

Artikel 1 Een onmogelijk dilemma

Voor de Bewonersraad Woonbron Dordrecht en daarmee voor alle huurders van Woonbron komt er een spannende tijd aan: de huurverhoging 2024. De huurverhoging raakt alle huurders in hun portemonnee en die is op dit moment bij veel huurders leeg. En een huurverhoging kan daar vaak niet meer bij. Als Bewonersraad Woonbron Dordrecht mogen wij advies uitbrengen. Hoewel er nog niets bekend is over de percentages waarmee Woonbron de huur wil verhogen weten we nu al dat de adviesaanvraag ons voor groot dilemma stelt.

Lees meer ...



De Bewonersraad Woonbron Dordrecht maakt zich grote zorgen over de huuraanpassing dit jaar. Tot vorig jaar was die gekoppeld aan inflatie, sinds vorig jaar is die gekoppeld aan de loonontwikkeling. Hoewel voor veel mensen zijn de lonen het afgelopen jaar zijn gestegen, geldt dat niet voor iedereen. Het Ministerie heeft begin dit jaar de maximale huurverhogingspercentages bekend gemaakt:

Voor de woningen met een huur lager dan € 300,- mag de huurverhoging dit jaar maximaal € 25,- zijn. Voor 2024 alle andere sociale huurwoningen is de maximale huurverhoging 5,8% voor de huurders met een belastbaar inkomen lager dan € 52.753 voor een 1-persoonshuishouden of € 61.046 voor een meerpersoonshuishouden (belastingjaar 2022). Voor de huishoudens met een hoger inkomen mag de huuraanpassing -afhankelijk van de hoogte van het inkomen- maximaal € 50 of 100 zijn.

Dit zijn individuele maximumbedragen, waarbij de gemiddelde huursomstijging niet meer dan 5,3 % mag zijn. Woonbron is niet verplicht de maximale huurverhoging te vragen.

Op dit moment is Woonbron aan het rekenen welke verhoging zij in 2024 wil hanteren. Wij als huurdersorganisaties van Woonbron mogen daarover advies uitbrengen. Daarmee komen wij als Bewonersraad Woonbron Dordrecht voor een onmogelijke dilemma te staan.

Nog nooit was de crisis op de woningmarkt zo groot: heel veel mensen zijn op zoek naar een woning, de wachttijden zijn lang. Voor degenen die wel een woning hebben wordt het wonen (mede als gevolg van de sterk gestegen energielasten) onbetaalbaar, niet iedereen woont in de best passende woning en veel woningen moeten nog worden verduurzaamd.

Allemaal maatschappelijke problemen waaraan Woonbron zou moeten bijdragen aan een oplossing. Daarvoor heeft Woonbron geld nodig. Dat geld moet door de huurders worden opgebracht. Maar Woonbron is toch een rijke organisatie? Dat klopt. Op papier is Woonbron erg rijk omdat zij veel huizen bezit. Maar rijk zijn betekent nog niet dat er genoeg geld is om uit te geven aan onderhoud, beheer, verduurzaming, renovatie en nieuwbouw. Daarvoor moet het geld door de huurders worden opgebracht. Maar de portemonnee van veel huurders is leeg en ruimte voor huurverhoging is er al helemaal niet. Dat maakt het voor ons als Bewonersraad Woonbron Dordrecht moeilijk om een advies over de huuraanpassing te geven.

Gelukkig zijn er steeds meer mensen in Den Haag die de problemen van de huurders zien. Langzaam gaan daar ook zachtjes stemmen op om de huurverhoging dit jaar minder te laten zijn.

Bewonersraad Woonbron Dordrecht hoopt dat deze stemmen duidelijk hoorbaar worden en steeds meer mensen hierover hun stem laten horen. Want een zo laag mogelijke huuraanpassing is in het belang van alle huurders!

Wij wachten vol spanning de voorstellen van Woonbron af.

Artikel 2 De wettelijke regels van de huurverhoging 2024

Wilt u meer weten over de wettelijke regels die in 2024 gelden voor de huurverhoging?



Lees meer

Voor de huurverhoging 2024 wordt uitgegaan van uw belastbaar (gezamenlijke) inkomen van 2022.

Is uw woning een sociale huurwoning met een huur lager dan € 300,-?

Dan mag de huurverhoging dit jaar maximaal € 25,- zijn.

Huurt u een sociale huurwoning met een huur van € 300 of meer?

Dan hangt de huurverhoging af van uw inkomen:

Voor 1-persoonshuishoudens met een belastbaar inkomen lager dan € 52.753 en voor
meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen lager dan € 61.046 mag de
huurverhoging maximaal 5,8% .

Voor alle andere huishoudens met een hoger inkomen mag de huuraanpassing -afhankelijk
van de hoogte van het inkomen- maximaal € 50 of 100 zijn.

In onderstaande tabellen kunt u zien wat de huurverhoging per 1 juli maximaal mag zijn.

Huurt u een vrije sector woning?

Dan staan er in uw huurcontract afspraken over de huurverhoging.

Tot 1 mei geldt daarbij een wet waarin is vastgelegd dat de huurverhoging niet meer dan 5,5
% mag zijn. Of deze wet wordt verlengd na 1 mei is nog niet bekend.

Wat is de wettelijk toegestane huurverhoging voor een 1 persoonshuishouden in een sociale huurwoning?

Maximale huurverhoging eenpersoonshuishoudens per 1 juli 2024		
	Gezamenlijk inkomen 2022	Maximale huurverhoging
Lager (midden)inkomen	€ 52.753 of minder	• Bij huur van € 300 of hoger: 5,8% • Bij huur lager dan € 300: € 25
Hoger middeninkomen	€ 52.754 – € 62.191	€ 50
Hoog inkomen	€ 62.192 of meer	€ 100

Wat is de wettelijk toegestane huurverhoging voor een huishouden van 2 of meer personen in een sociale huurwoning?

Maximale huurverhoging meerpersoonshuishoudens per 1 juli 2024		
	Gezamenlijk inkomen 2022	Maximale huurverhoging
Lager (midden)inkomen	€ 61.046 of minder	• Bij huur van € 300 of hoger: 5,8% • Bij huur lager dan € 300: € 25
Hoger middeninkomen	€ 61.047 – € 82.921	€ 50
Hoog inkomen	€ 82.922 of meer	€ 100

Goed om te weten:

Bij een meerpersoonshuishouden wordt van inwonende kinderen die op 1 januari 2024 jonger zijn dan 23 jaar, alleen het inkomen meegeteld dat boven € 22.356 uitkomt (Hoe? Aftrek van € 22.356 van het gezamenlijke inkomen waarbij de uitkomst niet minder dan € 0 kan zijn).

De regel dat huishoudens van 4 of meer personen en AOW-gerechtigden geen inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen is in 2022 vervallen. Ook voor deze groepen geldt in 2024 (afhankelijk van het inkomen) een inkomensafhankelijke huurverhoging

Ook de huurverhoging voor een kamer, woonwagen of een woonwagenstandplaats mag maximaal 5,8% zijn.

Artikel 3 Hoe kijkt de Bewonersraad Woonbron Dordrecht aan tegen de huurverhoging 2024?

De Bewonersraad Woonbron Dordrecht heeft op basis van de Overlegwet de mogelijkheid om advies uit te brengen aan Woonbron over de huuraanpassing 2024. Dat is niet gemakkelijk. Dit jaar heeft de Bewonersraad Woonbron Dordrecht besloten niet te wachten met het uitbrengen van het advies tot het moment waarop Woonbron om advies vraagt, maar vooruitlopend daarop een advies uitgebracht.

Lees verder >



Het Ministerie heeft vastgesteld dat de maximale huurverhoging voor de sociale huurwoning in 2024 maximaal 5,8 % mag zijn. De maximale huursomstijging mag 5,3 % zijn. Deze percentages zijn gekoppeld aan de CAO loonstijgingen.

Ondanks het feit dat er veel huishoudens zijn die komend jaar als gevolg van verschillende maatregelen meer te besteden hebben (denk aan loonstijgingen en meer huurtoeslag), vinden wij als bestuur van de Bewonersraad Woonbron Dordrecht deze maximaal toegestane percentages voor de huurverhoging te hoog.

Als de maximaal toegestane percentages toegepast worden, dan verwachten wij meer betalingsproblemen. Meer betalingsproblemen als we kijken naar het aantal huishoudens dat problemen ondervindt, maar wij verwachten ook dat de hoogte van de betalingsachterstanden zal stijgen. Dit geeft ons veel zorgen.

Zorgen maken we ons ook om de koopkracht van de senioren. Niet alle pensioenen stijgen evenveel, maar de senioren met alleen AOW gaan er niet meer dan 3,75 % op vooruit. Dat betekent dat voor hen de koopkracht sterk afneemt.

Tegelijkertijd zien wij ook dat voor Woonbron ook alle prijzen stijgen. Wij begrijpen dat huurverhoging noodzakelijk is om jullie in de gelegenheid te stellen nieuwe woningen te bouwen en de bestaande woningen te verduurzamen. Want ook dat is noodzakelijk om de problemen op de woningmarkt op te lossen. Het aantal woningzoekenden is nog nooit zo groot geweest.

Vanuit deze overwegingen begrijpen wij dus de noodzaak voor Woonbron om de huren te verhogen, maar tegelijkertijd zouden wij geen goede huurdersorganisaties zijn als wij niet zouden opkomen voor de belangen van onze achterban!

Daarom hebben wij niet gewacht op de adviesaanvraag van Woonbron, maar vooruitlopend daarop Woonbron een ongevraagd advies gegeven. Op dit moment wachten wij op een reactie van Woonbron op dit advies.