



Huurdersvereniging  
Bodegraven

# NIEUWSBRIEF

januari 2024

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

Om te beginnen wil ik een ieder een gezegend en gezond 2024 toe wensen mede namens alle bestuursleden.

We hebben het afgelopen jaar diverse adviezen uit gebracht met de koepel.

Het ondernemingsplan, terugblik externe sessie Bodegraven, Onderhoudsbeleid 2023, woonwijzer we hebben op vele punten overeenstemming bereikt.

Soms met moeite maar je moet toch ook weer tot elkaar komen, want ons gezegde is altijd als het met Mozaïek Wonen goed gaat, dan gaat het ook goed met de huurders.

En dan zeker ook in het belang van de huurders waar we voor staan.

Mozaïek Wonen wilde de openingstijden van het spreekuur in het Evertshuis inkorten, maar dat is voorlopig van de baan.

De studie dag georganiseerd door Mozaïek Wonen met de huurdersverenigingen de sociale hulpverlening instanties was zeer leerzaam.

In november hebben we de Raamovereenkomst en de prestatie afspraken over de jaren ondertekend voor de jaren 2024-2028.

En wel door Wedhouder D.J. Knol, directeur Bestuurder A Terstege Mozaïek Wonen, Bestuurder E. van Beelen Woningbouwvereniging Reeuwijk, E. Stoppelenburg penningmeester huurdersvereniging Reeuwijk, J den Bleker Voorzitter Bodegraven.

De Netwerkvergadering in oktober was zeker zinvol, problemen aan horen en deze mee nemen naar het overleg met de Rayon Hoofden, Opzichters, het sociaalbeheer en de Buurt regisseur.

Als we daar dan niet uitkomen nemen we het mee naar de koepel wat vaak niet nodig is.

We gaan half januari in overleg met mevrouw Koster onze vertegenwoordiger in de Raad van commissarissen over het Koersplan.

Dan komen de gesprekken met de koepel weer over de huurverhoging 2024, we zullen ons best doen maar een ieder weet het is geven en nemen, maar we houden goede hoop.

Hopelijk kunnen we u weer begroeten op de Jaarvergadering.

## Jaarvergadering

De jaarvergadering zal dit jaar plaatsvinden op D.V. woensdag **27 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 2024 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 2024 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.

*Lidmaatschap loopt van 1 januari tot en met 31 december. Wilt u opzeggen dan moet u dit voor 1 december doen. Als u te laat bent met opzeggen loopt de contributie gewoon door.*

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. Wij zitten de 1<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> maandag van de maand op kantoor voor een inloopspreekuur. 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) te maken.

### **Inloop spreekuur maandagen 19:00 tot 20:00 uur**

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

### Wat kost huren in 2024?

#### **Huren en geld**

Met welk inkomen heb je nog toegang tot een sociale huurwoning? En hoe hoog mag de huurverhoging zijn? De Woonbond zet de belangrijkste regels op een rij.

### Veelgestelde vragen

#### **Wat kost een sociale huurwoning**

Verhuis je in 2024 naar een sociale huurwoning? Dan kan de (kale) huur van die woning maximaal € 879,66 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 2024, 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 € 47.699
- Voor meerpersoonshuishoudens € 52.671

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 huren bij een woningcorporatie als ik een laag inkomen heb**

Heb je een laag inkomen en ga je in 2024 bij een woningcorporatie huren? Dan betaal je maximaal € 650,43 (huishoudens van 1 of 2 personen) of € 697,07 (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 2024 gelden daar de volgende inkomensgrenzen voor:

- Alleenwonend, geen AOW: € 27.725
- Alleenwonend, wel AOW: € 27.225
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: € 37.625
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: € 36.675

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 € 140.213 en samenwonenden met een vermogen van minimaal € 177.301 kunnen een woning toegevoegd krijgen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

### **Krijg ik eenmalige huurverlaging**

De Woonbond heeft ervoor gezorgd dat corporatiehuurders met een laag inkomen in 2023 huurverlaging kregen. Heb je deze huurverlaging in 2023 niet gekregen, maar heb je er op grond van je inkomen en huurprijs wel recht op? Dan kun je de huurverlaging alsnog zelf aanvragen. Dat kan nog tot eind december 2024. [Lees meer over de eenmalige huurverlaging.](#)

### **Wat is de huurverhoging per 1 juli 2024**

Voor sociale huurwoningen zijn de regels anders dan in de vrije sector. Voor bewoners van een sociale huurwoning telt het inkomen mee. In de vrije sector is dat niet zo.

#### **Sociale huurwoning**

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 2024 maximaal met 5,8% omhoog mag.

#### **Inkomensafhankelijke huurverhoging**

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 maximale huurverhoging van € 50,-**

- Eenpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan €52.753,-
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan €61.046,-

#### **De maximale huurverhoging van € 100,-**

- Eenpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan €62.191,-
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan €82.921,-

#### **Lage huur**

Huur je een sociale huurwoning met een maandhuur lager dan €300 ? Dan mag je huur in 2024 met maximaal €25 omhoog. Tenzij je een hoog inkomen hebt. Dan kun je de huurverhoging krijgen voor huurders met een hoog inkomen.

#### **Vrije sector huurwoning**

In de vrije (geliberaliseerde) sector geldt dat de huur mag stijgen met:

- de gemiddelde CAO-loonstijging + 1% OF
- de gemiddelde inflatie + 1%

In de wet die op dit moment geldt staat dat de laagste van deze twee percentages telt. Maar er is een vernieuwde wet in de maak die uitgaat van de gemiddelde CAO-loonstijging + 1%. Die wet gaat waarschijnlijk per 1 mei 2024 in.

Tot 1 mei 2024 geldt het maximum van 5,5%.

Staat er een lager huurverhogingspercentage in je huurcontract? Dan geldt dát percentage als het maximum voor jouw huurverhoging.

## Ben ik een vrijesectorhuurder

Veel mensen die een hoge huurprijs betalen denken dat ze in de 'vrije sector' huren. Toch is dat niet altijd zo. [Met deze tool check je hoe het zit](#). Of kijk [deze uitlegvideo](#).

## 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 voor de woning waar je op dit moment woont mag de huur van die woning niet hoger zijn dan de huurtoeslaggrens. In 2024 is dat € 879,66
- 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 2024 gaat het om maximaal € 36,952 per persoon. Heb je op 1 januari 2024 meer? Dan heb je het hele jaar 2024 géén recht op huurtoeslag.
- Wil je weten of je huurtoeslag kunt krijgen in 2024? Gebruik de [rekenhulp van de Belastingdienst](#) om een proefberekening te maken.

## Kan ik tijdelijke 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: de [Wet tijdelijke huurkorting](#).

Bron: Woonbond

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

## Het voortbestaan van de Huurdersvereniging Bodegraven is afhankelijk van mensen die zich willen inzetten hiervoor.

Aangezien het huidige bestuur bestaat uit voornamelijk ouderen, willen we graag een beroep doen op onze jongere leden. Het is voor alle huurders van belang dat we blijven voort bestaan. Aangezien we goede resultaten bereiken met Mozaïek Wonen door met hun te overleggen wat belangrijk is voor alle huurders uit Bodegraven en Nieuwerbrug.

Wilt u of jij deel uitmaken van ons team meld je eigen dan aan.

Gelukkig zijn alle mensen op deze aarde verschillend. Verschillend van religie, van politieke opvatting, van aard, van temperament, van huidskleur, enzovoort. Deze verschillen mogen en moeten blijven bestaan, maar om een homogeen bestuur te vormen moeten er terdege overeenkomsten zijn bij de nieuwe collega's. Hiervan enkele voorbeelden:

- Zich willen inzetten voor de belangen van een ander (en daarmee je eigenbelang naar de achtergrond kunnen schuiven)
- Zakelijk kunnen vergaderen en het respecteren van andermans mening (niet vergaderen om te vergaderen, maar om zo snel mogelijk resultaten te behalen)
- Klachten, vragen en opmerkingen van huurders zeer serieus behandelen.
- Met respect, maar ook met alle inzet, de tegenspeler zijn van Mozaïek Wonen.
- Graag zien we een nieuw bestuur dat bestaat uit "jong en oud" en natuurlijk ook uit "man en vrouw" om zo een goede afspiegeling te krijgen van alle huurders. Prettig zou het zijn als u over wat extra vrije uurtjes kunt beschikken, omdat er best wat werk verzet moet worden. Het Algemeen Bestuur vergadert eens per maand ('s avonds).

Gaandeweg komen er nog wel meer punten aan de orde, maar wellicht dat u zich zo een idee kunt vormen welke personen er voor een bestuursfunctie worden gezocht. Nogmaals gezegd, schroom niet te reageren, er zijn mensen nodig die zich in willen zetten om deze klus te klaren.

Bent u nog steeds geïnteresseerd? Neem dan telefonisch contact met ons op:

Jaap den Bleker -Voorzitter - 0348-688322

Jan van der Born-Secretaris - 0172-611173

Wim den Oudsten -Penningmeester - 0172-616608