



Nieuwsbrief

Vliegende start in 2021



Beste lezer,

Alweer een nieuwe HBO-nieuwsbrief. Wat gaat de tijd toch snel vinden jullie ook niet?

Op ons 'on-line' kantoor is het behoorlijk druk. Een nieuw bestuur dat ingewerkt moet worden en alle aandacht en zorg nodig heeft, nieuwe ideeën die uitgewerkt moeten worden, on-line meetings met ons bestuur onderling en met WonenBreburch over o.a. de komende huurprijsaanpassing, het participatiereglement, de ongemakkenvergoeding en het convenant wonen.

Ook ontvingen we veel nieuwe aanmeldingen voor de nieuwsbrief, waar we hartstikke blij mee zijn, maar die ook verwerkt moeten worden. Kortom: we vervelen ons niet en vinden het fijn om voor onze huurders wat te kunnen betekenen in deze vervelende tijden.

Veel leesplezier in deze weer volle nieuwsbrief. Als er vragen of opmerkingen zijn neem gerust contact met ons op via info@hbowonen99.nl

Namens het bestuur van HBO Wonen 99
Jan Zaunbrecher, voorzitter

Convenant vroegsignalering voor alle corporaties



Hoe eerder mensen met financiële zorgen in beeld zijn, hoe beter. Woningcorporaties passen dit al jaren toe. Lagere schulden zijn namelijk oplosbaar en leiden tot minder problemen.

Daarom tekenden de vereniging van geldontzorgers NIVVK, met onder andere de vereniging van Nederlandse gemeenten en de brancheorganisatie van woningcorporatie het Landelijk Convenant Vroegsignalering

Gemeenten worden vanaf 1 januari 2021 bij wet verplicht tot melding van bijvoorbeeld een verhuurder schuldhelp aan te bieden. Verhuurders moeten betalingsachterstanden melden bij hun gemeente, mits de verhuurder eerst geprobeerd heeft contact op te nemen met de huurder en heeft gewezen op de mogelijkheden voor schuldhelp.

De wetswijziging maakt dat de gemeente Tilburg en WonenBreburch gegevens over betalingsachterstanden met elkaar uitwisselen.

Jaarvergadering 12 mei



Het lijkt nog ver weg maar we hopen toch zo dat dit jaar de Algemene Jaarvergadering door kan gaan. Zet de datum van 12 mei alvast in je agenda. We hopen je deze avond tussen 19.00 en 22.00 uur welkom te mogen heten.

Enquête onder de commissies van huurders



Zoals elk jaar gebruikelijk is, sturen we aan de bij ons aangesloten commissies van huurders rond deze tijd een enquête om te inventariseren wat er afgelopen jaar goed of minder goed gegaan is.

Deze enquête wordt digitaal ingevuld en is als een link opgenomen in de mail die de commissies ontvangen voor het aanvragen van de jaarlijkse vergoeding. Door omstandigheden heeft dit wat vertraging opgelopen maar waarschijnlijk zijn er afgelopen jaar minder uitgaven gedaan dan begroot en zijn er voor de korte termijn ook nog geen uitgaven te verwachten.

Hopelijk heeft e.e.a. geen nadelige invloed voor het functioneren van de commissie. En mocht dat wel zo zijn aarzel dan niet om contact op te nemen met onze penningmeester Ben van Deursen op penningmeester@hbowonen99.nl.

Je kunt de stukken een dezer dagen tegemoet zien.

Wat is de maximale huurverhoging dit jaar in Nederland?

Huurt u een sociale huurwoning in 2021? Dan stijgt uw huur maximaal 2,4% tot 5,4%.

De stijging hangt af van uw inkomen in 2019. Huurt u in een vrijesectorwoning? Dan geldt er géén maximum huurverhoging.

De meeste verhuurders verhogen de huur op 1 juli.

Jaar	Inkomensgrens (dit is uw inkomen in 2019)	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen lager dan € 44.655	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen hoger dan € 44.655
2021	€ 44.655	2,4%	5,4%

Ontvangt iemand in uw huishouden AOW? Of is uw huishouden groter dan 3 personen? Dan geldt voor u altijd het lage percentage. In 2021 is dat 2,4%. Ook als uw inkomen hoger is dan de inkomensgrens.

U kunt zelf ook uitrekenen wat uw maximale huurverhoging is. Doe daarvoor de [huurprijscheck 2021](#). Lees meer over [de regels voor een huurverhoging](#).

Er geldt geen maximum voor een huurverhoging in de vrije sector. Wel ligt er momenteel een Wetsvoorstel Wet maximalisering huurprijsverhogingen gebaseerd op huurovereenkomsten klaar waarin wordt voorgesteld dat de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector zal worden gemaximeerd. En wel op inflatie + 1 procentpunt, te weten, 2,4%. Dit wetsvoorstel is nog niet in werking getreden.

Hoe de huurprijsaanpassing van WonenBreburch er precies uit komt te zien in 2021, daarover voeren we momenteel nog gesprekken.

Over geld gesproken

Wilt u huurtoeslag aanvragen? Dat kan als uw rekenhuur maximaal € 752,33 is. Dit is de grens in 2021. De rekenhuur is de huur die u de eerste keer betaalt. De eerste keer nadat u in de woning bent komen wonen.

Jaarlijks is er een huurverhoging. Het kan zijn dat uw huur na een huurverhoging te hoog is. Dat maakt voor u dan niet uit. U blijft recht op huurtoeslag houden.

Tenminste als u aan de overige voorwaarden voor huurtoeslag blijft voldoen. Want uw rekenhuur was namelijk wel lager.

De [aanvraag voor huurtoeslag](#) doet u bij de Belastingdienst.

Een sociale huurwoning kent een begrensde huur. De huur mag nooit hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dit heet de maximale huurgrens van de woning. Voor 2021 is een bedrag van € 752,33 vastgesteld. Ook mag de huurverhoging nooit te hoog zijn. In de vrije sector gelden deze regels niet.

Werk in uitvoering

Naast de drukke werkzaamheden moet onze website www.hbowonen99.nl nodig op de schop. Er wordt achter de schermen momenteel hard aan gewerkt. Mocht je nog ideeën, op- of aanmerkingen daarover hebben, laat maar horen via info@hbowonen99.nl. We houden ons aanbevolen.

Uurtje tijd over?



Onze penningmeester zoekt nog steeds een tweede kandidaat voor de kascontrole. Het tijdsbeslag hiervoor is maximaal een uurtje per jaar (en er is lekkere koffie!).

Graag contact opnemen met Ben van Deursen penningmeester@hbowonen99.nl of tel. 06-53268156

Commissie in beeld

Dit jaar brengen we elke editie van de nieuwsbrief een commissie van huurders in beeld. De actieve commissie van huurders uit de Salesianenflat bij dit keer de spits af.

Deze commissie brengt regelmatig een nieuwsbrief uit waarin zij waardevolle informatie delen voor de huurders. Hierin is naast informatie over lief en leed onder de bewoners ook meer te lezen over het onderhoud en de buurtbeheerder. Kijk gerust even mee via [Nieuwsbrief CVH december 2020 \(1\).pdf](#)



Mocht je ideeën op willen doen voor het schrijven van de nieuwsbrief die de bewoners aanspreekt? Informeer dan gerust bij de commissie via cyhsales@planet.nl

12 mei | Over betaalbaar wonen

Een huurdersorganisatie staat pas sterk als ze echt naar huurders luistert en ook daadwerkelijk iets doet met de mening van die huurders. Dat red je niet met alleen een spreekuur en wachten tot de telefoon een keer rinkelt. Sommige huurdersorganisaties gaan een stap verder.

HBO Wonen 99 is zo'n belangenbehartiger die echt oog en oor heeft voor de huurders in het algemeen.



Om die reden organiseert HBO Wonen 99 een themabijeenkomst voor huurders, aansluitend aan de Algemene Ledenvergadering. Het thema "Huurprijzen en betaalbaar huren in Tilburg" maken we bespreekbaar want wat is er nu belangrijker dan de zekerheid dat je de huur van je woning ook over een paar jaar nog kan opbrengen. Hoe komt een huurprijs tot stand en wat zijn de mogelijkheden om de huurprijs zo laag mogelijk te houden. Wat kun je als huurder zelf doen en wat ligt er op het bordje van de verhuurder?

Noteer alvast woensdagavond 12 mei in je agenda.

Nog iets over de nieuwsbrief...



Dankzij de medewerking van WonenBreburch, die ons in de gelegenheid stelde om aan alle huurders van WonenBreburch in Tilburg onze nieuwsbrief onder de aandacht te brengen, kregen we veel reacties. Daar zijn we heel blij mee.

Helaas waren er een paar mailadressen door technische problemen niet te verwerken. Ook na het nodige speurwerk is het ons niet gelukt deze adressen te achterhalen. Omdat we van deze mensen ook geen telefoonnummer ter beschikking hebben, kunnen we ze helaas hiervan niet op de hoogte stellen. Hopelijk lezen ze deze nieuwsbrief nog op een andere manier of bij iemand anders.

Mocht je de nieuwsbrief nu gemist hebben, aanmelden kan altijd nog via info@hbowonen99.nl. Dat geldt uiteraard ook voor je vrienden of kennissen die interesse hebben.

Huurverlaging



Eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en hoge huur. Woningcorporaties houden bij het toewijzen van woningen rekening met het lage inkomen van huurders. Zo betalen huurders van een sociale huurwoning een huurprijs passend bij hun inkomen.

Huurders die een te hoge huur betalen voor hun inkomen krijgen in 2021 mogelijk een eenmalige huurverlaging. [Lees meer hierover](#)

WonenBreburch bereiken

Vaak horen we de vraag welk nummer mensen kunnen bellen als er in de avond of nacht onverwachts iets opdoet aan de woning. De telefonische bereikbaarheid WonenBreburch is altijd **088-496 00 00**.

Buiten kantooruren en in de weekenden zorgt een doorschakeling dat je altijd iemand aan de lijn krijgt.



Contactgegevens:

HBO Wonen 99
Ringbaan Noord 165
5046 AA TILBURG
Telefoon: 06 42 92 91 62
secretaris@hbowonen99.nl

Bezoekadres:
Ringbaan Noord 165 (op afspraak)

Huurders Belangen Organisatie **WONEN 99**



Website HBO Wonen 99