



**HUURDERSVERENIGING
HOESCHE WAARD-OOST**

LEDENNIEUWS

Huurdersvereniging Hoeksche Waard-Oost

Opgericht 19 december 2001 te Puttershoek
gevestigd gemeente Binnenmaas

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost
Kastanjelaan 2, 3297 BB Puttershoek
Tel: 078-6762991

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost
Antwoordnummer 2208, 3297 ZZ Strijen

E-mailadres: huurdersvereniging@hoekschewaard.nl
Website: www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl

WOONCRISIS

Het is inmiddels algemeen bekend: Nederland heeft een ongekende woningnood welke inmiddels is uitgegroeid tot een wooncrisis.

Verduurzaming.

En dat beperkt zich niet alleen tot de Randstad of de grote steden. Ook de Hoeksche Waard wordt geconfronteerd met een groot tekort aan geschikte woningen. Door de maatschappelijke veranderingen is ook de vraag naar bepaalde typen woningen niet meer in lijn met het aanbod.

En langzamerhand dringt zich ook de vraag op of de verduurzaming van met name koopwoningen wel op tijd gaat doorzetten. De energierekening van elk huishouden gaat vanwege de opgelegde plannen met sprongen omhoog en de aankondigingen van verhoogde energiebelastingen voor de komende jaren hebben het nieuws van vandaag al bereikt.

Huurmarkt.

De woningcorporaties zien zich voor een immense opgave geplaatst. Zij worden als een soort voorloper beschouwd om hun huurwoning bestand om te bouwen naar het zgn. aardgasvrije concept. De ‘club’ van woningcorporaties Aedes en de overheid hebben afspraken gemaakt om op dit gebied een voortrekkersrol te hebben, waarna de voorbeelden als een soort vliegwiel-effect ook de woningeigenaren zullen aanzetten tot verbeteringen en energiezuiniger maken van hun onderkomen. Dat begint met het optimaal isoleren van de ‘schil’ van de woning, gevolgd door inschakeling van groene energie.

Betaalbaarheid.

Maar: we zitten al met een tekort aan geschikte en betaalbare woningen. Woonlasten maken een steeds on evenrediger deel uit van de inkomens en juist deze ontwikkeling is het sterkste voelbaar in de sociale huursector. Zowel huur als koopwoningen zijn de afgelopen jaren vanwege de schaarste in huur- en aanschaf met ongekende stijgingen geconfronteerd. Het is de verwachting dat de woning-crisis tenminste de komende 10 jaren niet zal zijn opgelost. Het vraagt om een andere kijk naar de woningmarkt, een flexibeler aanpak om deze crisis de baas te worden.

Klimaatakkoord.

Het Klimaatakkoord dwingt de Gemeenten een voorstel uit te werken, waarbij per wijk of dorp een stappenplan wordt uitgewerkt zodat per eind 2021 de ‘Gebouwde Omgeving’ wordt voorzien van een ‘Transitievisie Warmte’. Ofwel aardgasvrij koken en verwarmen daarbij gecommitteerd dit doel uiterlijk in 2030 te hebben gerealiseerd. Naast deze verduurzamingsopdrachten in de bouw -nieuw of bestaand- verlangt de woningmarkt ook andere maatregelen. Betaalbaarheid is een van de aspecten.

Levensloop geschikt (LLG) maken, vanwege het doel langer zelfstandig wonen (LZW) mogelijk te maken is nog zo'n onderdeel. De verhuizing van patiënten uit 'beschermd' wonen naar individuele onderkomens, met gevolg de sluiting van zorg-instellingen of -tehuizen; het zijn evenzovele veranderingen waarmee we te maken hebben.

Verandering.

Dat alles dus als opgave tot verandering in de woningmarkt gevoegd bij een ongekende schaarste aan woningen.

De ruimte in Nederland is beperkt; we behoren tot de dichtst bevolkte gebieden op aarde en het verlangt een nogal nauwgezet gebruik van die ruimte

WONINGNOOD-RAMP

Zo betitelde het TV programma Radar onlangs de situatie in Nederland. Inmiddels weten we dat er een tekort van zo'n 300.000 (!!)woningen is en dat dit probleem de komende 10 jaren niet zal zijn opgelost. Waarom bestaat er in ons land sinds WO2 een voortdurend woning tekort? In de 60-er jaren werd er in een razend tempo het (herstel) woningplan uitgevoerd en dat was niet zonder reden. Maar die achterstand is blijkbaar nooit helemaal ingelopen. De baby-boomers hebben het allemaal zien gebeuren: een uittocht uit Nederland naar andere werelddelen zoals Canada, USA, Australië en Nieuw Zeeland. Er was voldoende werk in Nederland, maar de noodzakelijke huisvesting voor met name de jonge generatie 20-ers en 30-ers was er niet of te weinig.

JAARVERSLAG HUURDERSPLATFORM HW WONEN.

De stichting Platform Huurdersverenigingen Hoeksche Waard bestaat uit vertegenwoordigers van de drie Huurdersbelangenverenigingen te weten Hoeksche Waard Oost, Cromstrijen en Hoeksche Waard West.

In 2019 hebben we over vele onderwerpen en belangen voor de huurders samengewerkt met HW Wonen. Samen hebben we gewerkt aan een folder "Hoe laat ik mijn woning achter" waarin meer duidelijkheid wordt gegeven voor de huurder wat ervan hen verwacht wordt bij het verlaten van de woning.

Natuurlijk is ook dit jaar weer onderhandeld over de jaarlijkse huurverhoging en hebben we de jaarrekening besproken en ook de begroting voor 2020 is weer aan de orde geweest. De Projectgroep "Duurzaamheid" is in 2019 samen met HW Wonen, Gemeente Hoeksche Waard en Hoeksche Waard Landschap druk bezig geweest hoe we onze Hoeksche Waard kunnen verduurzamen en de eerste bijeenkomst voor 2020 staat ook al weer gepland. De Prestatie afspraken die we samen met HW Wonen en de Gemeente Hoeksche Waard maken hebben in 2019 ook weer vorderingen geboekt en in 2020 gaan we hier weer gewoon mee door.

Daarnaast waren er de “gewone vergaderingen” en een aantal keren per jaar een overleg met de bestuurders van HW Wonen waarvan twee keer met de Huurderscommissarissen.

Afgelopen jaar zijn we ook gestart met een projectgroep waarbij we samen met HW Wonen willen onderzoeken hoe we de interesse van de huurder kunnen opwekken om deel te nemen in één van onze projectgroepen of besturen, hierin worden we ondersteund door FRAEY.

Helaas is in november onze Penningmeester Johan Sanders plotseling overleden, dit is een groot verlies voor het Huurdersplatform.

We kijken terug op een veel bewogen jaar waarin we fijn hebben samengewerkt met HW Wonen, de Huurderscommissarissen en de Gemeente Hoeksche Waard. We zien met vertrouwen het jaar dat voor ons ligt tegemoet, waarin we hopen dat we samen met HW Wonen en de ondersteuning van FRAEY de interesse van de huurder kunnen wekken om deel te gaan nemen in één van de Projectgroepen.

Martine Visser-Hollestein
Secretaris Huurdersplatform Hoeksche Waard
Corporaties krappert bij kas door forse belastingen

23 januari 2020

Corporaties zitten krappert kas nu ze proberen de huurprijzen betaalbaar te houden en de belastingdruk, onder andere door de verhuurderheffing, toeneemt. Dat blijkt uit onderzoek van Finance Ideas.

De investeringscapaciteit van corporaties komt hierdoor onder druk te staan. De kasstroom van corporaties daalde met 19% in 2018 ten opzichte van het voorgaande jaar.

Stijgende belastingdruk

Na een enorme huurexplosie in 2013 en 2014 maakten de Woonbond en corporatiekoepel Aedes in 2015 en 2018 afspraken over het beperken van de huurstijgingen. De huuropbrengsten stegen hierdoor minder hard (1,5% gemiddeld in 2018). Tegelijkertijd stegen de uitgaven aan de verhuurderheffing gemiddeld met maar liefst 12% in 2018. De uitgaven aan de vennootschapsbelasting stegen met 68%.

Problemen lopen op

De gestegen bouwkosten in combinatie met de hoge belastingen zorgen ervoor dat corporaties minder kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Volgens de onderzoekers wordt dit probleem alleen maar groter. ‘De exploitatiekosten, de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting zullen sterk blijven toenemen. Deze voortdurende daling van de operationele kasstroom zet de investeringen van woningcorporaties onder zware druk.’

Afschaffen verhuurderheffing

Woonbonddirecteur Paulus Jansen: ‘Dit toont opnieuw aan dat het volstrekt onverantwoord

is de verhuurderheffing in stand te houden terwijl er een enorme woningnood is en duizenden huurwoningen verduurzaamd moeten worden. De politiek houdt de wooncrisis in stand door de belastingdruk voor corporaties te verhogen.' De Woonbond wil dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft zodat corporaties meer kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming.

Notulen van de Algemene ledenvergadering van Huurdersvereniging HW-O op dinsdag 16 april 2019 te 's-Gravendeel

Aanwezig:

Totaal 38 leden van onze vereniging w.o. bestuur Hv. HW-Oost;
Jan Berkman, Arie Bert Versteeg, Nico van Horssen, Cor Bomgaars, Leny de Jong,
Jos Verweij, Anka v.d. Stel, Hans Visser
Tevens aanwezig de contactpersonen van de vereniging.

Afwezig met kennisgeving:

L. Koolman, C. Boswinkel, A. Barendrecht, A. Kool, J.G. Nijssen, A. Vollaard, Hoekman.

Notuliste:

Pieta van Prooijen

Opening en mededelingen:

Dhr. Jan Berkman (tijdelijke voorzitter) opent vergadering en heet allen van harte welkom speciaal de mensen van HW-wonen Dhr. Pluimer en Mevr. van Son, Dhr. Rijsbergen {commissaris} en Jaap van Leeuwen van de Woonbond.
Mededelingen, er hebben zich geen nieuwe kandidaten aangemeld voor bestuursfunctie.

Presentatie Dhr. Jaap van Leeuwen van de Ned. Woonbond;

Jaap is landelijk coach energie en we moeten de komende jaren samen op weg naar CO2 neutraal, wat tussen de 20 a 30 jaar gerealiseerd moet worden. Er breekt een nieuwe fase aan De Energietransitie, dat betekent voor de huurorganisaties;

Participatie-afspraken

Betaalbaarheid-compensatie

Woonkwaliteit-comfort

Vanaf 1 juli 2018 word er gasloos gebouwd {nieuwbouw} het gas blijft stijgen wat op de rekening komt van de burger.

Woonbond adviseert bij Klimaat akkoord het onderstaande;

Compensatie voor lagere inkomens en slechte woningen met hoog gasverbruik.

Eerlijker lusten en lasten; CO2 heffing grootverbruikers/industrie

Loskoppeling warmteprijzen van de gasprijs nodig

De komende jaren zullen we ermee aan de slag moeten.

Cor Bomgaars bedankt Jaap voor zijn aanwezigheid en inbreng.

Ingekomen stukken;

Voor deze algemene ledenvergadering is een email van HW-Wonen binnen gekomen dat er drie Personen aanwezig zullen zijn.

Pauze en gelegenheid tot het indienen van schriftelijke vragen.

Notulen van de Algemene ledenvergadering van 24 april 2018

Er zijn geen op-of aanmerkingen worden goedgekeurd en ondertekend.
Jan Berkman bedankt Leny voor het notuleren.

Jaarverslag Secretariaat 2018;

Het jaarverslag wordt goedgekeurd.

Financieel verslag penningmeester 2018: Begroting 2019;

De heer Bomgaars leest het financieel verslag voor en onderbouwd diverse posten.
Er zijn verder geen op-of aanmerkingen op het financieel verslag en derhalve goedgekeurd, wij zijn een gezonde organisatie.

Verslag kascontrolecommissie/Benoeming reserve lid kascontrole-aftredend Mevr. v.d. Berg;

De controle heeft plaats gevonden door de dames Kooijman/Verweij en Verrijp, geen punten van kritiek door de kascontrole-commissie, ziet er keurig verzorgd uit. Verleend dan ook decharge aan het bestuur.

Benoeming reserve lid kascontrole;

Mevr. Verschoor woonplaats Strijen.

Bestuursverkiezing;

De aftredende bestuursleden en herkiesbaar zijn;
Dhr. J. Berkman, Dhr. A.B. Versteeg, zijn bereid er weer twee jaar mee door te gaan, alleen Dhr. Versteeg wil geen extra taken.
Welkom nieuwe bestuursleden Dhr. J.L. {Hans} Visser en Mevr. A. {Anka} v.d. Stel.
Aan de oproep voor nieuwe kandidaten voor ons dagelijks bestuur zijn vier aanmeldingen binnen gekomen w.o. twee met koopwoning.

Vaststellen Contributie 2019;

De vergadering gaat akkoord met het voorstel van het bestuur om de contributie ongewijzigd op vijf euro per jaar te handhaven.
Deze zal worden geïncasseerd in de maand januari 2019.

Mondeling beantwoording schriftelijke vragen;

Niets binnen gekomen.

De waarnemend voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit de vergadering om 22.00 uur.

Wat kost huren in 2020?

13 december 2019

Een hogere liberalisatiegrens. Geïndexeerde grenzen voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de huurtoeslag. In 2020 verandert er weer veel dat van invloed is op de portemonnee van huurders en woningzoekenden.

Wat kost een sociale huurwoning?

Verhuist u in 2020 naar een sociale huurwoning? Dan mag de kale huur van die woning niet hoger zijn dan € 737,14. Dit is de nieuwe 'liberalisatiegrens'.

Valt u onder een inkomensgrens van passend toewijzen? Dan zal de huur van uw nieuwe woning waarschijnlijk niet hoger zijn dan € 619,01 (een- en tweepersoonshuishouden) of € 663,40 (grotere huishoudens). Dat komt omdat corporaties ook in 2020 'passend' moeten toewijzen. Minstens 95% van de woningen die zij toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen moet een kale huur hebben onder deze 'aftoppingsgrenzen'. Een hogere huur mag alleen in uitzonderingsgevallen.

De inkomensgrenzen voor passend toewijzen hangen af van huishoudgrootte en leeftijd.

- Eenpersoons €23.225,-
- Meerpersoons €31.550,-
- Eenpersoons ouderen €23.175,-
- Meerpersoons ouderen €31.475,-

Met welk inkomen kunt u een sociale huurwoning krijgen?

Met een jaarinkomen dat lager is dan € 39.055,- maakt u het meeste kans. Als u iets meer verdient maakt u ook nog kans, maar als uw inkomen hoger is dan € 43.574,- kunt u alleen bij uitzondering sociaal huren. Bijvoorbeeld als u moet verhuizen vanwege sloop van uw woning, of als u vanwege een beperking moeilijk aan geschikte woonruimte komt. In 2020 moeten woningcorporaties zich aan de volgende regels houden:

- Minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 737,14 moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 39.055,-
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 737,14 mag worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 39.055 en € 43.574.
- Voor de resterende 10% van de woningen geldt geen inkomensgrens. Maar corporaties moeten bij het toewijzen van deze woningen wel de voorrangsregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening in acht nemen. Wat dat voor regels zijn verschilt per gemeente. Verder moeten ze zich houden aan het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting

(BTIV). In dat besluit staat dat mensen met fysieke of psychische beperkingen voorrang moeten krijgen.

Voor commerciële verhuurders (zoals particuliere huisbazen) gelden deze regels allemaal niet. Zij verhuren ook wel woningen met een huurprijs tot € 737,14.

Wanneer heeft u recht op huurtoeslag?

Als u een sociale (niet-geliberaliseerde) woning huurt en uw inkomen niet te hoog is. Tot en met 2019 gold daarbij een harde inkomensgrens. Als je inkomen hoger was dan ongeveer 23 duizend euro (alleenstaanden) of 31 duizend (stellen en gezinnen) dan had je nergens recht op. En als na afloop van het jaar bleek dat je inkomen nét boven de grens uit was gekomen moest je al je toeslag terugbetalen. In 2020 is dat anders. Ook met een wat hoger inkomen kun je recht op huurtoeslag houden (of krijgen). De harde inkomensgrenzen zijn verdwenen. Daar zijn veel verschillende inkomensgrenzen voor in de plaats gekomen. Wanneer die precies gelden hangt vooral af van de huurprijs, maar ook van het aantal personen in het huishouden en de leeftijd (wel of geen AOW). Om te zien of en hoeveel huurtoeslag u kunt krijgen kunt u het beste een proefberekening([externe link](#)) maken op de website van de Belastingdienst. Huurtoeslag is een ingewikkelde regeling. Lees voor meer achtergrondinfo ons webdossier over huurtoeslag.

Naast het inkomen telt voor de huurtoeslag ook het vermogen (zoals spaargeld en geld op de betaalrekening) mee. Daar geldt nog steeds een harde grens voor. Op 1 januari 2020 mag uw vermogen niet hoger zijn dan € 30.846 per persoon. Heeft u meer geld op 1 januari? Dan heeft u voor het hele jaar 2020 géén recht op toeslag.

Wat wordt de huurverhoging per 1 juli?

De overheid stelt maximale percentages vast voor de jaarlijkse huurverhoging bij sociale huurwoningen. Voor 2020 zijn dat:

- Inflatie plus 2,5% voor huurders met een inkomen tot €43.574,-
- inflatie plus 4 % voor huurders met een inkomen vanaf €43.574,-
- In het Sociaal Huurakkoord dat de Woonbond sloot met corporatiekoepel Aedes is afgesproken dat de gemiddelde huurprijsstijging van hun sociale huurwoningen niet hoger mag zijn dan inflatie. Corporaties zullen daarom minder hogere huurverhogingen rekenen dan wettelijk is toegestaan. Daarnaast zijn er ook afspraken gemaakt voor huurverlaging en bevrozing in 2020.

De inkomensgrenzen werden echter ook gebruikt voor het afbakenen van de doelgroep voor passend toewijzen. De minister heeft deze inkomensgrenzen daarom nu elders in de wet opgenomen, waardoor ze nog steeds gelden voor passend toewijzen. Hierdoor blijft de grootte van de doelgroep voor passend toewijzen gelijk.

Hieronder vindt u alle grenzen voor 2020 op een rijtje

Huurprijsgrenzen

Kwaliteitskortingsgrens: 432,51 euro (2019: 424,44 euro)

Lage aftoppingsgrens: 619,01 euro (2019: 607,46 euro)

Hoge aftoppingsgrens: 663,40 euro (2019: 651,03 euro)

Liberalisatiegrens: 737,14 euro (2019: 720,42 euro)

NB: In een eerdere versie van dit artikel was per abuis een kwaliteitskortingsgrens van 432,52 euro opgenomen. Dit moet 432,51 euro zijn.

Grenzen passend toewijzen

Eenpersoonshuishouden tot AOW: 23.225 euro (2019: 22.700 euro)

Eenpersoons ouderenuishouden: 23.175 euro (2019: 22.675 euro)

Meerpersoonshuishouden tot AOW: 31.550 euro (2019: 30.825 euro)

Meerpersoons ouderenuishouden: 31.475 euro (2019: 30.800 euro)

Eigen bijdrage

Het verdwijnen van de inkomensgrenzen betekent overigens niet dat iedereen nu huurtoeslag krijgt. In de huurtoeslag zit een eigen bijdrage. Die eigen bijdrage wordt hoger naarmate het inkomen hoger wordt. Is de eigen bijdrage hoger dan de feitelijke huur? Dan krijgt een huishouden in de praktijk geen huurtoeslag meer. Onderstaand schema laat zien bij welke huurprijzen en inkomens mensen geen huurtoeslag meer krijgen.

| Huurprijs | Als de huurprijs gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom, krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer als het inkomen hoger is dan ... | | |
|-----------|--|-------------------------|-------------------------|
| | Eenpersoons | Tweepersoons | Drie- en meerpersoons |
| € 432,52 | € 23.762 (€ 24.467) | € 30.931 (€ 32.322) | € 30.931 (€ 32.322) |
| € 619,01 | € 28.950 (€ 28.892) | € 37.761 (€ 37.951) | |
| € 663,40 | | | € 39.223 (€ 39.157) |
| € 737,14 | € 31.826 (€ 31.346) | € 37.761* (€ 41.075) | € 39.223* (€ 41.075) |

*Omdat een meerpersoonshuishouden tot de AOW-leeftijd boven de aftoppingsgrens geen extra huurtoeslag meer krijgt, geldt voor hen dat zij in de praktijk al geen huurtoeslag meer krijgen als de huur hoger is dan de aftoppingsgrens.

De tabel laat zien wat het maximale inkomen is waarbij een huurder nog huurtoeslag krijgt, als de huur gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom. Voorbeeld: een eenpersoonshuishouden in een woning van 432,52 euro, krijgt geen huurtoeslag meer als zijn of haar inkomen hoger is dan 23.762 euro. Bij dat inkomen is de eigen bijdrage namelijk gelijk aan 432,52 euro. Het bedrag tussen haakjes geldt voor ouderen vanaf de AOW-leeftijd.

Hoe kom ik aan een huurhuis als ik te veel verdien voor een sociale-huurwoning?

Woningcorporaties mogen maar een klein deel van hun sociale-huurwoningen aan hogere inkomens verhuren. Verdient u te veel voor een sociale-huurwoning? Dan zijn er ook andere mogelijkheden om aan een (huur)huis te komen.

• 10% van sociale-huurwoningen voor hogere inkomens

Woningcorporaties moeten ten minste 80% van de vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen beneden de € 38.035 (prijsspeil 2019).

- Woningcorporaties mogen 10% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (in 2019).
- Woningcorporaties mogen 10% van de vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een hoger jaarinkomen dan € 42.436 (in 2019). Daarbij zijn zij wel verplicht urgentiecriteria te stellen.

Urgentiecriteria voor toewijzing van een sociale-huurwoning

Is uw huishoudinkomen te hoog? Dan kunt u mogelijk toch een sociale-huurwoning krijgen binnen de 10% vrije toewijzingsruimte van de woningcorporatie. De woningcorporatie moet bij die toewijzingen wel urgentiecriteria hanteren. Heeft de gemeente een woonruimteverordening vastgesteld waarin urgentiecriteria staan? Dan moet de woningcorporatie beoordelen of u recht heeft op urgentie op grond van die urgentiecriteria. Is er geen verordening? Dan stelt de woningcorporatie zelf urgentiecriteria op.

Urgentiecriteria zijn bijvoorbeeld:

- medische indicatie;
- sociale indicatie (bijvoorbeeld als uw huidige woning te klein is voor uw gezinsgrootte);
- leeftijd (bijvoorbeeld als uw huidige woning door uw (hogere) leeftijd niet meer passend of veilig is);
- woon-werkafstand;
- een schaarse woning achterlaten.

U kunt bij uw gemeente of de woningcorporatie naar de mogelijkheid voor een urgentietoekenning informeren.

Huishoudens zonder urgentie

Heeft iedereen met een urgentieverklaring een woning toegewezen gekregen? Dan beslist de woningcorporatie over de verdeling van de overgebleven woningen. Informeer hiernaar bij de woningcorporatie.

Andere mogelijkheden om een woning te huren

Als u te veel verdient voor een sociale-huurwoning bij een woningcorporatie kunt u ook op een andere manier een woning huren:

- U huurt een sociale huurwoning bij een andere verhuurder dan een woningcorporatie.

- Deze woningen hebben een kale huur tot en met € 737,14 per maand (in 2020).
- U huurt bij een woningcorporatie een woning die buiten de sociale-huursector valt. Dus in de vrije huursector. Deze woningen hebben een maandelijkse kale (begin)huur hoger dan € 737,14 (in 2020).
 - U huurt een woning bij een belegger of particuliere verhuurder in de vrije sector. Deze woningen hebben een kale (begin)huur hoger dan € 737,14 per maand (in 2020). Particuliere verhuurders hoeven geen rekening te houden met maximale inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties.

Een woning kopen

Als u te veel verdient voor een sociale-huurwoning kunt u een huis kopen. U kunt ook uw eigen huurwoning kopen van uw wooncorporatie of particulier verhuurder.

Woont u in of rond Amsterdam of Utrecht?

In sommige regio's zijn weinig huurwoningen. Per 1 oktober 2016 is voor de regio's Amsterdam en Utrecht het woningwaarderingstelsel (‹puntensysteem›) gewijzigd. Daarmee kunnen nieuwe studio's en kleine appartementen gemakkelijker in de vrije sector worden verhuurd. Zo wil de overheid het aanbod van huurwoningen vergroten. Het gaat om kleine nieuwe huurwoningen die opgeleverd worden van 2018-2022.

Wat wordt met mijn inkomen meegerekend bij de toewijzing van een sociale-huurwoning?

Bij de toewijzing van een sociale-huurwoning kijkt een woningcorporatie naar het huishoudinkomen van u en uw eventuele partner. ...

Meer mensen recht op huurtoeslag

30 januari 2020

Kreeg u voorheen geen huurtoeslag omdat uw inkomen daar net iets te hoog voor was? In 2020 komt u mogelijk wel in aanmerking. Hoe vraagt u huurtoeslag aan en waar moet u dan om denken?

Gebruik online rekenhulp om te checken of u toeslag kunt krijgen.

Getty Images

De regels voor huurtoeslag zijn dit jaar anders dan vorig jaar. De harde inkomensgrens bestaat niet meer. Voor huurtoeslagontvangers die iets meer gaan verdienen is dat prettig. Wie net boven de grens raakt verliest niet meer meteen alle toeslag. Maar het is ook fijn voor huurders die tot nu toe geen toeslag konden krijgen omdat hun inkomen net boven de grens lag. Die komen in 2020 ook in aanmerking.

Online rekenhulp

Om te controleren of u in 2020 toeslag kunt krijgen kunt u een proefberekening maken([externe link](#)) op de website van de Belastingdienst. Dat doet u met een rekenhulp die u anoniem kunt invullen. U hoeft niet in te loggen met DigiD. U vult uw jaarinkomen en overige gegevens in en de rekenhulp vertelt of u huurtoeslag kunt krijgen en zo ja,

hoeveel. De rekenhulp heeft ook een link naar een scherm waarmee u een inschatting kunt maken van uw inkomen in 2020 (uw toetsingsinkomen).

Aanvragen bij Belastingdienst

Vraag uw huurtoeslag aan bij de Belastingdienst. En dus niet bij een dienstverlener of website die geld vraagt om dit voor u te doen. Om toeslag aan te vragen moet u uiteraard wél inloggen met DigiD, op Mijn Toeslagen van de Belastingdienst(externe link).

Huurtoeslag is een voorschot

Het toeslagbedrag dat huurders krijgen is lang niet altijd meteen het juiste. Dat komt omdat toeslagen voorschotten zijn, betalingen vooraf dus. Op hoeveel toeslag u daadwerkelijk recht hebt weet de Belastingdienst pas op het moment dat uw inkomen over 2020 definitief bekend is. Maar dan hebt u het voorschot al gekregen. Als dat te veel was moet u daarna weer terugbetalen.

Voorkomen dat je moet terugbetalen

Lijkt achteraf terugbetalen u niks? Maak dan meerdere proefberekeningen. Zo kunt u uitvinden welk toeslagbedrag er hoort bij een inkomen dat iets hoger is dan dat van u. Als u toeslag aanvraagt op basis van dat hogere inkomen krijgt u een lager voorschot. Blijkt achteraf dat u daardoor te weinig toeslag kreeg? Dan ontvangt u een nabetaling. Veel mensen vinden dat fijner dan achteraf terugbetalen.

Achteraf aanvragen kan ook

Wat u ook kunt doen is wachten met aanvragen tot uw inkomen over 2020 definitief bekend is. Het bedrag dat u dan krijgt is gelijk goed. Huurtoeslag voor 2020 kunt u dan nog aanvragen tot 1 september 2021. Maar soms zijn er goede redenen om juist niet te wachten. Bijvoorbeeld: u verwacht dat uw huurprijs -door de huurverhoging van 1 juli 2020- boven de huurtoeslaggrens van € 737,14 uit gaat komen. In dat geval kunt u beter nu al een aanvraag doen.

Een advies van de H-V Hoeksche Waard Oost is wacht tot alle gegevens van het inkomen over het jaar 2019 bekend zijn, maakt dan een proefberekening over het jaar 2019 en als dan blijkt dat u recht op Huurtoeslag hebt vraag het dan aan bij de Belastingdienst voor 1 september 2020. Zijn er problemen met het aanvragen kan u contact opnemen met de H-V Hoeksche Waard Oost. Tel: 06 12835434.

Bij de proefberekening en bij het aanvragen van de Huurtoeslag moet men wel rekening houden met het vermogen wat men bezit. Het maximaal vermogen wat men per persoon mag bezitten is € 30359.

Een vraag van de penningmeester:

Voor de leden die de Huurdersvereniging Hoeksche Waard Oost niet gemachtigd hebben voor het innen van de contributie kunnen dit nu betalen het bedrag is € 5,00.

Als men de contributie overmaakt naar gironummer NL65INGB0000510719

Ten namen van Huurdersvereniging Hoeksche Waard Oost wil u dan het jaar en de plaats vermelden waar U woont.

Let op bericht over WOZ-waarde

14 februari 2020

Huurders ontvangen binnenkort een nieuwe ‘WOZ-beschikking’ van de gemeente. Huurt u een sociale huurwoning? Bekijk het bericht dan goed. De ‘maximaal toegestane huurprijs’ van uw woning hangt mede af van de WOZ-waarde die wordt vermeld.

Gemeenten stellen de WOZ-waarde van woningen ieder jaar opnieuw vast. De meeste huurders ontvangen in de eerste maanden van 2020 bericht over de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2019. Tegen die waarde kunt u bezwaar maken. Dat kan tot zes weken na ontvangst van de beschikking.

Wat is een WOZ-beschikking?

In de meeste gemeenten krijgen huurders geen brief die uitsluitend over de WOZ-waarde gaat. De gemeente stuurt u bericht over de gemeentelijke heffingen die u moet betalen, zoals afvalstoffenheffing. In dat bericht staat ook vermeld wat de WOZ-waarde van uw woning is. Dat is uw ‘WOZ-beschikking’. Hebt u ervoor gekozen om berichten van de overheid uitsluitend digitaal te ontvangen? Dan krijgt u geen papieren post over uw WOZ-waarde. Let in dat geval goed op uw Berichtenbox van MijnOverheid.

Sociale huurder? Bezwaar maken kan lonen

Voor huurders van sociale huurwoningen kan het lonen om bezwaar te maken tegen een hoge WOZ-waarde. Als het bezwaar succesvol is gaat de ‘maximaal toegestane huurprijs’ van de woning omlaag. Met de huurprijsscheck van de Huurcommissie (externe link) kunt u berekenen hoeveel punten uw woning heeft en wat de maximaal toegestane huurprijs is die daarbij hoort. Hoe lager de WOZ-waarde, hoe minder punten. En hoe lager de maximaal toegestane huurprijs.

Huurverlaging kan gevolg zijn

Betaalt u op dit moment al een huurprijs die dicht in de buurt komt van wat maximaal is toegestaan? Dan loont bezwaar maken zeker de moeite. Een lagere WOZ-waarde kan dan zorgen voor een ‘maximaal toegestane huurprijs’ die lager is dan de huur die u nu betaalt. Uw verhuurder moet dan huurverlaging geven. Als uw verhuurder dit weigert kunt u via de Huurcommissie huurverlaging afdwingen.

Geen bericht ontvangen? Bekijk website gemeente

Niet iedere gemeente verstuurt de WOZ-beschikking op hetzelfde moment. Op de website van uw gemeente kunt u nakijken op welk moment uw gemeente dat gaat doen. Ook leest u daar wat u kunt doen als u de beschikking niet op tijd krijgt.

Hoe kunt u bezwaar maken?

De Woonbond heeft op een rijtje gezet waar u als huurder op moet letten om te kijken of u succesvol bezwaar kunt maken tegen een hoge WOZ-waarde. Ook hebben wij een gratis modelbrief voor het maken van bezwaar. Huurders die lid zijn van de Woonbond kunnen met vragen ook terecht bij de Huurderslijn.

Het Bestuur.

Penningmeester: Dhr. C.J. Bomgaars
Stoop van Strijenstraat 34 3291 GL Strijen
Tel: 06-12835434

Secretaris: P. van Prooijen-Brand
Boendersweg 28a 3295 LB 's-Gravendeel

2° Penningmeester: Dhr. J.A. Berkman
W.N. Voorzitter
Griendstraat 16 3293 AA Mookhoek
Tel: 078-6733629

Algemeen Adjunct: Mw. L. de Jong
Hekelstraat 17 3295 TD 's-Gravendeel
Tel: 078-6731998

Bestuurslid: Dhr. N. van Horssen
Arie van Drielstraat 11 3297 EC Puttershoek
Tel: 078-6761561

Bestuurslid: Dhr. J.L. Visser
Winterplein 60 3297 SB Puttershoek
Tel: 078 - 6451881

Bestuurslid en Contactpersoon:
Dhr. A.B. Versteeg
Stienemonde 111 3291 HL Strijen
Tel: 078-6744793

Contactpersonen:
Dhr. C.H. Hummel
Kalesland 5 3274 CH Heineoord
Tel: 0186-602691

Mw. C. Luijendijk-Vermeer
Kooimansland 3 3274 CT Heineoord

Mw. A. Hommes
Schouteneinde 16 3297 AT Puttershoek
Tel: 078-6763105

Dhr. J. Nouwen
Biezenvlechter 10 3297 GJ Puttershoek
Tel: 078-6764704

Mw. M.A. Kleinjan – Zilverschoon
Polaris 12 3297 VG Puttershoek
Tel: 078-6763570

Mw. Mary Pit
Penningkruid 33 3297 WE Puttershoek
Tel: 078-6742833

Dhr. A.W. Kool
De Heul 95 3299 WC Maasdam
Tel: 078-6765340

Dhr. J. van Ommen
Binnensingel 66 3291 TC Strijen
Tel: 078-6747887

Dhr. A. Vollaard
Sportlaan 101 3291 TN Strijen
Tel: 078-6743902

Mw. A. Verrijp – den Hartog
Plevierstraat 14 3291 XP Strijen

Mw. M. van Es
Oranjestraat 5 3295 AR 's-Gravendeel
Tel: 078-6733481

Huurdersvereniging Hoeksche Waard - Oost

Opgericht 19 december 2001 te Puttershoek
Gevestigd gemeente Binnenmaas

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost
Kastanjelaan 2
3297 BB Puttershoek Tel: 078-6762991

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost
Antwoordnummer 2208 3297 ZZ Strijen

e-mailadres:

huurdersvereniging@hoekschewaard.nl
Website: <http://www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl/>

Secretariaat Huurdersvereniging Hoeksche Waard Oost

secretariaathvho@gmail.com

*Heeft u klachten? Neem dan contact met ons op:
Dhr. N. van Horssen, bereikbaar van maandag
tot vrijdag tussen 10.00 en 17.00 uur
op telefoonnummer: 078-6761561*