan te houden en de ander week dinsdag.

De tijden worden voortaan:

- in de even weken op **maandag van 19:00 tot 20:00 uur**
- in de oneven weken op **dinsdag van 10:00 tot 12:00 uur**

Voor vragen of problemen kunt u bij ons langskomen of bellen tijdens ons spreekuur. U kunt ons vinden in ons kantoor op de Bodelolaan 20. Ons telefoonnummer is 0172 – 532 295. Buiten het spreekuur kunt u bellen en op het antwoordapparaat uw boodschap inspreken. U wordt dan terug gebeld. De Huurdersvereniging is aangesloten bij de Nederlandse Woonbond, die de landelijke belangen behartigt van huurders.

Voor al uw vragen en opmerkingen staan wij graag voor u klaar.

Huren kunnen in 2021 maximaal stijgen met 2,4 procent

21 december 2020

Vandaag heeft minister Ollongren de percentages voor de maximale huurverhoging gepubliceerd. Voor zowel de vrije als de sociale huursector ligt de maximale huurverhoging komend jaar op 2,4%. Middeninkomens in een sociale huurwoning kunnen wel nog een extra hoge huurverhoging krijgen die oploopt tot maximaal 5,4%



Het is voor het eerst dat er een maximale jaarlijkse huurverhoging gaat gelden voor de vrije sector. De wet die dit vast gaat stellen moet nog wel worden aangenomen door het parlement, schrijft de minister in een [brief aan de Tweede Kamer\(externe link\)](#).

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Huurders met een middeninkomen die wonen in een sociale huurwoning bij een woningcorporatie of bij een particuliere verhuurder kunnen een extra, inkomensafhankelijke, huurverhoging krijgen. Vanaf een bruto jaar inkomen van € 44.655,- ligt de maximale huurverhoging op 5,4%.

Die inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen huurders ook krijgen als ze al in een dure sociale huurwoning wonen. Er zijn huurders die al meer betalen dan de sociale huurgrens, maar toch jaar op jaar een extra hoge huurverhoging krijgen.

Huursombeperving corporaties

Corporaties moeten bovendien de gemiddelde huurverhoging over alle sociale huurwoningen (de 'huurson') beperken tot inflatie. Dat betekent dat de gemiddelde huurverhoging van sociale huurwoning bij corporaties niet hoger dan 1,4% zal zijn. Tenzij er lokaal afspraken gemaakt zijn om extra te investeren in nieuwbouw. Dan kan hier maximaal één procent bovenop komen.

Huurverlaging lagere inkomens

In 2021 krijgen corporatiehuurders met een laag inkomen en hoge huur eenmalig recht op huurverlaging. Lees alles over de eenmalige huurverlaging in ons overzichtsartikel [Eenmalige huurverlaging 2021](#). Voor commerciële huurders is dit niet geregeld. Wel heeft de Eerste Kamer minister Ollongren opgedragen te onderzoeken hoe de regering deze groep huurders wel kan helpen.

Komend kabinet moet doorpakken op betaalbaar wonen

De Woonbond is blij dat er voor het eerst een grens wordt gesteld aan de huurverhoging in de vrije sector. Tegelijkertijd moet een komend kabinet nog grote stappen zetten om de betaalbaarheid van het huren in de vrije én de sociale sector te verbeteren en de woningnood aan te pakken. In de campagne

'[Weg met de wooncrisis\(externe link\)](#)' roept de Woonbond samen met DeGoedeZaak op tot het aan banden leggen van woekerprijzen in de vrije sector en tot een grotere sociale huursector waar lagere en middeninkomens betaalbaar kunnen wonen.

Verworven recht op huurtoeslag?

Is je huurtoeslag in het verleden gestopt terwijl je 'verworven recht' had? Dan kun je tot 1 maart 2021 alsnog toeslag claimen over vroegere jaren. Dat blijkt uit informatie van het Ministerie van BZK.

Uit een [uitspraak van de Raad van State\(externe link\)](#) bleek in 2019 dat de Belastingdienst de regels voor 'verworven recht' jarenlang te streng toepaste. Honderden huurders werden hier de dupe van. Na veel gemor en Kamervragen besloot de overheid dat dit rechtgezet moest worden.

Wat is 'verworven recht'?

Met een huurprijs boven de 'toeslaggrens' is er geen recht op huurtoeslag. Behalve als je al toeslag krijgt op het moment dat je huurprijs -door een huurverhoging- boven de toeslaggrens raakt. In dat geval heb je 'verworven recht'. Je recht op toeslag blijft dan doorlopen, ook al is de huurprijs van je sociale woning niet sociaal meer.

Wel verworven recht, toch geen toeslag

De overheid erkent sinds enige tijd dat honderden huurders die 'verworven recht' hadden te streng zijn behandeld door de Belastingdienst. Het gaat specifiek om huurders die eerder toeslag kregen, maar die toeslag verloren toen hun inkomen (of vermogen) iets te hoog werd. Voordat ze hun toeslag verloren steeg de huur van hun sociale woning tot boven de toeslaggrens. Toen hun inkomen (of vermogen) weer laag genoeg werd voor toeslag vroegen ze opnieuw toeslag aan, voor precies dezelfde woning. Die aanvraag werd ten onrechte geweigerd door de Belastingdienst. Deze huurders kunnen nu alsnog de toeslag claimen die eerder werd geweigerd. Volgens [deze circulaire van het Ministerie van BZK \(externe link\)](#) (paragraaf 2.3) kan dat tot 1 maart 2021.

Wel dure huur, toch geen verworven recht

Let op: een kleine groep huurders heeft hier iets aan. Een veel grotere groep huurders in te duur geworden sociale huurwoningen heeft géén 'verworven recht' en dus geen mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen. Het gaat dan bijvoorbeeld om ouderen die pas sinds hun pensionering of het overlijden van hun partner een laag inkomen hebben. Hun huurprijs steeg tot boven de toeslaggrens terwijl ze nog een iets hoger inkomen hadden. Daarnaast is er een grote groep vrijesectorhuurders die met inkomensdaling te maken kreeg. De Woonbond vindt het krom dat tienduizenden huurders die een laag inkomen en een torenhoge huur hebben buiten alle steun van de overheid vallen. Wat de bond betreft gaat de strenge huurtoeslaggrens van tafel.



Meldpunt

De [eenmalige huurverlaging](#) die volgend jaar mogelijk wordt is een stapje in de goede richting. Wie een te duur geworden sociale huurwoning van een corporatie huurt krijgt dan zoveel huurverlaging dat toeslag weer mogelijk wordt..

Huurderslijn

Heb je persoonlijk advies nodig en ben je lid van de Woonbond? Neem dan contact op met onze [ledenservice Huurderslijn](#). Ook als je meer uitleg nodig hebt over de ingewikkelde regels rond 'verworven recht' kun je de Huurderslijn bellen.

Gezinnen sneller in aanmerking voor sociale huurwoning

De Tweede Kamer heeft ingestemd met het wetsvoorstel om meerpersoonshuishoudens sneller in aanmerking te laten komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Ook het wetsvoorstel om huurders een tijdelijke huurkorting te geven is door de Tweede Kamer aangenomen. De wetsvoorstellen worden binnenkort behandeld in de Eerste Kamer.

Gezinnen

De grens voor meerpersoonshuishoudens wordt vanaf 2022 voor drie jaar verhoogd (grenzen 2020: van 39.055 euro naar 43.126 euro). Gezinnen met een laag middeninkomen voor wie het aanbod in de vrije sector onvoldoende aansluit bij hun financiële mogelijkheden, krijgen nu meer kansen om een betaalbare woning te vinden. De grens voor eenpersoonshuishoudens blijft 39.055 euro.

Maatwerk

Woningcorporaties krijgen daarnaast vanaf 2022 meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen op het moment dat daar behoefte aan is. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de wo-

ningmarkt groot is, alsnog een sociale huurwoning toe te wijzen aan bijvoorbeeld een leraar of verpleegkundige, die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens. De zogenoemde lokale vrije toewijzingsruimte was standaard 10%. Dit wordt 15% als daar behoefte aan is. Indien lokaal maatwerk niet noodzakelijk is, dan wordt de vrije toewijzingsruimte 7,5%.

Tijdelijke huurkorting

Het wordt mogelijk een tijdelijke huurkorting te geven aan huurders die bijvoorbeeld tijdelijk met financiële problemen kampen. Een huurder heeft bijvoorbeeld tijdelijk minder inkomen door het wegvallen van opdrachten door het coronavirus. In zo'n geval kan een tijdelijke huurkorting wat financiële lucht geven. Ook kan het een oplossing bieden aan huurders die voor een lange periode minder inkomen hebben, een tijdelijke huurkorting geeft de ruimte om te zoeken naar woning die beter past bij het nieuwe inkomensniveau.

Betere doorstroming

Mensen met een hoog inkomen (bijvoorbeeld meerpersoonshuishoudens met meer dan 2x modaal) mogen een huurverhoging van maximaal 100 euro krijgen. Zo draagt deze groep huurders bij aan het verbeteren, verduurzamen of betaalbaar houden van de huren voor mensen met een laag inkomen. Ze kunnen er ook voor kiezen om door te stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Zo komen er eerder woningen vrij voor huizenzoekers die nu op de wachtlijst staan.

Zuster- en dochterbedrijven zijn ook verhuurder

15 januari 2021

Dochter- en zusterbedrijven van een verhuurder die warmte leveren in complexen met een centrale warmte-installatie, moeten tot één en hetzelfde bedrijf worden gerekend. Dat heeft de rechtbank Amsterdam eind 2020 uitgesproken.

Eerder zei de Huurcommissie dat het bij warmtelevering door een dochter- of zusterbedrijf niet om een service van de verhuurder ging en dat zij er daarom niet over kon oordelen. Daar is de rechter het dus niet mee eens. De Woonbond heeft de Huurcommissie over de uitspraak geïnformeerd. De Woonbond heeft de Huurcommissie ook verzocht zuster- en dochterbedrijven van een verhuurder als verhuurder te behandelen.



Huurrecht boven Warmtewet

De uitspraak van de rechter bepaalt dat de levering van warmte aan de huurders getoetst moet worden op basis van het huurrecht. Sinds de komst van de Warmtewet proberen sommige verhuurders het huurrecht te omzeilen door warmte-installaties (meestal blokverwarming) samen met de radiatoren, leidingen en afleverset onder te brengen in een apart bedrijfje. Volgens de Warmtewet kunnen verhuurders dan een hoger warmtetarief vragen.

Aanpassing Warmtewet

Sinds juli 2019 geldt de Warmtewet niet meer voor verhuurders die ook warmte leveren. Deze aanpassing is gedaan omdat het huurrecht voldoende bescherming biedt voor huurders en er sprake was van verwarring welke wet nu van toepassing moest zijn. Nu is duidelijk dat het huurrecht geldt.

Gunstig voor huurders

Bastiaan van Perlo van de Woonbond: 'Het is cru dat huurders blij zijn niet meer onder de Warmtewet te vallen. De Warmtewet is bedoeld is om afnemers van warmte te beschermen, maar doet dat niet goed genoeg.' In de praktijk pakt de toepassing van het huurrecht meestal gunstiger uit voor huurders dan de Warmtewet: in het huurrecht hoeven huurders niet apart voor het onderhoud en afschrijving van de warmte-installatie te betalen. Daarvoor betalen zij immers al huur, omdat de installatie bij de woning hoort.

Toets bij de KvK

Wil je toetsen of een warmteleverancier geldt als dochter- of zusterbedrijf? Dat kan eenvoudig [via de Kamer van Koophandel\(externe link\)](#) (KvK). Zij houden overzichtelijk bij wie de aandelen van BV's in bezit hebben.