



Huurdersvereniging  
Bodegraven

# NIEUWSBRIEF

januari 2023

HUURDERSVERENIGING BODEGRAVEN

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

Website: [www.huurdersverenigingbodegraven.nl](http://www.huurdersverenigingbodegraven.nl)

E-mail: [hvbodegraven@ziggo.nl](mailto:hvbodegraven@ziggo.nl)

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

## Van de voorzitter

We beginnen met voor u allen de beste wensen voor 2023.

2022 was weer een bijzonder jaar. De grootste problemen van de Corona epidemie leken voorbij toen de oorlog in Oekraïne uitbrak. Dit leverde weer een energiecrisis op en liet de inflatie enorm groeien. In 2022 was de huurverhoging inflatievolgend. Als dat dit jaar weer zou gebeuren dan kan een groot deel van de huurders van Mozaïek Wonen de huur niet meer betalen. Zeker na de enorme prijsverhoging van gas en elektriciteit. De HVB zal zich tot het uiterste inzetten om wonen betaalbaar te houden, maar makkelijk wordt dit voor niemand.

Mozaïek is al een paar jaar bezig om de dienstverlening op orde te krijgen. Dit blijkt lastig te zijn. Het is moeilijk om personeel te krijgen dat goed kan communiceren met de huurders en het blijkt ook moeilijk om aannemers te vinden die hun werk goed doen en hun afspraken nakomen. Mozaïek Wonen voert regelmatig enquêtes uit bij huurders om te kijken hoe zij de dienstverlening waarderen. Mozaïek Wonen wil gemiddeld als rapportcijfer een 8 halen. Dat blijkt heel moeizaam. Sommige jaren lijkt er een opgaande lijn te zijn in de dienstverlening om het jaar daarna weer naar beneden te gaan. Wij blijven dit proces zeer kritisch volgen.

Er is vanuit de corporatie sector veel druk uitgeoefend om te helpen bij het weer gezond krijgen van Vestia. Mozaïek Wonen heeft gekeken of zij een deel van het bezit van deze noodlijdende corporatie in Zuidplas konden overnemen maar het lukte niet om daar overeenstemming over te krijgen. De HVB was niet enthousiast over de overname, aangezien het panden waren met heel veel achterstallig onderhoud. Het wegwerken hiervan zou ten koste van het onderhoud van de huizen van Mozaïek Wonen kunnen gaan. Wij zijn er dan ook niet rouwig om dat dit niet doorgegaan is.

Op 1 juli moesten alle woningen voorzien zijn van rookmelders. Dat heeft Mozaïek Wonen niet gehaald, maar inmiddels zijn ze wel bijna overal geplaatst. Er waren wel wat klachten over de manier waarop e.e.a. werd gedaan, maar het is wel goed dat dit nu uitgevoerd is.

Ten slotte hoorden we het voorjaar van 2022 dat de directeur Ron de Haas ons zou gaan verlaten. Dit tot onze spijt. We hebben altijd constructief met hem samen kunnen werken. Uiteraard waren er de nodige verschillen van mening maar dat hoort erbij.

In juni hebben we kennis gemaakt met de nieuwe directeur: Anne ter Steege. We wensen haar veel succes en rekenen erop dat we de constructieve samenwerking met haar kunnen voortzetten.

## Jaarvergadering

De jaarvergadering zal dit jaar plaatsvinden op D.V. woensdag **29 maart a.s.** 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 2023 toewensen. Net als afgelopen jaren 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 de kop nieuws en dan 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 2023 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](http://www.huurdersverenigingbodegraven.nl) U kunt ook mailen: [hvbodegraven@ziggo.nl](mailto:hvbodegraven@ziggo.nl) en [info@huurdersverenigingbodegraven.nl](mailto:info@huurdersverenigingbodegraven.nl)

### Spreekuur Wijziging

Ons spreekuur is gewijzigd. Vanaf januari 2023 zitten wij 2x per maand op kantoor voor een inloopspreekuur. We starten hiermee op maandag 16 januari 2023. Hierna is het om de 14 dagen met uitzondering van 2<sup>de</sup> Paasdag en 2<sup>de</sup> Pinksterdag.

Naast het inloopspreekuur is het mogelijk om een afspraak te maken.

**Dit kan door te bellen met:**

Jaap den Bleker Tel. 0348-688322

Wim den Oudsten Tel.0172-616608

Jan van der Born Tel. 0172611173.



Tevens is het mogelijk om een afspraak via de mail [hvbodegraven@ziggo.nl](mailto:hvbodegraven@ziggo.nl) en [info@huurdersverenigingbodegraven.nl](mailto:info@huurdersverenigingbodegraven.nl) te maken.

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

### Wat kost huren in 2023?

#### Wat kost een sociale huurwoning?

Verhuis je in 2023 naar een sociale huurwoning? Dan kan de (kale) huur van die woning maximaal € 808,06 zijn. Dit is de nieuwe liberalisatiegrens. Deze grens wordt door de overheid bepaald en schuift ieder jaar een beetje op. Let op: de liberalisatiegrens geldt voor aanvangshuren. Wie al langer huurt betaalt soms meer voor een sociale huurwoning. Dat is niet nieuw in 2023, maar al jaren zo.

#### Met welk inkomen kan ik sociaal huren bij een woningcorporatie?

Woningcorporaties moeten minimaal 85% van hun vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen onder bepaalde inkomensgrenzen. Er zijn twee inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur. Een voor eenpersoonshuishoudens en één voor meerpersoonshuishoudens.

- Voor eenpersoonshuishoudens € 44.035
- Voor meerpersoonshuishoudens € 48.625

Daarnaast hebben corporaties 7,5% 'vrije toewijzingsruimte'. Dat wil zeggen dat ze 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan hogere inkomens mógen toewijzen, maar daar niet toe verplicht zijn. Als dat lokaal zo is afgesproken (in zogenaamde 'prestatieafspraken' tussen woningcorporaties en gemeenten) mag 15% van de sociale huur vrij worden aangeboden.

#### Wat kost gaan huren bij een woningcorporatie als ik een laag inkomen heb?

Heb je een laag inkomen en ga je in 2023 bij een woningcorporatie huren? Dan betaal je maximaal € 647,19 (huishoudens van 1 of 2 personen) of € 693,60 (grotere huishoudens). Dat komt door het

'passend toewijzen' dat woningcorporaties moeten doen. Minstens 95% van de woningen die zij verhuren aan huishoudens met een laag inkomen moet betaalbaar zijn.

*Wat geldt dan als 'laag inkomen'?*

In 2023 gelden daar de volgende inkomensgrenzen voor:

- Alleenwonend, geen AOW: € 25.475
- Alleenwonend, wel AOW: € 25.075
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: € 34.575
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: € 33.800

Ouderen met een laag inkomen, maar veel vermogen (spaargeld) kunnen volgens het 'passend toewijzen' wél een duurder sociale huurwoning betalen. Alleenwonenden met een vermogen van minimaal € 127.582 en samenwonenden met een vermogen van minimaal € 161.329 kunnen een woning toegewezen krijgen met een huurprijs boven de € 647,19.

### **Krijg ik eenmalige huurverlaging?**

De Woonbond heeft ervoor gezorgd dat corporatiehuurders met een laag inkomen in 2023 huurverlaging krijgen. Huur je van een woningcorporatie, is je inkomen laag en heb je een hoge huur? Dan wordt je huur per 1 juli verlaagd naar €575.

Met een inkomen onder de volgende grenzen kom je in 2023 in aanmerking voor verlaging van je huur naar € 575.

- Alleenwonend, geen AOW: €23.250
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: €30.270
- Alleenwonend, wel AOW: €24.600
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: €32.730

Heb je inwonende kinderen met een eigen inkomen? Tot de leeftijd van 27 jaar telt hun inkomen niet mee.

Had je in 2021 al een laag inkomen? Dan hoef je de eenmalige huurverlaging niet zelf aan te vragen. Je corporatie krijgt van de Belastingdienst door dat je een laag inkomen hebt. De corporatie verlaagt dan je huur. Had je in 2021 nog geen laag inkomen, maar nu wel? Dan moet je zelf een aanvraag doen. De Woonbond maakt nog voorbeeldbrieven om daarbij te helpen.

### **Wat is de huurverhoging per 1 juli?**

De meeste huurders van een sociale huurwoning hebben geen hoog inkomen en ook geen lage huur. Voor die -grote- groep geldt dat de huur in 2023 *waarschijnlijk* met **maximaal 3,1 procent** omhoog mag. Dit percentage is nog niet definitief vastgesteld door het ministerie. Maar we weten dat het percentage de CAO-loonontwikkeling in 2022 volgt en niet -zoals vroeger- de inflatie.

#### **Hoog inkomen**

Voor sociale huurders met een relatief hoog inkomen geldt een ander wettelijk maximum. Geen percentage van de huidige huurprijs, maar een vast bedrag. Er zijn **twee maximumbedragen: €50 en €100**. Welk bedrag van toepassing is hangt van het inkomen van het huishouden af.

De inkomensgrenzen die bepalen of je deze huurverhoging in 2023 kunt krijgen zijn nog niet definitief vastgesteld. Zodra dat wel gebeurd is passen we dit artikel aan.

#### **Lage huur**

Huur je een sociale huurwoning met een maandhuur van €300 of minder? Dan mag je huur met **maximaal €25** omhoog. Tenzij je een hoog inkomen hebt. Dan kun je de huurverhoging krijgen voor huurders met een hoog inkomen.

#### **Hoge huur + laag inkomen + hurend bij woningcorporatie**

Ligt je huur boven de €575 én is je inkomen (zeer) laag én huur je van een woningcorporatie? Dan gaat je huur per 1 juli niet omhoog. Je komt dan in aanmerking voor de [eenmalige huurverlaging](#).

### **Vrije sector huurwoning**

In de vrije sector geldt dat de huur bij de jaarlijkse huurverhoging maximaal 1% boven de gemiddelde CAO-loonstijging mag stijgen. In 2022 was de gemiddelde CAO-loonstijging 3,1% (*percentage nog*

onder voorbehoud). Daarmee komt de maximale huurverhoging op 4,1%. Staat er een lager huurverhogingspercentage in je huurcontract? Dan geldt dát percentage als het maximum voor jouw huurverhoging.

### **Kan ik huurtoeslag krijgen?**

Dat kan als je huurprijs niet te hoog is, je inkomen bescheiden is en je niet te veel vermogen hebt. Belangrijk: van wie je de woning huurt (woningcorporatie, belegger, particulier) maakt voor de huurtoeslag niet uit.

- Als je voor het eerst huurtoeslag aanvraagt mag je huur niet hoger zijn dan de huurtoeslaggrens. In 2023 is dat € 808,06.
- Sinds 2020 geldt er geen harde inkomensgrens meer voor de huurtoeslag. Dus ook met een wat hoger inkomen kun je er recht op hebben. Of dat zo is hangt van je huurprijs af.
- Voor de huurtoeslag geldt wel een harde vermogensgrens. Je mag niet te veel vermogen (zoals spaargeld en geld op je betaalrekening) hebben. In 2023 gaat het om maximaal € 33.784 per persoon. Heb je op 1 januari 2023 meer? Dan heb je het hele jaar 2023 géén recht op huurtoeslag.

Wil je weten of je huurtoeslag kunt krijgen in 2023? Gebruik de rekenhulp van de belastingdienst om een proefberekening te maken. Voor bijna alle huurders gaat de huurtoeslag in 2023 omhoog. Gemiddeld met €16,94 per maand.

### **Kan ik tijdelijk huurkorting krijgen?**

Misschien. Het gaat dan om huurkorting die minimaal één maand tot maximaal drie jaar kan duren. Daar bestaat sinds 1 april 2021 een regeling voor. In dit [vraagbaakartikel](#) lees je er meer over.

### **Wat kost energie?**

Door het energieprijzplafond geldt er een maximale prijs, tot aan een bepaald verbruik. Er is een plafond voor gas, één voor stroom en één voor warmte.

#### **Individuele aansluiting**

Bij een individuele aansluiting geldt :

- Gas. Hier geldt een maximale prijs van € 1,45 per kuub (m3) tot een verbruik van 1200 kuub.
  - Elektriciteit. Hier geldt een maximale prijs van € 0,40 per KWh tot een verbruik van 2.900 Kwh.
- Boven de genoemde grenzen betaal je de tarieven volgens het contract met je energieleverancier.

#### **Warmtenet**

Voor warmte geldt onder het energieprijzplafond een maximale prijs van € 47,38 per gigajoule (GJ). Tot een verbruik van circa 37 GJ. Boven dat verbruik geldt de prijs van de warmteleverancier. Die prijs mag niet hoger zijn dan het maximale tarief dat door het ACM is vastgesteld. In 2023 gaat het om €90,91.

#### **Blokverwarming**

Voor blokverwarming wordt nog een regeling uitgewerkt. Deze bewoners krijgen een compensatie, maar het bedrag is nog niet bekend. Hetzelfde geldt voor woongroepen, studentenhuisen en andere 'keteldelers'.

### **Komt er weer een energietoeslag?**

De energietoeslag van ongeveer € 1.300 wordt opnieuw in 2023 uitgekeerd. U vraagt de energietoeslag aan bij uw gemeente.

*Bron: Woonbond*

*Website: [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)*