

We geven u graag uitleg over uw huurverhoging

Samen met de HuurdersBelangenVereniging hebben we ons huurbeleid vastgesteld. Elk jaar bespreken we de huurverhoging. Samen kijken we hoe we wonen betaalbaar kunnen houden. En hoe we daarnaast aan al onze opgaven kunnen voldoen.

Een huurverhoging is nooit fijn, maar wél nodig. De huren zijn onze inkomsten. Zonder inkomsten kunnen we niet investeren.

- Er is een groot woningtekort, dus bouwen we **meer woningen**. Want we willen dat woningzoekenden nu én straks een betaalbare woning kunnen vinden.
- We hebben ook een grote opgave door het veranderende **klimaat**. Onze woningen moeten energiezuiniger en over een tijd gasloos worden. Dat kost veel geld. **Onderhoud** en isolatie van de woningen levert huurders een lagere energierekening en comfortabeler huis op.
- Ook in de **wijken** is onze inzet onmisbaar. Want een huis wordt pas een thuis als je je fijn voelt in de wijk waar je woont. Daarom werken we samen met onze partners aan leefbaarheid.



in Nederland bepaalt het puntensysteem de maximale huur die wij voor uw woning mogen vragen



Woningbelang heeft voor elke woning een streefhuur vastgesteld



De streefhuur ligt gemiddeld lager dan de maximale huur die we mogen vragen!

Streefhuur

Het aantal punten bepaalt de huurprijs die we *mogen* vragen. Wij *willen* een lagere huurprijs vragen om onze woningen betaalbaar te houden.

Huurverhoging

Het is voor alle huurders het eerlijkst als iedereen de streefhuur betaalt. Daarom bepalen we uw huurverhoging op basis van wat u nu betaalt. Zit u nog onder de streefhuur voor uw woning? Dan is uw verhoging hoger dan die van iemand die wel al de streefhuur voor zijn woning betaalt. Onze huurverhogingspercentages in 2024 zitten tussen 0% en maximaal 5,8%.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Woningbelang heeft bij de Belastingdienst uw inkomenscategorie (geen exacte inkomensgegevens) opgevraagd. Woont u in een sociale huurwoning? En heeft uw huishouden een hoger gezamenlijk inkomen? Dan mogen wij een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. Ligt uw inkomen boven € 62.192,- (één-persoonshuishouden) of € 82.922,- (huishouden met 2 personen of meer), dan betaalt u maximaal € 50,- huurverhoging. Uw nieuwe huur is nooit hoger dan de streefhuur van uw woning!



Scan de QR-code voor meer informatie over de huurverhoging.

We vragen een huurprijs...

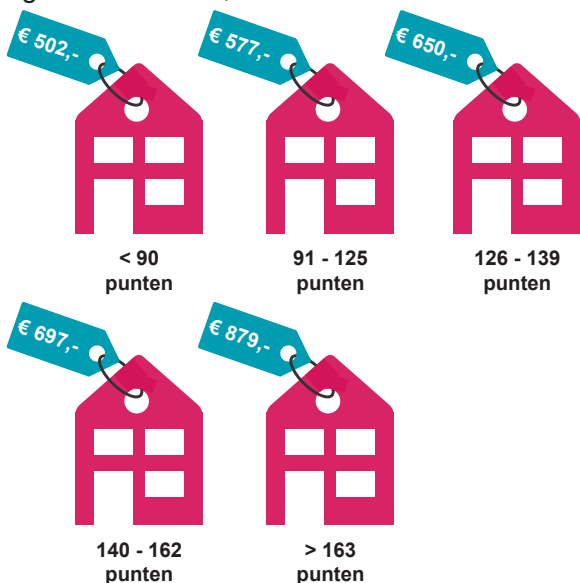
- ... die betaalbaar is voor onze doelgroepen (85% van onze woningen blijft onder de betaalbaarheids-grens van € 697,-)
- ... die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning
- ... waarmee Woningbelang financieel gezond blijft en de investeringen kan doen die nodig zijn voor nieuwbouw, duurzaamheid en leefbaarheid



Veelgestelde vragen over de huurverhoging in 2024

Woningbelang werkt met 5 huurprijzen.

- We werken met 5 streefhuurprijzen. 85% van onze woningen blijft onder de betaalbaarheidsgrens van € 697,-.



Hoe bepaalt Woningbelang de huurverhoging?

- We willen een eerlijke verhouding binnen ons woningbezit. Daarom krijgen huurders die nog niet de streefhuur voor hun woning betalen een hogere huurverhoging dan huurders die de streefhuur wel al betalen. Zo werken we er naartoe dat alle huurders de streefhuur voor hun woning betalen. Dat is het eerlijkst.

Volgt Woningbelang de wet- en regelgeving?

- Ja, voor de huurverhoging in 2024 volgen wij de wet- en regelgeving. De huren mogen in 2024 wettelijk maximaal worden verhoogd met 5,8%. M.u.v. de inkomensafhankelijke huurverhoging. Die is max. € 50,-, maar uw kale huur komt nooit hoger uit dan de streefhuur!
- Voor woningen die niet sociaal verhuurd worden, geldt een percentage van max. 5,5%.

Kan ik in aanmerking komen voor huurbevrozing of huurverlaging?

- Wij sturen altijd al op betaalbare huren doordat wij een streefhuur vragen die gemiddeld lager is dan de maximale huur die we mogen vragen.
- De kwaliteit van de woning is ons uitgangspunt voor het bepalen van de huur. We vinden het eerlijk als alle huurders de streefhuur betalen voor de woning.
- Alleen als de huur van een woning boven de streefhuur zit, bevrozen we de huur. De huurder krijgt dan geen huurverhoging, tot het moment dat hij weer op de streefhuur zit.
- Huurders (ingang huurcontract vóór 01-03-'23) die in verhouding een laag inkomen en een relatief hoge huur hebben, kunnen tot eind 2024 huurverlaging aanvragen.

Mijn buurman heeft een andere huurverhoging dan ik. Hoe kan dat?

- Waarschijnlijk is uw buurman op een ander moment in de woning komen wonen dan u. En dan kan het zijn dat hij een andere huurprijs betaalt.
- Het is het eerlijkst als alle huurders de streefhuur voor hun woning betalen. Daarom verschillen de huurverhogingspercentages die we vragen.
- Betaalt u nog minder dan de streefhuur? En uw buurman betaalt wel al de streefhuur? Dan krijgt u een hogere huurverhoging dan uw buurman. Dat verschil willen we rechttrekken.

Hoe lang blijft mijn verhoging hoger dan die van mijn buurman?

- Tot het moment dat u de streefhuur voor uw woning betaalt.

Ik kan door de verhoging de huur niet meer opbrengen. En nu?

- Dat vinden wij erg vervelend voor u. Neem snel contact met ons op, we denken graag mee met u.
- Is het een blijvend probleem om de huur te betalen? Informeer bij de gemeente bij de afdeling Werk & Inkomen voor een aanvullende uitkering.
- Heeft u al gedacht aan huurtoeslag? Kijk voor meer informatie op www.toeslagen.nl.
- Op onze website bij *lokale hulp* onder *ik ben huurder* vindt u meerdere toeslagen en fondsen die u kunnen helpen.

Heb ik na de verhoging nog recht op huurtoeslag?

- Als u voor de huurverhoging recht had op huurtoeslag, dan blijft dat zo.

Ik ben het niet eens met de voorgestelde huurverhoging. Wat kan ik doen?

- U kunt uw bezwaar schriftelijk bij Woningbelang indienen, voor 1 juli 2024. Kijk op onze website voor meer informatie.
- Als uw bezwaar gegrond is, ontvangt u van ons een nieuw voorstel huurverhoging per brief of e-mail.
- Als uw bezwaar volgens ons niet gegrond is, ontvangt u daarover een bericht (doorgaans) per e-mail. Als u dan nog steeds bezwaar wilt maken, kunt u de brief die u dan van ons ontvangt met een handtekening onder 'niet akkoord' terugsturen. Op dat moment wordt uw bezwaar voorgelegd aan de Huurcommissie. De kosten voor u bedragen € 25,-. De uitslag van de huurcommissie is bindend.

Nog vragen?

Neem gerust contact op met onze Woonwinkel via (040) 208 38 38 of via huurverhoging@woningbelang.nl.