

# MIJN HUURPRIJS IN 2021

Voor het merendeel van onze huurders verandert de huurprijs per 1 juli 2021 niet. De overheid heeft namelijk besloten de huren van alle gereguleerde woningen dit jaar te bevriezen. Al onze huurders hebben hierover een persoonlijke brief ontvangen. Daarnaast hebben we deze folder gemaakt. Hierin is meer achtergrondinformatie te vinden.

**Deze brochure gaat over ons huurprijsbeleid. Wij zijn ons ervan bewust dat de informatie niet zo gemakkelijk is en dat sommige woorden onbekend kunnen zijn. Daarom hebben we een Vraag en Antwoord document gemaakt op onze website. Hierin worden onder andere de termen uitgelegd, die in deze folder *schuingedrukt* staan. Heb je toch nog vragen? Neem dan gerust contact op met ons Serviceteam.**

### **Een bijzondere tijd**

2020 was een bijzonder jaar door de corona pandemie. Ook in 2021 hebben we hier nog mee te maken.

Zo heeft de overheid besloten tot bevrozing van de huren van alle woningen met een gereguleerd huurcontract per 1 juli 2021. Dit betekent dat het grootste deel van onze huurders dit jaar geen huurverhoging krijgt.

Daarnaast is per 1 januari 2021 ook de 'Wet eenmalige huurverlaging ingegaan'. Door deze wet komen zogenaamde *dure scheefwonders* in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging. Ook daar gaan we in deze brochure kort op in. Meer informatie hierover kun je vinden op onze website [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl). Ga naar Menu / Vraag en antwoord / Huur en betalen / Wet eenmalige huurverlaging.

### **Huurdersvereniging Wonen Zuid denkt mee over ons huurbeleid**

Ieder jaar overleggen we uitgebreid met onze Huurdersvereniging over ons huurbeleid. Door de verplichte huurbevrozing voor gereguleerde contracten is het overleg dit jaar in een ander daglicht komen te staan. Op

basis van de wettelijke huurbevrozing, het advies van de Huurdersvereniging én omdat wij het belangrijk vinden dat onze huurwoningen betaalbaar blijven, hebben we het volgende afgesproken:

- huren van *gereguleerde woningen*, *onzelfstandige woningen*, woonwagens en woonwagenstandplaatsen worden per 1 juli 2021 bevroren (dus niet verhoogd);
- huren van *geliberaliseerde woningen* worden per 1 juli 2021 verhoogd met 1,4%.
- huren van scootmobiel aansluitpunten worden per 1 juli 2021 bevroren (dus niet verhoogd);
- huren van garages die niet bij de woning horen, parkeerplaatsen en bergingen worden per 1 juli 2021 verhoogd met 1,4%;
- *Energie Prestatie Vergoedingen* bij zeer *energiezuinige woningen* worden per 1 juli 2021 verhoogd met 1,1%;
- in 2021 krijgen *dure scheefwonders* de mogelijkheid een verzoek tot huurverlaging te doen.

Als (contractueel) andere afspraken zijn gemaakt, worden deze gevolgd.

Al onze huurders hebben een persoonlijke brief gekregen met daarin een voorstel voor de huuraanpassing. Voor de meeste huurders is een huurbevrozing voorgesteld. *Dure scheefwonders* hebben dit jaar bovendien de mogelijkheid een verzoek tot huurverlaging te doen.

## Redenen om bezwaar te maken

De huurprijs voor het merendeel van onze huurders wijzigt niet. Ben je het desondanks niet eens met de huur(aanpassing)? Dan kun je bezwaar bij ons maken. Je kunt bezwaar maken als:

- de *maximale huurprijsgrens* wordt overschreden;
- wij binnen 12 maanden na ingang van de laatste wettelijke huurprijswijziging opnieuw de huurprijs verhogen (in sommige gevallen mogen we de huurprijs 2 keer binnen 12 maanden verhogen);
- het huuraanpassingsvoorstel te laat is ingediend, namelijk na 30 april 2021;
- de huuraanpassing hoger is dan wettelijk is toegestaan;
- er op grond van woningonderhoud een procedure huurverlaging loopt bij de Huurcommissie of als de Huurcommissie hier al uitspraak over heeft gedaan waarbij je in het gelijk bent gesteld;
- er fouten staan in het voorstel tot huuraanpassing.

Bij *geliberaliseerde huurcontracten* is het dit jaar ook mogelijk om bezwaar aan te tekenen. Alle hierboven genoemde bezwaargronden gelden dan ook, met uitzondering van de eerste. Heb je een geliberaliseerd huurcontract? Dan staat dat in de brief met je persoonlijke voorstel tot huuraanpassing.

Bij huurcontracten voor garages, parkeerplaatsen, bergingen, scootmobiel aansluitpunten en commerciële ruimtes is het niet mogelijk om bezwaar te maken.

## Bezwaar maken kan via een formulier

Bezwaar maken tegen de huuraanpassing kan alleen schriftelijk via een bezwaarformulier.

Dit kun je downloaden op de websites van:

- de Huurcommissie: [huurcommissie.nl](http://huurcommissie.nl). Ga naar Onderwerpen / Huurverhoging / Bezwaar maken tegen jaarlijkse huurverhoging of
- Wonen Zuid: [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl). Ga naar Menu / Vraag en antwoord / Huur en betalen.

Of vraag het formulier op bij onze kantoren.

Stuur het volledig ingevulde formulier per post of per e-mail naar Wonen Zuid. Vergeet hierbij niet je handtekening op het formulier te zetten.

- Post: Wonen Zuid, postbus 400, 6040 AK Roermond
- E-mail: [info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)

### **Je ingevulde bezwaarformulier moet uiterlijk 30 juni 2021 bij Wonen Zuid zijn**

Als je bezwaar indient krijg je binnen enkele dagen een brief waarin we uitleggen hoe we het bezwaar behandelen. Gaan wij akkoord met jouw bezwaar? Dan krijg je geen huuraanpassing. Wij sturen je dan een bevestiging met daarin een specificatie van de uiteindelijke huurprijs.

Gaan wij niet akkoord met je bezwaar? Dan kun je je bezwaar alsnog intrekken. Doe je dat niet en blijf je bij je bezwaar? Dan vragen wij de Huurcommissie om de voorgestelde huuraanpassing te beoordelen. Het besluit van de Huurcommissie is bindend.

## Verzoek tot huurverlaging

Op 1 januari 2021 is de 'Wet eenmalige huurverlaging 2021' ingegaan. Hiermee hebben *dure scheefwoners* dit jaar recht op een huurverlaging. De wet is tweeledig:

- woningcorporaties moeten een voorstel tot huurverlaging doen als het inkomen 2019 te laag is in relatie tot de huurprijs;
- huurders kunnen zelf ook een verzoek tot huurverlaging doen bij hun woningcorporatie als hun inkomen over de laatste 6 maanden te laag is in relatie tot de huur die ze betalen.

Wij hebben op basis van gegevens van de Belastingdienst voor 1.077 huurders de huurprijs per 1 april 2021 verlaagd. Deze huurders hebben daarover al een brief ontvangen.

Tot en met 30 december 2021 kun je als huurder ook zelf nog een verzoek tot huurverlaging bij ons indienen. Je moet dan voldoen aan een aantal voorwaarden om in aanmerking te komen voor een huurverlaging. Deze voorwaarden zijn door de overheid bepaald. Meer informatie hierover kun je vinden op onze website [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl). Ga naar Menu / Vraag en antwoord / Huur en betalen / Wet eenmalige huurverlaging.

## Verzoek indienen via een formulier

Een verzoek indienen omdat je *dure scheefwoner* bent kan alleen schriftelijk, met een verzoekformulier. Dit kun je downloaden op onze website: [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl). Ga naar Menu / Vraag en antwoord / Huur en betalen / Wet eenmalige huurverlaging / Hoe kan ik het beste een verzoek tot huurverlaging doen. Of vraag het op bij een van onze kantoren.

Stuur het volledig ingevulde formulier per post of per e-mail naar Wonen Zuid. Vergeet niet je handtekening op het formulier te zetten.

- Post: Wonen Zuid, postbus 400, 6040 AK Roermond
- E-mail: [info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)

## Inleveren van verzoekformulieren

Verzoeken tot huurverlaging zijn mogelijk tot en met 30 december 2021.

Als je een verzoek indient krijg je binnen enkele dagen een brief waarin we uitleggen hoe we het verzoek behandelen. Gaan wij akkoord met jouw verzoek? Dan krijg je vanaf de 1<sup>e</sup> dag van de tweede maand nadat een compleet verzoek is ontvangen een huurverlaging. Wij sturen je hiervan een bevestiging met een specificatie van de uiteindelijke huurprijs.

Gaan wij niet akkoord met je verzoek? Dan krijg je ook daar een bevestiging van.

Ben jij het niet eens bent met onze reactie op een verzoek tot huurverlaging dat je zelf hebt gedaan? Dan kun je binnen zes weken na onze reactie ook bezwaar maken bij de Huurcommissie.

## Recht op huurtoeslag

Je kunt controleren of je in 2021 recht hebt op huurtoeslag. Ook kun je zien wat de hoogte daarvan is. Ga hiervoor naar de website van de Belastingdienst en maak een proefberekening.

Kom je in aanmerking voor huurtoeslag? Vraag deze dan aan bij de Belastingdienst. Dat kan via de website van de Belastingdienst ('Mijn toeslagen'). Had je al recht op huurtoeslag, maar is of wordt je huur verlaagd

als gevolg van een voorstel van ons of een verzoek van jou? Geef de nieuwe huur dan door aan de Belastingdienst. Als je minder recht hebt op huurtoeslag en je laat het maandbedrag niet bijstellen loop je namelijk het risico dat je moet terugbetalen.

## Vragen?

Wil je meer informatie of heb je nog vragen na het lezen van deze folder? Kijk dan ook eens op [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl). Ga naar Menu / Vraag en antwoord / Huur en betalen voor verdere uitleg en de meest gestelde vragen. Staat je vraag daar niet bij? Neem dan contact op met ons Serviceteam. Onze medewerkers zijn van maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur bereikbaar via 088 66 53 653 en helpen je graag!

### Wonen Zuid

Postbus 400  
6040 AK Roermond

088 66 53 653  
[info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)  
[wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl)

Kantoor Heerlen  
Dr. Poelsstraat 8  
6411 HH Heerlen

Kantoor Roermond  
Buitenop 9  
6041 LA Roermond

Volg ons op



### Disclaimer

Deze folder is met veel zorg gemaakt. Toch kan het voorkomen dat er fouten in staan. Je kunt daarom geen rechten ontlenen aan de inhoud van deze folder. De laatste versie van deze folder staat op [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl)