JUNI 2023

WBlits 55

HUURDERSVERENIGING WOONBELANG

ADVIES HUURBELEID 2023

Wat heeft het gezamenlijk uitgebracht advies van de huurdersverenigingen bij Woonpunt opgeleverd voor de huurverhoging van dit jaar?

Huurverhoging
Onder druk van de Woonbond, waar Woonbelang lid van is, heeft de regering besloten geen inflatievolgende huurverhogingen door te voeren. De inflatie over 2022 bedroeg 10,2 %. Per 1 juli 2023 geldt in het algemeen het volgende: Sociale huur bij laag inkomen maximaal 3,1% verhoging; geliberaliseerde huur 4,1% verhoging.

Inkomensafhankelijke huurverhoging
Zo'n 40% van de woningcorporaties in Nederland past deze toe. Er wordt uitgegaan van inkomensgrenzen en het gezamenlijk inkomen per huisadres.
Huurders betalen naar gelang hun inkomen een vast bedrag van €50 tot €100 huurverhoging. Ten aanzien van de inkomensafhankelijke huren bij hogere inkomens hebben we Woonpunt ervan weten te overtuigen dat deze in 2023 gevrijwaard blijven van de vaste verhogingsbedragen. Hiervoor gelden wel de algemene percentages van 3,1% van 4,1%

Huurkorting bij laag inkomen
Deze wordt toegepast na een inkomenstoets door de Belastingdienst en geldt bij een gezamenlijk huishoudinkomen tot 120 % van het sociaal minimum. De huur wordt dan terug gebracht naar €575,03 als deze hoger was. Het blijkt dat zo'n 5300 huurders van Woonpunt voor deze korting in aanmerking kunnen komen op basis van het verzamelinkomen van het jaar 2021. Als er in 2023 een verandering plaats gevonden heeft in uw verzamelinkomen moet u dat melden bij Woonpunt. Belangrijk is dat -wanneer er een korting bij u toegepast is- u de maandelijkse huurslag ook aanpast. Anders komt u komend jaar in de problemen omdat dan door de Belastingdienst een terugvordering van te veel ontvangen huurtoeslag gedaan wordt.

Woningen met E,F, en G-energielabel; huurverhoging 2,1%
Woonpunt zal uiterlijk 2028 haar woningen met E, F en G- labels door middel van verduurzaming verplicht aangepakt moeten hebben. Dat betekent voor Woonpunt investeren in ongeveer 4000 huurwoningen. De huren voor deze woningen stijgen "slechts" 2,1% omdat de energiekosten voor deze woningen, zolang ze niet verduurzaamd worden, erg hoog zijn.

Controleer zelf de Huurverhoging 2023

Kijk op **www.woonbond.nl** of www.checkhuurverhoging.nl
LET OP: het betreft de jaarlijkse huurverhoging en niet een verhoging na renovatie of verhuizing.

© *Joep Bertrams*

'Citaatje'

"Het probleem is de uitdaging en het probleem oplossen het doel".

Urbaan

HUURWIJZER 2

- Servicekosten
- Hoe pimp ik mijn huurhuis
- Ongewoon wonen in een auto

IN DEZE WBLITS:

1 **Interviews Ria en Urbaan** Pagina 3 en 6

2 **Reactie CNME** Pagina 5

HUURDERSVERENIGING WOONBELANG **VAN BELANG**

Eindelijk…..

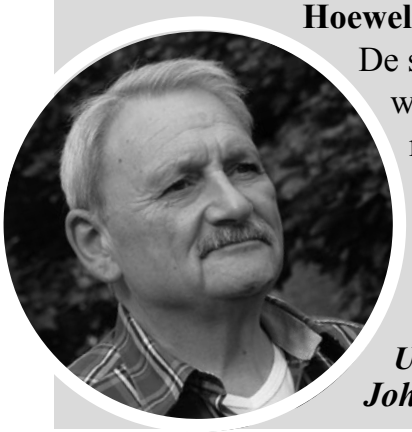
….deze roepende in de woestijn lijkt toch gehoor te krijgen. Want Hugo de Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, wil dat de miljoenen vierkante meters beschikbare ruimte in leegstaande gebouwen in ons land voor wonen bestemd worden.

Maar….

de andere ambitie van de minister -om vóór 2030 in totaal 900.000 woningen te bouwen- dreigt te falen en dat kondigt zich al aan. Ook hier zijn weer meer euro's nodig dan gedacht. Want bij nieuwbouw met bestemming wonen in het buitengebied zal rekening gehouden moeten worden met landbouwcirkels van 50 meter ook wel spuitcirkels of spuitzones genoemd. Dat betekent dat binnen een cirkel van 50m rondom nieuwbouwwoningen geen (chemische) bestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden. Bij aankopen in het buitengebied zullen de grondprijzen stijgen om het opbrengstverlies binnen de cirkels voor de landbouwer te compenseren. Of de verkopende landbouwer zal de grond, die binnen een 50m cirkel valt, mee willen verkopen. Mede door deze prijsopdrijvende effecten komt de geplande 30% sociale huur bij nieuwbouw onder druk te staan. Boven op de onrendabele top maakt het kostenverhogend effect van de spuitcirkels investeren in sociale huurwoningen nog onaantrekkelijker.

Hoewel….

De spuitcirkels zouden wel eens een stimulerend effect kunnen hebben op het verbouwen van leegstaand vastgoed…!



Uwer voorzitter
John van Geel

'John en Urbaan bezoeken bewoners Nazareth'... vervolg en slot.

In WBlits 53 en 54 hebben we aandacht besteed aan bewoners in Nazareth die te maken kregen met renovatie van hun huurwoning.

Wat vooraf ging
De spelregels die Woonpunt aan de huurders van de 91 woningen voorlegde, getuigden van weinig inlevingsvermogen in de situatie van de bewoners. Na overleg met BOC-Nazareth heeft het bestuur van Woonbelang bij Woonpunt dringend aangedrongen op een andere en vooral betere aanpak.
Woonpunt heeft hier gehoor aan gegeven en de eerste plannen van uitvoering grondig aangepast. Deze moesten opnieuw aan de bewoners worden voorgelegd. Bij het ter perse gaan van WBlits 54 was nog niet bekend hoe de bewoners hierop zouden reageren.

Maar nu wel. Hoe ging het verder?
Op basis van de nieuwe aanpak heeft meer dan 70% - zijnde het vereiste minimum- van de betreffende huurders positief gereageerd. Dat betekende dat Woonpunt aan de slag kon met de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden. Een deel van de 91 bewoners gaat naar een nieuwbouwwoning. Deze werden op 9 juni al feestelijk opgeleverd. Gelijktijdig werd op die dag het startschot gegeven voor de renovatie van de bestaande woningen.
Woonbelang is verheugd met het feit dat haar kritische opmerkingen ten aanzien van de aanvankelijke plannen door Woonpunt serieus in overweging genomen zijn en dat deze geresulteerd hebben in een beter plan van uitvoering.
Hoewel de renovatiewerkzaamheden in volle gang zijn en Woonbelang graag in overleg met BOC-Nazareth op de hoogte blijft van het verloop, sluiten we ons "wordt vervolgd" voor wat de planaanpak betreft hiermee af. Bij mogelijk opduikende problemen voor huurders of BOC tijdens of na de uitvoering van de werkzaamheden zal Woonbelang uiteraard weer haar rol willen spelen. Dat is duidelijk!.

Woonbelang volgen via Facebook, Twitter en Instagram!

www.facebook.com/hvwoonbelang

www.twitter.com/HvWoonbelang

www.instagram.com/hvwoonbelang

INTERVIEW door Emine Uslu

Ria Makatita-Hendrix neemt afscheid

Ria Makatita-Hendrix neemt afscheid als secretaris/penningmeester op 1 juli 2023.

Wij betreuren het dat Ria heeft besloten Woonbelang na 11 jaar te verlaten. Daarom zetten wij haar nog één keer op de foto in WBlits. Voor de foto zijn we op de plek waar eens het kantoor van Woonbelang gevestigd was aan het Malpertuisplein. Tegelijk op de achtergrond zien we onze nieuwe locatie aan de Ermerikstraat, volop in renovatie.

Ria werd geboren in 1960 in Brunssum en kwam in 1980 naar Maastricht als student. Ze studeerde aan de HBO-J en bleef na haar studie in Maastricht.

Ze heeft na haar studie gewerkt als groepsleidster in een internaat en als peuterleidster in een peuterspeelzaal en nu is ze raadslid voor de Senioren Partij Maastricht (SPM). Ze is al jaren gelukkig getrouwd en woont samen met haar Molukse man in de Molukse Wijk in Heer, naar alle tevredenheid. Alles wat ze heeft gedaan en nog steeds doet is omdat ze een stem wil zijn voor degenen die zelf hun stem niet kunnen laten horen. Ze was altijd al begaan met het lot van de mensen die hulp nodig hebben.

"Ik streef naar gelijke kansen voor iedereen. En dan gelijke kansen vanaf de zwangerschap al." In 2012 werd ze door een lid van de RvC van Woonpunt erop geattendeerd dat er een vacature bij het bestuur van de huurdersvereniging Woonbelang was. Ze heeft ja gezegd omdat ze gelooft dat iedereen recht heeft op een fatsoenlijke, passende en betaalbare woning. Ze kijkt tevreden terug. Als bestuurslid voor Woonbelang heeft ze onder andere invloed kunnen uitoefenen op de jaarlijkse huurverhogingen en op de vergoedingen bij verhuizing door renovatie-en sloop. Ook heeft ze eraan meegewerkt om verschillende groepen bewoners te verenigen zodat die samen met een stem naar buiten konden komen. Samen sta je immers sterker. Sinds 2015 nam ze actief deel aan de overleggen voor het maken van de Prestatie Afspraken in de gemeente Maastricht. In de loop van de jaren ging zij zich ook meer inzetten voor de leefbaarheid in de wijk.

"Ik heb vooral geprobeerd invloed te uitoefenen op het sociale huisvestingsbeleid." En na mijn vertrek zal ik dat blijven doen, maar nu in de functie van gemeenteraadslid. Ik wil me nu volledig focussen op het werk voor de Senioren Partij Maastricht. Ik zal mij vooral inzetten voor de senioren in het Sociaal en Fysiek Domein. Concreet gaat het dan bijvoorbeeld om het scheppen van randvoorwaarden die nodig zijn om zo lang mogelijk veilig en betaalbaar thuis te kunnen blijven wonen. Zo zou ik de wijkcentra terug willen zien die de afgelopen jaren wegbezuinigd zijn. Kortom, ook in de toekomst zal ik een stem zijn voor degenen die dat nodig hebben.

Ria Makatita-Hendrix neemt afscheid van Woonbelang.

Waar botste je tegenaan? *Niet iedereen kent de positie van de huurder. Soms zou je willen dat beleidsmakers met een koopwoning een weekje zouden ruilen met een huurder. Ik ben dan ook blij dat de regering nu ook de huurder in het vizier heeft want dat is wel eens anders geweest.*

Wat zou je al die andere mensen die zich als vrijwilliger inzetten voor de belangen van de huurders mee willen geven? *Wat ik heb ervaren is dat het belangrijk is dat je als huurdersvereniging je gezicht laat zien en het contact onderhoudt met de huurders en de BOC's. Blijf dicht bij jezelf, binnen je eigen competenties, gebruik je vaardigheden, ga met een open houding doch beargumenteerd het gesprek aan met alle betrokkenen.*

We hebben gelukkig een opvolger voor Ria, maar zullen haar toch gaan missen. We wensen jou succes in je politieke werk en geluk toe voor de toekomst.

VACATURE

DRAAG JIJ GRAAG BIJ AAN GOED WONEN VOOR HUURDERS?

Doe dan mee bij

Huurdersvereniging Woonbelang als

Penningmeester/Boekhouder/ Financieel Adviseur m/x/v parttime

Dan maak je deel uit van de organisatie van de vereniging en draag je actief bij aan de versterking van de positie van huurders. Je krijgt een brede blik op het werkveld in het volkshuisvestelijk gebied. Je werkt in een overzichtelijk team van bestuursleden, vrijwilligers en beroepskrachten.

Tot je kerntaak behoort het uitvoeren van het financieel beleid van de vereniging en het bijhouden van de boekhouding. De vereniging heeft een op maat gesneden boekhoudpakket waarmee vlot en doelmatig gewerkt kan worden.
Woonbelang beschikt over een eigen kantoor met werk- en vergaderruimten. Er werken twee parttime personeelsleden die het bestuur en de vrijwilligers ondersteunen en ontlasten van het secretarieel werk en de archivering zodat die zich kunnen concentreren op de inhoud.
Je krijgt de beschikking over een laptop en alle kantoorfaciliteiten. Een financiële vergoeding wordt afhankelijk van je ureninzet in onderling overleg vastgesteld. Dit kan de belastingvrije vrijwilligersvergoeding zijn of een hoger bedrag dat IB-plichtig is.
Je verricht je werk op door jezelf gekozen tijdstippen. Je neemt tien keer per jaar deel aan de bestuursvergaderingen en aan de Algemene Ledenvergadering die jaarlijks in mei of juni plaatsvindt. Afhankelijk van wat er actueel is, ben je ook aanwezig op maandagochtenden, tweemaal per maand, als er bestuurlijk overleg is. Daardoor houd je voeling met de actualiteit en ben je onderdeel van het team dat bestuur en vrijwilligers vormen. Reken daarnaast op een gemiddelde inzet van 5-6 uren per week.
We vragen basiskennis van boekhouden en gevoel voor bestuurswerk en affiniteit met de doelgroep.
Met behulp van het cursusaanbod van de Nederlandse Woonbond kan algemene kennis over huren in Nederland verworven worden.
Ben je huurder bij Woonpunt en geïnteresseerd? Neem dan contact met ons op voor een afspraak. Wellicht ben jij de door ons gezochte persoon! Geïnteresseerd, maar je bent géén huurder of je bent géén huurder bij Woonpunt maar elders? Ook dan kun je je inzetten voor Woonbelang. We passen je dan in als financieel adviseur in onze organisatie.

WAT DOE JIJ

1. *Het uitvoeren van het financieel beleid van de vereniging en het bijhouden van de boekhouding.*
2. *Je neemt tien keer per jaar deel aan de bestuursvergaderingen en aan de Algemene Ledenvergadering die jaarlijks in mei of juni plaatsvindt.*
3. *Aanwezig op maandagochtenden, tweemaal per maand, als er bestuurlijk overleg is.*
4. *Basiskennis van boekhouden en gevoel voor bestuurswerk en affiniteit met de doelgroep.*
5. *Een gemiddelde inzet van 5-6 uren per week.*

WAT BIEDEN WIJ

A. *Woonbelang beschikt over een eigen kantoor met werk- en vergaderruimten.*

B. *Je krijgt de beschikking over een laptop en alle kantoorfaciliteiten. Je werkt met een op maat gesneden boekhoudpakket. Een financiële vergoeding wordt afhankelijk van je ureninzet in onderling overleg vastgesteld. Dit kan de belastingvrije vrijwilligersvergoeding zijn of een hoger bedrag dat IB-plichtig is.*

WOONBELANG

Huurdersvereniging Woonbelang is er primair voor huurders die bij Woonpunt een woning huren.

Het bestuur vertegenwoordigt alle huurders en legt bestuurlijk en financieel verantwoording af aan de leden.

In een overeenkomst is vastgelegd hoe en over welke onderwerpen het bestuur overlegt met de bestuurder en directie van Woonpunt. Dit gebeurt op basis van de Overlegwet.

De relatie met Woonpunt is open en constructief. Het overleg vindt plaats op basis van waardering en respect voor de positie van de huurdersvereniging zowel formeel als in de dagelijkse omgang. Woonbelang praat dus mee over alle zaken van wonen waar huurders mee te maken hebben. Van onderhoud en energieaanpak tot huurbeleid en sociale plannen bij renovatie en sloop.

Meer informatie nodig: www.woonbelang.com

Ben je liever geen penningmeester?

Maar mogelijk heb je wel belangstelling om "gewoon" bestuurslid te worden. Dat kan…!

Ook dan nodigen we je graag uit voor een gesprek om af te stemmen wat de mogelijkheden zijn. Reageer eveneens per telefoon of e-mail.

Heb je vragen over Woonbelang en de vacante functie dan kun je telefonisch inlichtingen inwinnen bij: Igo Gorissen 043 354 09 19 maandag tot en met donderdag van 10.00 uur tot 12.00 uur

Tussenstand Maastrichts energiearmoedebeleid

TUSSENSTAND MAASTRICHTS ENERGIEARMOEDEBELEID 1

Onder deze kop staat in WBlits 54 een kritisch artikel over het Maastrichts energiearmoedebeleid. Woonbelang richt zich hierin nadrukkelijk op de keuzes die de gemeentelijke overheid maakt in het bestrijden van energiearmoede in Maastricht en de weinig transparante aanpak ervan.

Ook in WBlits 52 hebben we aandacht besteed aan het onderwerp.

Een door de gemeente betrokken partij in de uitvoering van de aanpak van energiearmoede is het CNME (Centrum voor Natuur- en Milieu Educatie). De rol van het CNME hierin was voor Woonbelang niet helder en riep vragen en opmerkingen op zoals die verwoord zijn in beide artikels. Zodanig dat het voor het CNME reden was om te reageren op de inhoud van de artikels. CNME is het niet eens met de strekking van deze artikelen voor wat haar rol betreft en schrijft het volgende:
"Wij zouden het jammer vinden als huurders op basis van uw berichtgeving besluiten de deur niet te openen voor "Je Energiebespaarder", terwijl ons enige doel nu juist is de huurders praktisch en concreet te helpen besparen."

En verder:

"CNME is een verbonden partij van de gemeente Maastricht. Als een opdracht binnen onze missie en statuten past, kan deze daarom zonder aanbesteding uitgevoerd worden. Onze taak ligt bij het stimuleren en aanleren van duurzaam gedrag. Dat doen we door het verbinden van mens en natuur en door educatie op het vlak van natuur, milieu, klimaat en duurzaamheid. Binnen dat kader hebben we al 7 jaar de dienst Energiecoaches die particulieren adviseert over het verduurzamen van hun woning.
De Energiebespaarders zijn bedoeld om burgers die energiearmoede hebben, professioneel te adviseren om te laten zien hoe ze energie kunnen besparen. Streven is dat dit niet alleen leidt tot korte termijn besparingen, maar ook tot duurzaam ander gedrag.

Wij zijn niet verbonden aan partijen die belangen hebben bij energie-afname of de energierekening. Wij kunnen dus onafhankelijk en neutraal, adviseren in het belang van de bewoners/huurders adviseren en dienen daarmee een maatschappelijk belang. Deze opdracht past daarom goed bij CNME. Wij zijn een stichting zonder winstoogmerk. Voor het project Energiearmoedebestrijding is in het voorjaar van 2022 aan de gemeente een indicatieve offerte gedaan, omdat we aan een nieuwe dienst begonnen en vooraf aannames moesten doen over de vraag die er naar de dienst zou zijn. Deze wordt echter op basis van eindafrekening uitgevoerd; dat wil zeggen: de uren en middelen die niet zijn uitgegeven, worden niet in rekening gebracht.

De rekensom die Woonbelang in WBlits maakt, neemt de totale som aan dienstverlening over het aantal individuele gesprekken die de Energiebespaarders voeren. Een deel van dit bedrag betreft echter andere projectkosten die ook bekostigd worden uit het benoemde bedrag. Bovendien bereiken de Energiebespaarders ook op andere manieren de huurders en bewoners, bijvoorbeeld door voorlichtingsavonden in de wijk. Ook dit bedrag wordt door ten onrechte meegerekend naar een uurtarief per adviesgesprek.

Wij zijn met de gemeente in gesprek over continuering van de dienst **"Je Energiebespaarder"**. *Een bedrag als 900.000 euro is daarbij voor enkel het CNME absoluut niet aan de orde."* **Aldus het CNME.**

TUSSENSTAND MAASTRICHTS ENERGIEARMOEDEBELEID 2

Niet alleen CNME maar ook de projectleider duurzaamheid van de gemeente Maastricht heeft inhoudelijk gereageerd op de kritiekpunten die Woonbelang geformuleerd heeft in WBlits.

Uiteraard nemen we de opmerkingen serieus en zijn en blijven we in gesprek hierover. Daarbij houden we onze focus op het huurdersbelang. Zodat de voorziene gelden zo optimaal mogelijk ingezet worden en renderen daar waar ze het hardst nodig zijn.

INTERVIEW door Emine Uslu

Urbaan Vanspauwen de nieuwe secretaris

We heten Urbaan welkom in het bestuur van onze vereniging.

Urbaan Vanspauwen is de nieuwe secretaris van Woonbelang.

Wie is Urbaan?
Urbaan Vanspauwen is geboren in Bilzen, België. Zijn vader was fabrieksarbeider en zijn moeder had een Singer Naaimachine winkel in Genk. Van zijn ouders heeft hij meegekregen resultaatgericht te werken. Er was altijd wel iets dat beter kon. Als scholier had hij in de zaak van zijn moeder zijn bijbaantje. Zo leerde hij al vroeg omgaan met klanten. Het klantenbestand was toen al heel divers. Op school stond hij bekend als de behulpzame jongen die het altijd opnam voor de meisjes. Behulpzaam willen zijn, is altijd zijn motivatie geweest.

Het was in Maastricht waar hij zijn vrouw leerde kennen. Hoewel hij scheikunde heeft gestudeerd, kwam hij terecht bij de Mosa-fabriek in Maastricht. Eerst als algemeen medewerker maar al gauw nam hij daar een leidende rol in de ICT in. Hij heeft daar niet alleen veel ervaring opgedaan in het aansturen van mensen, het onderhandelen met mensen wereldwijd, maar ook om altijd te denken in oplossingen. Is er een conflict dan zoekt Urbaan een oplossing. Na 20 jaar werd hij gevraagd om bij Verzekeringsmaatschappij Nieuw Rotterdam te gaan werken. Na een jaar forensen heeft hij samen met zijn vrouw besloten naar Baarle-Nassau te verhuizen. Zij hebben daar 30 jaar gewoond en hun dochter is daar opgegroeid en daar blijven wonen.

Mantelzorg en vrijwilligerswerk; "Alles van waarde is weerloos." *Lucebert.* Oftewel kwetsbaar. En voor kwetsbaren wil Urbaan zorgen. Na 30 jaar Baarle-Nassau zijn Urbaan en zijn vrouw teruggekomen naar Maastricht om voor hun beider ouders, die hulpbehoevend werden, te zorgen. Urbaan heeft er nooit aan gedacht om na zijn pensioen thuis achter de geraniums te gaan zitten. Zijn vrouw en hij hebben altijd gewerkt en nu ze beiden met pensioen zijn, zijn ze nog steeds actief.

Nu komt hij regelmatig in verzorgingstehuis De Mins in Malberg te Maastricht waar zijn schoonmoeder woont. Hier werd hij gevraagd om lid te worden van de Cliëntenraad van Envida. Later werd hij voorzitter en dat is hij nog steeds. In Malberg zijn ze gaan wonen in een huurhuis van Woonpunt. Via zijn buurman hoorde hij dat er een bestuurslid-vacature was bij Woonbelang en zo kwam hij bij ons. Naast het vrijwilligerswerk maakt Urbaan ook tijd vrij voor zijn favoriete bezigheden. Hij leest graag informatieve boeken, kijkt TV, luistert muziek, we kunnen wel zeggen dat hij breed geïnteresseerd is. Het probleem is de uitdaging en het probleem oplossen is het doel. Zo is zijn motto. We hoeven niet meer te vragen waarom hij voor onze leden aan de slag wil. Hij is behulpzaam en lost graag conflicten op. Hij denkt een bijdrage te kunnen leveren aan de organisatiestructuur bij onze vereniging.

Wat zou je op woongebied willen veranderen?
Er is wel behoefte aan meer betaalbare woningen voor alleenstaande AOW'ers, liefst nieuwbouw, in de bovenste laag van de sociale huur.

Wat was het beste advies dat je ooit kreeg?
Ga je eigen weg! Dat heeft hij gedaan. En dat is ook wat hij anderen adviseert. Volg je eigen weg, blijf met beide voeten op de grond, zie je kansen als ze komen en laat die kansen niet onopgemerkt voorbijgaan. We kijken uit naar een vruchtbare samenwerking, succes Urbaan!

Eenmalige huurverlaging 2023

Na de Tweede Kamer ging ook de Eerste Kamer akkoord met de wet die in 2023 huurverlaging regelt voor corporatiehuurders met een laag inkomen en een hoge huur. De wet is per 1 maart in werking. Dankzij de nieuwe wet hebben huurders met een huurprijs boven de €575,- en een laag inkomen per 1 juli 2023 recht op huurverlaging.

Heb je recht op huurverlaging?
Daar heb je recht op wanneer het volgende allemaal waar is:

1. Jouw verhuurder is een woningcorporatie en geen vastgoedbelegger of particulier;
2. Jouw kale huur is hoger dan €575,03 per maand;
3. Je hebt een laag inkomen;
4. Je huurt een zelfstandige woning of een woonwagen maar geen kamer;
5. Je huurt een sociale huurwoning maar geen vrije sectorwoning met geliberaliseerde huurprijs;
6. Je bent op 1 maart 2023 ingeschreven én wonend in de woning waarvan de huur moet worden verlaagd.

Wat is een laag inkomen?
Dat ligt aan het aantal personen in jouw huishouden. De inkomensgrenzen voor huurverlaging kunt je in het blauwe kader zien.

Let op: heb je inwonende kinderen die jonger zijn dan 27 jaar? Hun inkomen telt niet mee.

Samenstelling huishouden	jaarinkomen tot
1 persoon	€ 23.250,-
1 persoon met AOW	€ 24.600,-
2 of meer personen	€ 30.270,-
2 of meer personen (minstens 1 met AOW)	€ 32.730,-

Moet je zelf aanvragen?
Had je in 2021 een laag inkomen? Dan hoef je niet zelf om huurverlaging te vragen. De Belastingdienst geeft aan jouw corporatie door dat je in 2021 een laag inkomen had. Je corporatie verlaagt dan de huur.
Heb je pas sinds 2022 of 2023 een laag inkomen? Bijvoorbeeld vanwege recent baanverlies, pensionering of vertrek van een partner of kind? Dan moet je wel zelf een aanvraag doen. Dat kan tot en met 30 december 2024. Je hebt recht op huurverlaging zodra je kunt aantonen dat je huishouden al minstens zes maanden een laag inkomen heeft.

Hoe zelf aanvragen?
Met een brief aan jouw verhuurder. De Woonbond heeft hier een "modelbrief" voor. Met de brief moet je bewijs meesturen over je inkomen. Bijvoorbeeld kopieën van recente salarisstroken of uitkeringsspecificaties. Of een verklaring van jouw boekhouder als je ZZP-er bent. Ook moet er een verklaring mee over de samenstelling van jouw huishouden. Doel van de brief: aantonen dat je al minstens zes maanden een inkomen hebt onder inkomensgrens die voor jouw huishouden geldt.

Lees verder pagina 8

Vervolg van Eenmalige huurverlaging 2023

Wat als ik geen huurverlaging krijg?
Kwam jouw corporatie niet vóór 1 juni 2023 met een voorstel om jouw huur te verlagen, terwijl je in 2021 een laag inkomen had? Of weigert jouw verhuurder om op jouw verzoek tot huurverlaging in te gaan? Dan kun je naar de Huurcommissie. Die beoordeelt de situatie en doet een bindende uitspraak.

Geen voorstel ontvangen van verhuurder?
Je had in 2021 een laag inkomen, maar jouw corporatie stuurt geen huurverlagingsvoorstel. Op 1 juni 2023 heb je niets ontvangen. Tot 12 juli 2023 kun je de Huurcommissie om uitspraak vragen.

Niet eens met voorstel verhuurder?
Jouw corporatie stelt huurverlaging voor, maar jij bent het hier niet mee eens. Binnen 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum kun je de Huurcommissie om uitspraak vragen.
Je hebt sinds 2022 of 2023 een laag inkomen en vraagt jouw woningcorporatie om huurverlaging. Drie weken nadat je jouw brief plus alle bewijsstukken opstuurde, heb je nog steeds geen reactie. Of je krijgt een afwijzing. Je hebt negen weken de tijd om een uitspraak te vragen aan de Huurcommissie.

Wanneer gaat de huurverlaging in?
Op 1 juli 2023 wanneer je tot de categorie hoort die al in 2021 een laag inkomen had. Jouw corporatie moest uiterlijk 31 mei 2023 een voorstel tot huurverlaging doen.

Verzoek je zelf om huurverlaging omdat je pas sinds 2022 of 2023 een laag inkomen hebt? Dan geldt dat de corporatie binnen drie weken na jouw verzoek een voorstel tot huurverlaging moet doen. De ingangsdatum van die huurverlaging mag niet later zijn dan de 1e dag van de 2e maand na de dag waarop het huurverlagingsvoorstel is verstuurd.

Bijvoorbeeld:
Op 1 augustus 2023 vraag je om huurverlaging;
Uiterlijk 21 augustus 2023 moet jouw verhuurder met een huurverlagingsvoorstel komen;
Uiterlijk 1 oktober 2023 gaat de huurverlaging in.
Tot wanneer kan ik aanvragen?
Tot en met 30 december 2024.

Ik woon in een woonwagen van een corporatie. Krijg ik huurverlaging?
Ook als je een woonwagen huurt van een woningcorporatie kun je recht hebben op huurverlaging. Je moet die huurverlaging dan zelf aanvragen. Dit gaat niet automatisch.

Waarom moeten woonwagenbewoners zelf aanvragen?
De Belastingdienst kan eenvoudig inkomensgegevens koppelen aan woningen, maar voor woonwagens (roerende zaken) kan dat niet. Een automatische huurverlaging waarbij de Belastingdienst aan de verhuurder doorgeeft dat er recht bestaat op huurverlaging is daarom niet uitvoerbaar. Heb je recht op huurverlaging? Vraag het dan zelf aan.

Om hoeveel huurverlaging gaat het?
Dat hangt er vanaf hoe hoog je huur is. De huur wordt verlaagd tot net onder € 575,03. Dat levert huurders gemiddeld een huurverlaging op van € 57,- per maand.
Krijg ik hierna weer huurverhoging?
Niet in het kalenderjaar dat je recht hebt op huurverlaging. In 2023 gaat de "jaarlijkse huurverhoging" voor jou niet door. Volgend jaar (2024) is dat anders. Dan mag huurverhoging weer. Dus: als je per 1 juli 2023 huurverlaging krijgt kun je per 1 juli 2024 weer huurverhoging krijgen.

Tenslotte: Je krijgt geen huurverlaging bij commerciële verhuurders!

WB colofon

Het Bestuur van Woonbelang
Voorzitter: John van Geel
Secretaris: Urbaan Verspauwen – Penningmeester: vacant
Klachtendossiers: Math Vestjens Hoofd Secretariaat:
Igo Gorissen – Assistent Secretariaat Nicole Driessen

WBlits is een uitgave van Huurdersvereniging Woonbelang

Kantooradres:	**Ermerikstraat 16** **6217 CA Maastricht**
Spreekuur:	**vrij inlopen:** **Woensdag 14:00 -16:00 uur** **of op afspraak**
Telefoon:	***043 354 09 19***
Website:	www.woonbelang.com
E-mail:	info@woonbelang.com
Facebook:	www.facebook.com/hvwoonbelang
Twitter:	www.twitter.com/HvWoonbelang
Instagram:	www.instagram.com/hvwoonbelang
Eindredactie:	Igo Gorissen
Vormgeving:	Esther van de Beek
Druk:	Senefelder Misset Doetinchem

Disclaimer: *Aan de inhoud van de artikelen in WBlits kunnen geen rechten ontleend worden. Het bestuur aanvaart geen verantwoordelijkheid voor onvoorziene gevolgen van de inhoud van dit blad.*