

Informatiekrant – 2024

VOOR HUURDERS VAN STICHTING BOG

blz **01**

**Voorstel
Huurverhoging
2024**

blz **02**

**Huurtoeslag:
aanvragen een
optie?**

blz **02**

**Bezwaar
huurverhoging**

blz **03**

**De Wet goed
verhuurders-
schap**

blz **04**

**Water-
beheersing
in uw wijk**

Onze jaarlijkse huurkrant

Dit is de achtste editie van onze eigen huurkrant. Evenals voorgaande jaren ontvangt u deze samen met ons voorstel tot huurverhoging. Via deze krant brengen wij u op de hoogte van de meest actuele zaken rondom huren. Denk hierbij aan huurverhoging, aanvraag huurtoeslag en eventueel bezwaar tegen de huurverhoging.

Dit jaar ook aandacht voor de nieuwe Wet goed verhuurderschap en het gemeentelijk meldpunt voor huurders met klachten of vragen.

Ook gaan we in op de beheersing van water. De afgelopen periode hebben we veel wateroverlast gehad maar ook extreme droogte en hitte. Hoe kunnen we het water zo goed mogelijk afvoeren tijdens hevige buien en vasthouden op momenten van droogte?



01

Huurverhoging 2024

Uw verhuurder mag de huur elk jaar verhogen met het wettelijk toegestane percentage. De overheid heeft bepaald dat de huur vanaf 1 juli 2024 maximaal 5,8% mag stijgen. Voor vrijesectorwoningen geldt een maximale huurverhoging van 5,5%.

Uiteraard mag de huur niet hoger worden dan de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Hier wordt op gelet door uw verhuurder. Inkomensafhankelijke huurverhoging wordt door uw verhuurder niet toegepast.

Welke huur gaat u betalen per 1 juli 2024?

Het merendeel van onze huurders ontvangt een voorstel huurverhoging van 5,3%. Dit betreft een matigingskorting van 0,5% ten opzichte van het maximaal toegestane percentage. In verband met de gemiddelde inkomensstijging (zowel van uitkeringen als salarissen) zal men ten opzichte van het inkomen een lager percentage aan huur betalen.

In uitzonderingssituaties zal een aangepaste huurverhoging worden doorgevoerd.

Voor onze huurders van een geliberaliseerde woning, met een huur boven de € 879,66, geldt merendeels een voorstel huurverhoging van 5,5%.

IN DE BRIEF DIE U ONTVANGT BIJ DEZE INFORMATIEKRANT LEEST U UW PERSOONLIJKE VOORSTEL PER 1 JULI 2024.



Waterbeheersing en hittestress

De afgelopen tijd hebben we last gehad van extremen; hevige en aanhoudende regenbuien. Dakgoten en regenpijpen konden al het water van stortregens niet verwerken. Maar ook periodes van langdurige hitte en droogte verhoogden de behoefte aan verkoeling en maatregelen tegen verdroging van onze tuinen.

Hoe spelen we hierop in?

De Waterschappen, maar ook de gemeente en andere organisaties houden zich bezig met de beheersing van het water in ons gebied. Als verhuurder hebben wij ook op diverse gebieden actie ondernomen.



Ir. Lelystraat sedumdaken

Hieronder enkele voorbeelden;

De DEES heeft sinds een aantal jaren in haar huurcontracten opgenomen dat minimaal 50% van de tuinen onverhard moet worden ingericht. Deze voorwaarde is door onze (nieuwe) huurders unaniem positief ontvangen. Het onstenen en beplanten van tuinen heeft op meerdere zaken een positief effect. Het regenwater kan makkelijker in de grond zakken en in de zomer zorgt de beplanting voor verkoeling.

04

Om het regenwater beter af te kunnen voeren hebben wij aan de Appel- en Wilgestraat extra hemelafvoeren geplaatst en bestaande regenpijpen aan de voorzijde vervangen.

In het verleden zijn er al diverse maatregelen genomen in het Tadamakwartier en de komende jaren volgt de rest van onze bezit.

In het Waterkwartier worden door de gemeente Zutphen oude rioolbuizen vervangen en hemelwaterafvoeren afgekoppeld om zo het riool te ontlasten. Ook wordt er extra groen geplant in deze wijk, voor verkoeling en een betere biodiversiteit. In de zomer van dit jaar staan enkele van onze straten op de planning.



Van ons gerenoveerde complex aan de Warnsveldseweg gaat het hemelwater ook via ondergrondse kratten de bodem in. En de garageboxen van de DEES aan de Ir. Lelystraat en aan het Genestetplein zijn voorzien van sedumdaken. Deze daken kunnen meer regenwater opnemen en vasthouden en het groen heeft in de zomer een verkoelend effect.



Wat kunt u zelf doen?

Meer groen in uw tuin zorgt voor betere waterafvoer, werkt positief tegen hittestress, verbetert de luchtkwaliteit en bevordert de biodiversiteit.

Wilt u uw tuin ook (deels) ontstenen en vergroenen? Maak er dan een project van samen met burens, vrienden of familie. Ook kunt u de hulp inroepen van De Werkmakers en ZutphenEnergie. Zij beschikken over regenwater- en tuincoaches, stenensjouwers en afkoppelaars die u graag helpen en adviseren.

Een haag planten als erfafscheiding in plaats van een houten of stenen schutting heeft ook een positief effect. De bladeren van een haag verdampen water, dat bijdraagt aan een koelere tuin. De wortels van een haag zorgen ervoor dat de bodem doorlatend blijft en het regenwater makkelijker weg kan zakken. Uiteraard is het van belang dat u uw dakgoten schoon houdt zodat het water kan worden opgevangen en afgevoerd.

Tot slot kunt u ervoor kiezen om het water in uw achtertuin op te vangen in een regenton en dit water gebruiken voor het besproeien van uw tuin. Op dit moment wordt onderzocht of hiervoor binnen de gemeente een subsidieregeling mogelijk is.

Colofon



Dit is een uitgave van Stichting tot Beheer van Onroerende Goederen (BOG). Alle rechten voorbehouden | voorjaar 2024
Stichting BOG - Berkelsingel 30 - 7201 BL Zutphen
T 0575 - 51 38 29 | E info@stbog.nl | W www.stbog.nl

Openingstijden kantoor

Maandag t/m donderdag 08.30-12.30 uur
Vrijdag 08.00-12.00 uur
's Middags alleen telefonisch en op afspraak.

Tekst en foto's - Stichting BOG | Ontwerp - Eigenz.nl

Noodnummers

- Voor storingen aan uw cv- of gasinstallatie
Feenstra Warmte Totaal Zorg | T 088 - 84 55 000
- Voor rioolverstoppingen
A.D.S. Van der Velden | T 0575 - 44 11 12
- Voor overige zaken
Baderie Kraus Installatietechniek | T 0575 - 51 39 31
- Heeft u zichzelf buitengesloten?
Adema Sleutelspecialist | T 0575 - 51 55 65
[GEEN 24-UURS DIENST] T 06 - 251 155 15

Huurtoeslag aanvragen, een optie voor u?

Huurtoeslag is een tegemoetkoming in de huurkosten. Ruim 1,5 miljoen huurders krijgen deze bijdrage elke maand. Heeft u nog geen huurtoeslag? Wees dan verstandig en maak een proefberekening. Mogelijk heeft u door gewijzigde omstandigheden inmiddels wel recht op deze toeslag.

Het maken van een proefberekening en het aanvragen van huurtoeslag doet u via www.belastingdienst.nl/toeslagen. Zo weet u snel waar u recht op hebt en kunt u meteen een aanvraag doen. Huurtoeslag over 2024 kunt u tot 1 september 2025 aanvragen.

Welke gegevens heeft u nodig?

Bij het berekenen van alle toeslagen wordt u gevraagd naar uw **toetsingsinkomen**. Hiervoor heeft u uw laatste (voorlopige) aanslag inkomstenbelasting nodig. Doet u nooit aangifte? Neem dan uw jaaropgaaf of loonstrook. Ook moet u invullen wat u betaalt aan kale huur en eventuele servicekosten.

Hoe hoog mag uw inkomen zijn?

Er is geen vaste inkomensgrens meer. Hoe hoger uw inkomen, hoe minder huurtoeslag u krijgt. Tevens mag u niet teveel vermogen hebben, zoals spaargeld. Iedere bewoner mag op 1 januari 2024 maximaal € 36.952,- hebben en partners samen maximaal € 73.904,-.



Wat is de maximale huur per maand voor huurtoeslag?

Uw leeftijd	Maximale maandhuur
18 t/m 22 jaar ZONDER KINDEREN	€ 454,47
18 t/m 22 jaar MET KINDEREN	€ 879,66
23 jaar of ouder	€ 879,66

Hulp nodig bij het aanvragen van huurtoeslag?

Voor hulp kunt u gratis bellen met de Belastingtelefoon 0800-0543.

Ook kunt u terecht bij Wijkcentrum Waterkracht tijdens de formuliereninloop, bezoek hiervoor de website wijkcentrumwaterkracht.nl/activiteiten.

02



Bezwaar huurverhoging

Woont u in een sociale huurwoning en bent u van mening dat de huurverhoging niet klopt?

In de onderstaande situaties kunt u bezwaar maken bij uw verhuurder:

- De huurverhoging is hoger dan maximaal is toegestaan. U kunt dit controleren op www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging
- Door de huurverhoging wordt uw huur hoger dan de maximale huur. Dit is de **maximale huur volgens het puntensysteem**. U kunt dit controleren via de huurprijscheck op www.huurcommissie.nl/huurprijscheck
- In het voorstel voor huurverhoging staan fouten. Bijvoorbeeld een verkeerde ingangsdatum of huur

Een volledige opsomming valt te lezen op de website van de Rijksoverheid.

Zo maakt u bezwaar

U kunt bezwaar maken via een bezwaarschrift, die u bij uw verhuurder moet indienen vóór 1 juli 2024. Een voorbeeld van een bezwaarschrift vindt u op www.huurcommissie.nl. Als uw verhuurder het niet eens is met uw bezwaar dan zal hij de Huurcommissie om een uitspraak vragen. U moet de oude huur wel gewoon blijven betalen. Als de Huurcommissie de huurverhoging terecht vindt, dan moet u alsnog met terugwerkende kracht de hogere huur betalen vanaf de ingangsdatum (1 juli).

Ook kunt u bezwaar maken door de huurverhoging niet te betalen en geen bezwaarschrift in te dienen. Uw verhuurder moet u dan binnen 3 maanden een aangetekende herinneringsbrief sturen over de huurverhoging. Na ontvangst van deze brief moet u de Huurcommissie inschakelen en verzoeken om een uitspraak. Dit dient u binnen 4 maanden na de ingangsdatum huurverhoging te doen, dus vóór 1 november 2024. Doet u dit niet, dan moet u alsnog de huurverhoging betalen.

Uitspraak Huurcommissie

Bent u het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie? Dan kunt u binnen acht weken na de uitspraak een dagvaardingsprocedure starten bij de kantonrechter. Ook uw verhuurder kan dit doen. Informatie over de procedure, regelgeving en griffiekosten leest u op de website van de Huurcommissie.

De Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap ingegaan. In deze wet staan regels over financiële zaken, schriftelijke informatie die u van uw verhuurder hoort te ontvangen en over hoe een verhuurder zich hoort te gedragen. Ook is er een meldpunt gekomen voor huurders met klachten of vragen over de regels uit de Wet goed verhuurderschap.

Financiële zaken

In de wet staat onder andere dat een verhuurder vanaf 1 juli 2023:

- maximaal twee maanden kale huur als borg mag vragen
- verplicht is jaarlijks een afrekening te verstrekken aan huurders waarbij servicekosten in rekening worden gebracht. Deze kosten mogen alleen kostendekkend zijn.

Schriftelijke informatie

Huurovereenkomsten moeten op schrift staan en de verhuurder moet u schriftelijk ook andere belangrijke informatie verstrekken die hoort bij het huren van een woning.

Denkt u hierbij aan zaken als:

- dat je de woning alleen mag gebruiken zoals met de verhuurder is afgesproken
- wie iets moet repareren als iets stuk is, de verhuurder of u als huurder
- informatie over de hoogte en terugbetaling van de borg, etc.



Deze informatie staat in uw huurcontract, in de Algemene voorwaarden of in een van de overige bijlagen die onderdeel uitmaken van het contract.

Niet discrimineren of intimideren

Een verhuurder mag niet discrimineren. De verhuurder vermeldt bijvoorbeeld vooraf hoe de selectie van een huurder gaat. Ook mag een verhuurder niet intimideren. Bijvoorbeeld: het zomaar binnentreden van een woning zonder toestemming is niet toegestaan.

Wat als het niet goed gaat?

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een meldpunt voor huurders met klachten of vragen over de regels uit de Wet goed verhuurderschap. U vindt deze op de website van de gemeente Zutphen (www.zutphen.nl/meldingen/melden-ongewenst-verhuurgedrag) of u gebruikt de link op de website van stichting BOG.

Na een melding kan de gemeente u doorverwijzen naar de bevoegde instantie of verder onderzoek doen. Bij overtreding van de wet kan de gemeente een officiële waarschuwing geven, boetes opleggen of zelfs, in het uiterste geval, het beheer van de woning overnemen.

Alle extra algemene informatie op een rij

Op de homepage van onze website staat een link naar het volledige overzicht van 'Uw rechten en plichten bij de huur van een woning'. In de tekst staan linkjes naar de diverse organisaties zodat u niet hoeft te zoeken. U kunt de informatie ook downloaden of printen.

