

VERENIGDE HUURDEURSORGANISATIES

DE BOOG

NIEUWSBRIEF

November-December 2020

**Feestdagen
en
verhuizing**

**Petitie
wooncrisis**

**Wat
verandert er
voor
huurders in
2021?**



Feestdagen

In de laatste nieuwsbrief van dit jaar willen wij u fijne kerstdagen en een mooie jaarwisseling toewensen. Het zal er dit jaar voor de meesten anders uitzien dan voorheen door de Coronapandemie en de regels die daardoor nu gelden, maar we zijn optimistisch en gaan er vanuit dat volgend jaar de feestdagen weer uitbundig gevierd kunnen worden.

Wij zijn aan het einde van dit jaar twee weken dicht: van 18 december t/m 4 januari. Voor dringende zaken kunt u een e-mail sturen naar info@vhdeboog.nl. Wij zullen dan, indien nodig, contact met u opnemen/actie ondernemen.

Verhuizing

VH De Boog gaat begin volgend jaar verhuizen. We zullen op 15 en 16 februari onze intrek nemen in het gebouw van Intermaris, Maelsonstraat 12, 1624 NP Hoorn. De week van de verhuizing zijn we dicht en dat zal zijn van 15 t/m 19 februari.

Petitie voor de wooncrisis

VH de Boog heeft B&W en raadsleden van de gemeente Hoorn benaderd om ons samen sterk te maken voor het afschaffen van de verhuurdersheffing. Hier is door een aantal raadsleden positief op gereageerd en door Wethouder Marjon van der Ven.

De wethouder geeft aan al jaren achter de afschaffing van de verhuurdersheffing te staan en hier ook bij het rijk voor te blijven lobbyen samen met Intermaris.

Raadslid Thomas de Groot van de PvdA is 16 december bij ons op kantoor geweest om over de wooncrisis te praten en hoe wij daarin samen kunnen werken.

Thomas de Groot gaat hier aandacht voor vragen bij de Raad en heeft ook flyers meegenomen om bij het Gemeentehuis in de bezoekershal neer te leggen.

Daarnaast hebben we het ook nog over andere zaken gehad, zoals het meer betrekken van VH de Boog in een vroegtijdig stadium voor wat betreft wonen, bouwen en leefomgeving. Wij blijven met hem in contact hierover.



Wij willen u nog attenderen op de door ons gestarte lokale petitie over de wooncrisis.

Deze is te vinden op: [Weg met de wooncrisis, gemeentebestuur Hoorn! | DeGoedeZaak](#)

Wat we willen is:

1. Meer sociale huurwoningen
2. Maak huren weer betaalbaar
3. Meer zekerheid en een sterkere positie voor huurders
4. Betere kwaliteit van huurwoningen.

Als u daar ook zo over denkt, teken dan deze petitie.

Naast de lokale petitie is er ook een landelijke, op het moment van schrijven zitten we op 13.413 van de 15.000 handtekeningen. We hebben dus bijna genoeg om deze petitie aan de minister van Volkshuisvesting aan te kunnen bieden. Wij vragen u ook deze petitie te ondertekenen en onder de aandacht te brengen bij uw burens, vrienden en kennissen. Meer informatie kunt u lezen op: <https://www.woonbond.nl/nieuws/lokale-campagnes-tegen-wooncrisis-volop-nieuws>.

Eenmalige huurverlaging 2021



In 2021 hebben huurders van corporaties met een hoge huur en laag inkomen recht op een eenmalige huurverlaging. De Woonbond heeft er lang voor gepleit om huurders wettelijk recht te geven op huurverlaging, zodat ze niet afhankelijk zijn van de goede wil van de verhuurder.

Wanneer heb je recht op huurverlaging? Moet je het aanvragen of gaat de huurverlaging automatisch? In deze serie vragen en antwoorden zetten we de -door de overheid bedachte- regels

voor de eenmalige huurverlaging op een rijtje.

Kom ik in aanmerking voor huurverlaging?

Dat hangt af van de hoogte van je huur en je inkomen. De huurverlaging geldt voor huurders van een sociale huurwoning bij een woningcorporatie met een relatief laag inkomen en hoge huur. Bij de huurprijs gaat het om huurders met een kale huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Op de volgende pagina kunt u meer lezen: <https://www.woonbond.nl/eenmalige-huurverlaging-2021>

Wat verandert er voor huurders in 2021?

Het komende jaar verandert er veel dat huurders en woningzoekenden in de portemonnee kan raken. De Woonbond heeft de belangrijkste wijzigingen op een rijtje gezet. Op het moment zijn nog niet alle regels gepubliceerd of alle wetwijzigingen aangenomen. Het kan dus zijn dat er nog iets wijzigt in het overzicht.



Huurverlaging

Er staan veel wijzigingen op stapel die invloed kunnen hebben op de hoogte van de huurprijs. Zo krijgen huurders van een sociale huurwoning bij een corporatie met een hoge huur en laag inkomen recht op huurverlaging. Corporaties controleren zelf of huurders recht hebben op huurverlaging. Ze doen dit op basis van de inkomensindicaties van de Belastingdienst over 2019. Heb je na 2019 een inkomensdaling gehad waardoor je recht hebt op huurverlaging? Dan moet je zelf huurverlaging aanvragen.

Jaarlijkse huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging wordt beperkt tot maximaal inflatie plus 1%. Dat geldt voor sociale huurders (bij corporaties en beleggers) maar ook voor huurders in de vrije sector. Sociale huurders met een laag inkomen konden eerst nog een huurverhoging van maximaal 2,5% boven inflatie krijgen. Voor vrijesectorhuurders geldt dit jaar voor het eerst een maximum voor de jaarlijkse huurverhoging. Sociale huurders met een iets hoger middeninkomen kunnen waarschijnlijk wel een hogere (inkomensafhankelijke) huurverhoging krijgen. Het percentage en de inkomensgrens voor deze extra huurverhoging zijn nog niet bekend.

Voor huurders van Intermaris is de komende 2 jaar nog het afgesloten convenant van kracht, waarin is afgesproken dat de huurverhoging de inflatie minus 0,5 % is.

Lees volledig overzicht

Daarnaast wijzigen zoals elk jaar belangrijke grenzen die bijvoorbeeld bepalen met welk inkomen je recht hebt op een sociale huurwoning of huurtoeslag. Voor een uitgebreid overzicht van wat er verandert en wat de kosten voor huren zijn lees je ons overzichtsartikel <https://www.woonbond.nl/wat-kost-huren-2021>.

Huurverlaging voor huurders met een laag inkomen

Sociale huurders met een laag inkomen en hoge huur die een woning huren van een woningcorporatie krijgen komend jaar huurverlaging. Met deze eenmalige huurverlaging geeft het ministerie een vervolg aan het sociaal huurakkoord waarin de Woonbond en Aedes afspraken maakten over huurverlaging voor mensen met een laag inkomen en een hoge huur.

De Woonbond heeft zich hard gemaakt voor het recht op huurverlaging, zodat huurders niet afhankelijk zijn van de goede wil van een corporatie. Het gaat om een eenmalige regeling.

Automatische huurverlaging

Volgens berekeningen van het ministerie komen zo'n 260.000 hurende huishoudens in aanmerking voor huurverlaging. De corporatie vraagt voor huurders met een kale huur boven de aftoppingsgrens bij de Belastingdienst op of ze in 2019 in de inkomenscategorie voor huurverlaging vielen. Deze huurders krijgen dan automatisch een voorstel tot huurverlaging en hoeven dit niet aan te vragen.

Inkomensdaling na 2019? Zelf aanvragen!



Heb je na 2019 een inkomensdaling gehad waardoor je recht hebt op huurverlaging? Dan moet je dit zelf aanvragen bij je corporatie. Dat kan vanaf 1 januari 2021.

Lees voor meer informatie onze <https://www.woonbond.nl/eenmalige-huurverlaging-2021>.

Huurders in gemengde huur-koopcomplexen



In 'gemengde complexen' met huur- en koopwoningen door elkaar, lopen huurders (en ook kopers) vaak tegen specifieke problemen aan. De Woonbond komt met een geheel herziene uitgave van het boekje 'Huurders tussen kopers' dat draait om inzicht in de knelpunten en oplossingen.

Cover Huurders tussen kopers, geheel herziene derde druk, oktober 2020

Tegenwoordig zijn veel wooncomplexen 'gemengd': er wonen huurders en woningeigenaren door elkaar in een appartementen-complex. Datzelfde geldt vaak voor eengezinswoningen in de wijk: een rij woningen kan uit huurwoningen en koopwoningen bestaan. Huurders en woningeigenaren wonen dan 'gespikkeld' door elkaar.

Inhoud

U leest over regels voor eigenaren van appartementen, over onderhoud en verduurzaming in gemengde complexen en gespikkeld bezit, over servicekosten in appartementencomplexen en over de mogelijkheden voor samenwerking tussen huurders, eigenaar-bewoners en een (groot-)verhuurder.

Deze uitgave is bedoeld voor huurdersorganisaties, bewonerscommissies en huurders en is ook verkrijgbaar als E-boek. Deze kunt u hier bestellen:

<https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-gemengde-huur-koopcomplexen>

