



NIEUWSBRIEF JANUARI 2019

Wat verandert er voor huurders in 2019?

Het komende jaar verandert er weer veel voor huurders en woningzoekenden. Zo stijgen de inkomensgrenzen en de huurprijs tot waar huurders aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

Een hogere liberalisatiegrens. Geïndexeerde grenzen voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de huurtoeslag. Hogere kosten voor energie. In 2019 verandert er weer veel dat van invloed is op de portemonnee van huurders en woningzoekenden.

Wat kost een sociale huurwoning?

Verhuist u in 2019 naar een sociale huurwoning? Dan mag de kale huur van die woning niet hoger zijn dan € 720,42. Dit is de nieuwe 'liberalisatiegrens'. Voor het eerst in vijf jaar is deze grens omhoog gegaan.

Heeft u een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag en gaat u in 2019 bij een woningcorporatie huren? Dan zal de huur van uw nieuwe woning waarschijnlijk niet hoger zijn dan € 607,46 (een- en tweepersoonshuishouden) of € 651,03 (grotere huishoudens). Dat komt omdat corporaties ook in 2019 '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.

Met welk inkomen kunt u een sociale huurwoning krijgen?

Met een jaarinkomen dat lager is dan € 38.035,- maakt u het meeste kans. Als u iets meer verdient maakt u ook nog kans, maar als uw inkomen hoger is dan € 42.436,- 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 2019 moeten woningcorporaties zich aan de volgende regels houden:

Minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 720,42 moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 38.035. Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 720,42 mag worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436.

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 € 720,42.

Met welk inkomen heeft u recht op huurtoeslag?

Het maximale jaarinkomen dat u mag hebben om huurtoeslag te kunnen krijgen gaat ieder jaar een beetje omhoog. Voor 2019 zijn de bedragen:

€22.700,- voor alleenstaanden

€30.825,- voor meerpersoonshuishoudens

Heeft u -of heeft uw huisgenoot- al AOW? Dan is het maximumbedrag €25 lager. Naast uw inkomen telt ook uw vermogen (zoals spaargeld en geld op de betaalrekening) mee. Op 1 januari 2019 mag dat niet meer zijn dan €30.360,- per persoon. Had u meer geld op 1 januari? Dan heeft u in 2019 geen recht op toeslag.

Hoeveel huurtoeslag kunt u krijgen?

Om dat te achterhalen kunt u het beste een proefberekening maken ([externe link](#)) op de website van de Belastingdienst. Huurtoeslag is een ingewikkelde regeling, met veel verschillende normen en grenzen. In 2019 zijn de grensbedragen:

basishuur – vanaf € 228,62

Het deel van de huur dat ieder huishouden met toeslag in ieder geval zelf moet betalen. Voor een alleenstaande, bijstandsgerechtigde huurder die nog geen AOW heeft is dat € 228,62, voor huishoudens met een hoger inkomen is het (veel) meer.

kwaliteitskortingsgrens - €424,44

Het deel van de huurprijs dat tussen uw basishuur en dit bedrag ligt wordt volledig vergoed. Als uw basishuur hoog is kan het dus ook om een minimale vergoeding gaan.

aftoppingsgrens - €607,46 (één- of tweepersoonshuishoudens) / €651,03 (huishoudens van drie personen of meer)

Het deel van uw huurprijs tussen €424,44 en de aftoppingsgrens voor uw huishouden wordt voor 65% vergoed.

huurtoeslaggrens - €720,42

Het deel van uw huurprijs tussen aftoppings- en huurtoeslaggrens moet u zelf betalen. Behalve als u alleenstaand bent, AOW hebt of vanwege handicap een aangepaste woning huurt. In deze gevallen wordt 40% van dit deel vergoed.

Heeft uw woning een hogere rekenhuur dan de huurtoeslaggrens? Dan is voor die woning geen huurtoeslag mogelijk, behalve in uitzonderlijke gevallen.

Jongeren tot 23 kunnen alleen toeslag krijgen als hun rekenhuur niet hoger is dan € 424,44. Voor jongeren met een beperking gelden andere regels.

Wat betaalt u aan belasting op energie?

In 2019 zullen veel huurders (en huiseigenaren) hun energierekening zien stijgen. Dit komt door twee maatregelen van de overheid die op 1 januari 2019 ingaan:

Hogere energiebelasting

Lagere heffingskorting

Energiebelasting

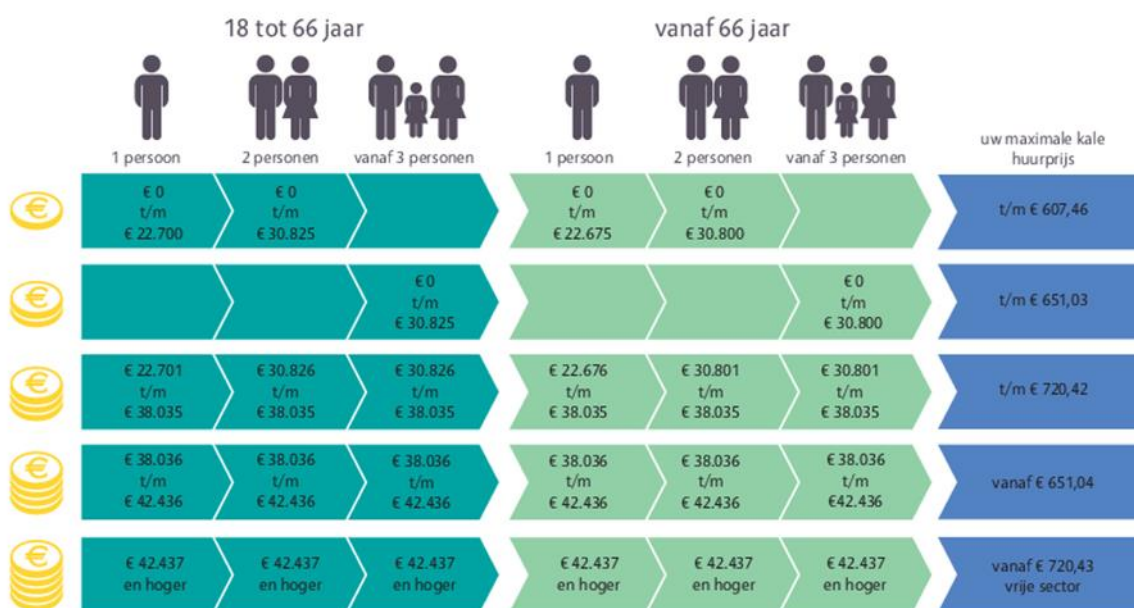
Huishoudens gaan 3 eurocent meer energiebelasting betalen per verbruikte kubieke meter aardgas. De belasting over stroom daalt met 0,72 eurocent. Hoeveel meer energiebelasting u gaat betalen hangt van uw verbruik af. Energievergelijker PriceWise berekende dat een gemiddeld huishouden ongeveer €20,- duurder uit zal zijn.

Heffingskorting

Dit is een korting op de energiebelasting, die alleen geldt voor energieaansluitingen met een verblijfsfunctie, zoals woningen en kantoren. Het is een vast bedrag per jaar, dat van de te betalen energiebelasting wordt afgetrokken. De overheid verlaagt deze korting in 2019 van €308,54 naar €257,-. Hierdoor gaan huurders (en huiseigenaren) €50,- meer betalen.

Maximale huurprijs per situatie voor passend toewijzen in 2019

Hoe hoog mag mijn huur zijn?



Sociaal Huurakkoord legt huurstijging verder aan banden

Het bestuur van de Woonbond en dat van corporatiekoepel Aedes zijn het eens geworden over een Sociaal Huurakkoord. De huurprijzen voor sociale huurders bij corporaties zullen daardoor de komende jaren minder hard stijgen, en lagere inkomens kunnen huurbevrozing of huurverlaging krijgen.

Over welke woningen gaat het Sociaal Huurakkoord?

Over sociale huurwoningen van woningcorporaties.

Waarover gaan de afspraken?

Vooraf over beperking van de jaarlijkse huurverhoging. Er is afgesproken dat corporaties hun totale inkomsten uit verhuur mogen laten stijgen met niet meer dan de inflatie. Verder zijn er afspraken gemaakt over huurders met een laag inkomen en een hoge huur. Zij kunnen straks huurbevriezing of huurverlaging krijgen. Tenslotte zijn er afspraken gemaakt over betaalbare woonlasten na energiebesparende renovaties.

Welke huurders krijgen huurbevriezing?

Huurders met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag en een huurprijs boven de zogenaamde 'aftoppingsgrens'. Zodra een huurprijs die grens bereikt heeft moet de corporatie de huurprijs bevriezen wanneer de huurder dit aanvraagt. De huur mag dan niet verder omhoog.

lage aftoppingsgrens

€ 607,46

Deze grens geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd.

hoge aftoppingsgrens

€ 651,03

Deze grens is van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

Welke huurders krijgen huurverlaging?

Huurders met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag en een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. Heeft u een laag inkomen, maar een huurprijs die te hoog is geworden om toeslag te kunnen krijgen? Dan moet uw corporatie de huur straks verlagen tot het niveau waarop u weer toeslag kunt krijgen, als u dit aanvraagt.

Huurtoeslaggrens 2019

€ 720,42

Wat wordt de huurverhoging voor een individuele corporatiehuurder?

Dat verschilt per huishouden. De meeste huishoudens krijgen de komende jaren een inflatievolgende huurverhoging. Dat komt omdat is afgesproken dat de huursom (alle huren van sociale corporatiewoningen bij elkaar) met hooguit de inflatie mag stijgen, een procent minder dan in voorgaande jaren. Maar binnen die huursom blijft het wel mogelijk dat sommige huishoudens een hogere huurverhoging krijgen. Bijvoorbeeld als de woning goedkoop is voor de geboden kwaliteit. De huurverhoging voor een individueel huishouden kan in geen enkel geval hoger zijn dan de inflatie + 4,5%.

Wat wordt de huurverhoging na een renovatie?

De komende jaren worden er miljoenen huurwoningen energiezuinig gemaakt. Dat moet huurders lagere woonlasten opleveren, vinden Aedes en de Woonbond.

In een energiezuinig huis heb je lagere stookkosten. Maar dat is pas goed voor je woonlasten als je géén huurverhoging krijgt die dit voordeel weer teniet doet. Om een passende huurverhoging te berekenen gaan corporaties voortaan werken met tabellen die gebaseerd zijn op echte bespaarcijfers. Daarmee verwachten we dat energiebesparende woningrenovaties daadwerkelijk voor lagere woonlasten zullen zorgen.

Wanneer gaat het huurakkoord in?

Dit nieuwe Sociaal Huurakkoord geldt voor een periode van drie jaar. Wat Aedes en de Woonbond betreft gaat het akkoord zo snel mogelijk in, per begin 2019. Maar of dat gaat lukken is ook afhankelijk van de politiek.

In december heeft de Verenigingsraad van de Woonbond via een digitale raadpleging kunnen stemmen over het Sociaal Huurakkoord. Een grote meerderheid stemde voor, al zijn er in stemverklaringen ook veel punten van zorg geuit over de al onder druk staande betaalbaarheid van de huursector. De corporaties stemden in op het congres van corporatiekoepel Aedes.

Het ministerie geeft aan dat de nodige wetswijzigingen voor 2019 uit het huurakkoord niet op tijd gemaakt konden worden, waardoor de maximale percentages voor 2019 hoger liggen dan in het Huurakkoord. Ze geeft aan dat corporaties zelf wel kunnen kiezen voor een lagere gemiddelde huurstijging. Aangezien corporaties instemden met het Huurakkoord, verwachten wij ook dat ze dit zullen doen.

Waarom geen afspraken over de huurprijs van vrijkomende woningen?

Sinds 1 januari 2016 moeten woningcorporaties 'Passend Toewijzen'. Huurders met een laag inkomen en recht op huurtoeslag krijgen woningen toegewezen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Dat passend toewijzen heeft een drukkend effect gehad op de (gemiddelde) huurprijzen van vrijgekomen woningen. Corporaties blijven doorgaan met passend toewijzen. En de Woonbond en Aedes blijven monitoren of de huren van vrijkomende huurwoningen niet te hoog worden.

Mogen woningcorporaties van de afspraken afwijken?

Woningcorporaties mogen alleen afwijken van de maximale huursomstijging als hun lokale huurdersorganisatie daarmee instemt. In sommige regio's kan er bijvoorbeeld extra geld nodig zijn om meer woningen te bouwen en te verduurzamen. In overleg met de huurdersorganisatie kan de corporatie er dan voor kiezen de huursom met maximaal 1% boven inflatie te laten stijgen.

Zet Sociaal Huurakkoord om in beleid

De Woonbond en corporatiekoepel Aedes roepen minister Ollongren in een gezamenlijke brief op de afspraken in het Sociaal Huurakkoord snel om te zetten in beleid. De afgesproken maatregelen om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren zijn hard nodig.



In mei 2018 presenteerde minister Ollongren (Wonen) de Nationale Woonagenda, die ook door de Woonbond en Aedes ondertekend werd. In de Woonagenda werden verhuurders en huurders opgeroepen om een nieuw Sociaal Huurakkoord te sluiten en afspraken te maken over de maximale huurstijgingen in de sociale huursector. Die oproep werd door de Tweede Kamer ondersteund.

Sociaal Huurakkoord 2018

De betaalbaarheid voor huurders verslechterde de afgelopen jaren en de financiële mogelijkheden van corporaties zijn verre van rooskleurig. Door de oplopende belastingdruk onder dit kabinet, tot 3 miljard euro in 2021, was het moeilijk tot een akkoord te komen. Na moeizame onderhandelingen sloten Woonbond en Aedes eind vorig jaar uiteindelijk toch een nieuw Sociaal Huurakkoord. Het akkoord kwam er dankzij de bereidheid van huurders en corporaties om samen prioriteit te geven aan betaalbaarheid van het huren. Er werd onder meer afgesproken dat de huren bij corporaties gemiddeld maximaal met inflatie kunnen stijgen en dat huurders met een hoge huur en laag inkomen huurbevrozing of huurverlaging konden krijgen.

Verwerken in huurbeleid

Gezien het belang dat minister Ollongren hecht aan een nieuw Sociaal Huurakkoord rekenen de Woonbond en Aedes er op dat zij de afspraken tussen huurders en sociale verhuurders integraal voor 1 mei 2019 zal verwerken in het huur(prijs)beleid. 'Alleen dan is het Sociaal Huurakkoord al in 2019 volledig in de praktijk uitvoerbaar', zo stellen zij in de brief.

De straat op voor eerlijk klimaatbeleid

De Woonbond organiseert samen met Milieudefensie, FNV, de Goede Zaak en Greenpeace op 10 maart een 'Eerlijke Klimaatmars'. Een demonstratie voor een effectief en eerlijk klimaatbeleid.

Energielabel



Het energielabel geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is.

“Wij gaan gezamenlijk de straat op voor het klimaat. Wij willen een veilige toekomst voor onszelf en onze kinderen. Het moet en het kàn anders! Onze regering moet kiezen voor échte oplossingen voor gezinnen, jongeren, kleine ondernemers en boeren. De grote vervuilers moeten eerlijk betalen. Genoeg getreuzeld. Het klimaat wacht niet”, aldus de gezamenlijke organisaties.

Woonlasten

Voor de Woonbond is het van belang dat de lusten en de lasten van het klimaatakkoord eerlijk worden verdeeld. Dat betekent dat de vervuilende industrie meer moet betalen en burgers worden ontzien. Maar het betekent ook dat lage inkomens in slecht geïsoleerde woningen moeten worden gecompenseerd voor de stijgende energierekening. De belastingdruk voor corporaties moet omlaag, zodat ze kunnen investeren in het renoveren van huurwoningen zonder de huurprijzen te verhogen.

Verhuurderheffing

Op de lange termijn moeten miljoenen huurwoningen worden verduurzaamd. De Woonbond vindt het noodzakelijk dat het kabinet het mes zet in de verhuurderheffing die corporaties miljarden aan investeringskracht kost. Woonbonddirecteur Paulus Jansen: 'Zorgen voor betaalbare woonlasten én miljoenen huurwoningen verduurzamen gaat alleen als het kabinet stopt corporaties uit te knippen.'

Stijgende gasrekening

Onderdeel van de klimaatplannen is een verschuiving van belastingen van elektriciteit naar gas. Zo wordt gasgebruik duurder. Een logische stap, maar huishoudens met lage inkomens die de komende jaren nog in slecht geïsoleerde woningen wonen mogen hier niet de dupe van worden. De Woonbond vindt dan ook dat het kabinet moet kijken hoe deze huishoudens gecompenseerd kunnen worden voor de stijgende gasrekening.

Meedoen

Op de hoogte blijven van de Eerlijke klimaatmars? Meld je aan voor onze nieuwsbrief Actie en Campagnes of meld je aan op het evenement op [Facebook](#). De Klimaatmars start op de Dam op zondag 10 maart om 13:00 uur. Wil je graag mee helpen met de organisatie? Stuur een mail naar: klimaat.werving@gmail.com.

Let op post over WOZ-waarde

Huurders ontvangen binnenkort een nieuwe 'WOZ-beschikking' van de gemeente. Huurt u een sociale huurwoning? Bekijk de post 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 2019 post over de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2018. Tegen die waarde kunt u bezwaar maken. Dat kan tot zes weken na ontvangst van de beschikking.

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 [huurprijscheck van de Huurcommissie](#) 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 post 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.

Spoedzoekersregeling

Sinds 1 januari 2019 heeft Intermaris in de gemeente Hoorn een spoedzoekersregeling. Deze regeling is bedoeld voor woningzoekenden die acuut en snel een woning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor urgentie en niet zelf woonruimte vinden.

Val ik onder de categorie 'Spoedzoeker'?

Ga eerst na of u in aanmerking komt voor urgentie door de [urgentieprocedure](#) te doorlopen. Komt u hiervoor niet in aanmerking en valt u binnen één van onderstaande groepen? Dan komt u misschien in aanmerking voor de spoedzoekersregeling.

Het gaat om de volgende groepen:

Een jongere van 18 tot 23 jaar die woont in een onhoudbare situatie.

Een ouder uit een relatiebreuk met minderjarig(e) kind(eren) die buiten de regionale urgentieregeling valt.

Een ouder uit een relatiebreuk met een meerderjarig kind tot 23 jaar, dat ten tijde van de relatiebreuk thuis woont en met de betreffende ouder meeverhuist. Kind moet aantoonbaar in de twee jaren voorafgaand aan de relatiebreuk thuis gewoond hebben.

Daarnaast moet u voldoen aan de volgende voorwaarden:

U heeft aantoonbaar dringend een woning nodig en kan niet zelfstandig aan een woonruimte komen.

U bent al langer dan 1 jaar woonachtig in de gemeente Hoorn.

Uw bruto jaarinkomen is maximaal € 42.436.

U heeft minder dan 6 jaar inschrijftijd in Woonmatch opgebouwd.

U komt niet in aanmerking voor een urgentieverklaring of andere (voorrangs-)regelingen.

U bent nooit uit uw woning gezet vanwege huurachterstand, hennep, overlast of andere zaken.

Aanmelden

Denkt u dat u in aanmerking komt voor de spoedzoekersregeling? Vul dan [dit formulier](#) in en upload de gevraagde documenten. Houdt u er rekening mee dat Intermaris altijd een inkomensverklaring van de Belastingdienst en een uittreksel met daarop uw woonverleden nodig heeft. De kosten voor aanmelding zijn € 50,00.

Nadat Intermaris uw aanmelding voor de spoedzoekersregeling hebben ontvangen, neemt een medewerker contact met u op voor een persoonlijk gesprek. Als u in aanmerking komt voor de spoedzoekersregeling, probeert Intermaris u binnen 6 maanden een passende woonruimte te geven.

Passende woonruimte bij de spoedzoekersregeling

Voor een alleenstaande is een passende woonruimte een onzelfstandige kamer met gedeelde voorzieningen. Als u kunt aantonen dat u thuiswonende kinderen hebt of een omgangsregeling waarbij uw kinderen minimaal één weekend per twee weken bij u verblijven, dan wijzen wij een passende woning met voldoende kamers toe, uitgaande van maximaal twee kinderen op één kamer.

Bij het toewijzen van woonruimte wordt geen rekening gehouden met voorkeur voor een bepaald type woning of een bepaalde wijk. Er wordt alleen woonruimte aangeboden in de Grote Waal, de Kersenboogerd of Risdam.

Als u een onzelfstandige kamer toegewezen krijgt, blijft uw inschrijving in Woonmatch behouden. Als u een zelfstandige woonruimte toegewezen krijgt, vervalt uw inschrijving. Een spoedzoeker mag geen woonruimte weigeren. Als u een passende woonruimte weigert, vervalt de voorrang.

Meerjarenvisie 2019-2022



In de afgelopen jaren is er veel veranderd, binnen en buiten Intermaris. De samenleving verandert sneller dan de sociale huurwoningen kunnen mee veranderen. Tijd voor een nieuwe meerjarenvisie die duidelijk richting geeft voor 2019-2022.

In deze meerjarenvisie gaat Intermaris in op wat bewoners nodig hebben. Ze beschrijven wat ze gaan doen op het niveau van de woning, de wijk en de stad en wat dit betekent voor de eigen organisatie.

Meer informatie over de meerjarenvisie vindt u [hier](#)