

De Huurkrant 2024 is een landelijke uitgave over zelfstandige sociale huurwoningen. Heeft uw woonruimte geen eigen voordeur, huisnummer, toilet of keuken? Dan gelden andere regels. Vraag deze aan uw verhuurder.

2

Kunt u huurtoeslag krijgen?



3

Familie Lommerde verhuisde naar een seniorenwoning

3

Denkt u wel eens aan verhuizen?

4

Bezwaar maken tegen huurverhoging

Huurverhoging 2024 Zo ziet de huurverhoging er dit jaar uit

Als de huur van uw woning vanaf 1 juli 2024 omhoog gaat, krijgt u daarover een brief van uw woningcorporatie. Daarin staat of uw huur stijgt. En hoeveel.

Huurverhoging maximaal 5,8%

Uw woningcorporatie mag de huur van sociale huurwoningen elk jaar verhogen. De overheid heeft bepaald dat de huur vanaf 1 juli 2024 maximaal 5,8% mag stijgen. Voor de meeste huurders zal de huur niet meer dan 5,3% omhoog gaan. Dit is meestal minder dan de stijging van uw loon of uitkering. Het deel van uw inkomen dat u aan huur betaalt, wordt daardoor kleiner.

Is uw huur € 300 of lager? Dan mag uw woningcorporatie de huur met maximaal € 25 verhogen.

Voor huurders met een wat hoger inkomen

Huurders met een wat hoger inkomen kunnen een huurverhoging krijgen van maximaal € 50 of maximaal € 100. Dit geldt als u per jaar € 52.754 of meer verdient (als u alleen woont), of € 61.047 of meer (als u met 2 of meer

personen woont). Niet alle woningcorporaties kiezen voor deze 'inkomensafhankelijke huurverhoging'. In het kader onder aan deze pagina leest u meer over deze huurverhoging.

Voor huurders van een vrije sector woning

Woont u niet in een sociale huurwoning, maar in een vrije sector huurwoning? Dan mag uw verhuurder de huur met maximaal 6,8% verhogen.



Het huurverhogingsvoorstel

Als uw huur omhoog gaat, krijgt u daarover een brief van uw verhuurder. Dit is het huurverhogingsvoorstel. U ontvangt de brief vóór 1 mei. Dus minimaal 2 maanden voordat uw huur omhoog gaat.

In deze brief moet het volgende staan:

- De kale huur die u nu betaalt en de nieuwe kale huur (zonder servicekosten).
- Hoeveel de huur omhoog gaat.
- De datum waarop de huurverhoging ingaat.
- Hoe u bezwaar maakt (zie pagina 4 van deze Huurkrant).

Krijgt u de inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal € 50 of maximaal € 100? Dan moet er bij de brief een verklaring van de Belastingdienst zitten. In die verklaring staat dat het inkomen van u en uw huisgenoten in 2022 hoog genoeg was voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.



Huurverhoging en inkomen

Voor huurders met een wat hoger inkomen mag de huur meer stijgen. Dat noemen we de inkomensafhankelijke huurverhoging. Uw verhuurder kan de huur verhogen met maximaal € 50 of maximaal € 100. Welk maximumbedrag voor u geldt, hangt af van het aantal personen in uw huishouden én het totale jaarinkomen* van u en uw huisgenoten.

*De overheid kijkt naar het inkomen over 2022. Het inkomen van alle mensen die op het adres wonen, telt mee. Van jongeren die op 1 januari 2024 nog geen 23 jaar waren, telt alleen het inkomen boven € 22.356 mee.

Hoeveel inkomensafhankelijke huurverhoging kunt u krijgen?

U woont alleen

Is uw inkomen in 2022 € 52.754 tot en met € 62.191? Dan is de maximale huurverhoging € 50.

Is uw inkomen in 2022 € 62.192 of meer? Dan is de maximale huurverhoging € 100.



U woont met 2 of meer personen

Is uw inkomen in 2022 € 61.047 tot en met € 82.921? Dan is de maximale huurverhoging € 50.

Is uw inkomen in 2022 € 82.922 of meer? Dan is de maximale huurverhoging € 100.

Let op!

De inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal € 50 of maximaal € 100 geldt **niet** als in uw huishouden iemand woont die chronisch ziek of gehandicapt is. In deze gevallen is de huurverhoging maximaal 5,8%.



Bezwaar maken? Kijk eerst of dat kan

Denkt u dat de huurverhoging niet klopt? Lees hieronder in welke situaties u bezwaar kunt maken.

Wanneer bezwaar maken

De meeste verhuurders houden zich bij de jaarlijkse huurverhoging aan alle regels. Bezwaar maken heeft alleen zin in de volgende situaties:

- De huurverhoging is meer dan maximaal is toegestaan. Kijk voor alle regels op www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging.
- De nieuwe huur is hoger dan de maximale huur volgens het puntensysteem. Die maximale huur berekent u met de Huurprijscheck op www.huurcommissie.nl/huurprijscheck.
- De Huurcommissie heeft uw huur tijdelijk verlaagd vanwege ernstige gebreken aan uw woning en die gebreken zijn nog niet verholpen.
- Uw verhuurder heeft de huurverhoging te laat aangekondigd. De brief over de huurverhoging moet u minimaal 2 maanden voordat de huurverhoging ingaat hebben ontvangen.
- In het huurverhogingsvoorstel staan fouten. Bijvoorbeeld een verkeerde ingangsdatum of huur.
- Uw verhuurder wil binnen 12 maanden na een vorige verhoging de huur opnieuw verhogen.
- U betaalt een all-in prijs (één bedrag aan kale huur plus bijvoorbeeld servicekosten en de kosten voor gas, water en elektriciteit). De kale huur is dan niet bekend en de verhuurder mag de huur niet verhogen.



Bezwaar maken bij inkomensafhankelijke huurverhoging

Heeft u te maken met een inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal € 50 of maximaal € 100? Dan kunt u ook in de volgende situaties bezwaar maken:

- Uw verhuurder stuurde geen inkomensverklaring van de Belastingdienst mee met de aankondiging van de huurverhoging. Deze verklaring stuurt uw verhuurder mee als uw huishoudinkomen in 2022 € 52.754 of hoger was (als u alleen woont), of € 61.047 of hoger (als u met 2 of meer personen woont). Zonder deze verklaring mag de huur maximaal 5,8% omhoog gaan.
- Uw huishoudinkomen was in 2022 lager dan € 52.754 (als u alleen woont) of € 61.047 (als u met 2 of meer personen woont). U hoeft in deze situatie geen inkomensgegevens bij uw bezwaar mee te sturen. De verhuurder vraagt dit na bij de Belastingdienst.
- Uw huishoudinkomen is in 2023 gedaald. Stuur daarvan een bewijs mee als u bezwaar maakt. Bijvoorbeeld een jaaropgave.
- U bent chronisch ziek of gehandicapt. In sommige gevallen kunt u dan bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Heeft u dit eerder al met succes gedaan? Dan moet u toch opnieuw bezwaar maken.

Zo maakt u bezwaar

U stuurt (per post of e-mail) een brief aan de verhuurder. Dit moet u doen vóór de ingangsdatum van de huurverhoging. Meestal is die datum 1 juli 2024. De brief die u aan uw verhuurder stuurt, heet een bezwaarschrift. Op www.huurcommissie.nl vindt u een voorbeeld.

Nadat u bezwaar heeft gemaakt

Is de verhuurder het niet eens met uw bezwaar en wil deze de huur toch verhogen? Dan moet de verhuurder de Huurcommissie om een uitspraak vragen. De Huurcommissie beoordeelt of de voorgestelde huurverhoging is toegestaan.

Zolang de Huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan, mag u de oude huur blijven betalen. Maar het is wel verstandig om het geld van de huurverhoging alvast opzij te zetten. Staat in de uitspraak van de Huurcommissie dat de huurverhoging terecht is? Dan moet u alsnog de hogere huur betalen vanaf de ingangsdatum van de huurverhoging (dus met terugwerkende kracht).

Bent u het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie? Dan kunt u naar de rechter stappen. Ook de verhuurder kan dat doen. Dit moet binnen 8 weken na

Let op!
Maakt u geen bezwaar tegen de huurverhoging en betaalt u de hogere huur? Dan gaat de verhuurder ervan uit dat u het eens bent met de huurverhoging.

de uitspraak van de Huurcommissie gebeuren.

Bezwaar zonder bezwaarschrift

U kunt ook bezwaar maken zonder een brief of e-mail aan uw verhuurder te sturen. U blijft dan de oude huur betalen en weigert dus de hogere huur te betalen. Uw verhuurder moet u dan binnen 3 maanden een aangetekende brief sturen over de huurverhoging. Dit is de herinneringsbrief.

Heeft u de aangetekende herinneringsbrief ontvangen? Dan moet u de Huurcommissie inschakelen. Stuur binnen 4 maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek om een uitspraak naar de Huurcommissie. Bij een huurverhoging per 1 juli 2024 is dat dus vóór 1 november 2024. Doet u dit niet? Dan moet u alsnog vanaf 1 juli de huurverhoging betalen.

Een andere procedure bij ernstige gebreken

Heeft u bij uw verhuurder gemeld dat er in uw huurwoning iets beschadigd of kapot is? En repareert de verhuurder dit niet binnen 6 weken? Dan kunt u bij de Huurcommissie om een tijdelijke huurverlaging vragen. De Huurcommissie verlaagt de huur alleen als er een ernstig gebrek is.

Kijk op www.huurcommissie.nl/gebrekencheck wanneer dit het geval is. Heeft u de Huurcommissie gevraagd om de huur te verlagen? Dan mag de verhuurder de huur pas verhogen als de gebreken zijn gerepareerd.

Colofon

vereniging van
woningcorporaties



NESTAS
COMMUNICATIE

© Aedes vereniging van
woningcorporaties en Nestas
communicatie

Teksten: Aedes vereniging van
woningcorporaties

Vormgeving: TypoDynamo.nl

Druk: Drukkerij Tuijtel,
Hardinxveld-Giessendam

Foto's: Frank Hanswijk, Corné
Sparidaens, Martin Waalboer en
Diana van der Meer (ByDiana
fotografie)

De teksten in deze krant zijn een
vrije weergave van de officiële regels.
Bij geschillen kunnen geen rechten
worden ontleend aan deze teksten.
De regelingen die in deze krant
worden genoemd, kunnen door
aanpassing van wet- en regelgeving
wijzigen. Niets uit deze uitgave mag
worden gebruikt of gepubliceerd
zonder voorafgaande schriftelijke
toestemming van de uitgevers.



MIX
Papier | Ondersteunt
verantwoord beheer
FSC® C007225



Voor eventuele vragen kunt u ons bereiken via:
telefoon (0229) 54 84 00
mail woningbedrijf@koggenland.nl

Belangrijke telefoonnummers

Bij rioolverstopping belt u naar M. Doorn
telefoon (0228) 59 15 15

Bij storing in de CV belt u naar Energie Service
Noord-West telefoon (0229) 21 03 61

Voor spoedreparatie buiten kantoor tijd kunt u
bellen met Etro Vastgoedzorg (088) 000 4908