

MIJN HUURPRIJS IN 2023

Voor een groot deel van onze huurders
verandert de huurprijs per 1 juli 2023.
Hierover willen we iedereen goed informeren.
Dat doen we via een persoonlijke brief.
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. Daarnaast hebben we een video gemaakt waarin de huurronde zo gemakkelijk mogelijk wordt uitgelegd. Heb je toch nog vragen? Neem dan gerust contact op met ons Serviceteam.

Huurdersvereniging denkt mee over huurbeleid

Ieder jaar overleggen we uitgebreid met onze Huurdersvereniging over ons huurbeleid. Op basis van dit overleg en het advies van de Huurdersvereniging én omdat wij het belangrijk vinden dat onze huurwoningen betaalbaar blijven, hebben we het volgende afgesproken:

- Ons huurbeleid is lager dan de CAO-looninflatie. Dit betekent een huurverhoging van gemiddeld 2,24%. Dit is lager dan de 2,6% die wettelijk is toegestaan;
- we toppen dit jaar niet af op zogenaamde *streefhuren*. Hierdoor blijft de hoogste huurverhoging op woningniveau beperkt tot 2,7%;

Ons huurprijsbeleid

Ieder jaar stellen wij opnieuw onze huuraanpassing vast. Dit doen we op basis van ons huurprijsbeleid en wat de wet hierover zegt.

Samengevat ziet ons huurprijsbeleid per 1 juli 2023 er als volgt uit:

- de kale huurprijs van huurwoningen wordt verhoogd met maximaal 3,1%;
- de huurprijs van garages die niet bij de woning horen, parkeerplaatsen en bergingen wordt verhoogd met maximaal 3,1%, tenzij er (contractueel) andere afspraken zijn gemaakt;
- de huurprijs van scootmobiel aansluitpunten wordt vastgesteld op € 5,00;
- de gemiddelde huurverhoging voor woningen en niet-woningen is 2,24%. Dat is beduidend lager dan de CAO-looninflatie van 3,1% over 2022 en ook lager dan wettelijk is toegestaan. Wettelijk mag de huur worden verhoogd met 2,6%.

Elke huuraanpassing wordt individueel bekeken. Al onze huurders hebben een brief gekregen met daarin hun persoonlijke voorstel voor de huuraanpassing.

Uitzonderingen

Van sommige woningen wordt de huurprijs per 1 juli 2023 dus met minder dan 2,7% en soms helemaal niet verhoogd als:

- je pas vanaf 2023 in de woning woont;
- je jonger bent dan 23 jaar en de *kwaliteitskortingsgrens* is bereikt;
- de *wettelijke maximale huurprijs* is bereikt;
- je een *gereguleerd contract* hebt en de *liberalisatiegrens* is bereikt;
- je in een woning woont waarvoor een sloopbesluit is genomen;
- je woning ingrijpend wordt gerenoveerd (zoals bedoeld in het sociaal plan van Wonen Zuid) en opgeleverd wordt in de periode 1 juli t/m 31 december 2023. Behalve als er met de bewonersorganisatie andere afspraken zijn gemaakt;

- je in een nieuwbouwwoning woont die in 2023 opgeleverd is.
- Je woning een EFG-energielabel heeft.

En heel soms zijn er (contractueel) andere afspraken gemaakt.

Redenen om bezwaar te maken

Ben je het niet eens met de huuraanpassing en heb je een *gereguleerd huurcontract*? 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 huurverhogingsvoorstel te laat is ingediend, namelijk na 30 april 2023;
- de huurverhoging hoger is dan wettelijk is toegestaan;
- er op grond van woningonderhoud een procedure huurverlaging loopt bij de Huurcommissie. Óf als de Huurcommissie hier al uitspraak over heeft gedaan waarbij je in het gelijk bent gesteld;
- er fouten staan in het voorstel tot huurverhoging.

Bij *geliberaliseerde huurcontracten* is het alleen mogelijk om bezwaar aan te tekenen als jouw huurverhoging per 1 juli 2023 hoger is dan 4,1%. In de brief met je persoonlijke voorstel tot huuraanpassing staat in de eerste alinea aangegeven of je een gereguleerd of geliberaliseerd contract hebt.

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/onderwerpen/huurverhoging) en
- Wonen Zuid: wonen-zuid.nl.

Of vraag het formulier op bij een van 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

Je ingevulde bezwaarformulier moet uiterlijk 30 juni 2023 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

In 2023 krijgen huurders met een gereguleerd contract die een lager inkomen hebben dan 120% van het sociaal minimum een huurverlaging. Voor iedereen die hiervoor in aanmerking zou kunnen komen hebben wij de inkomensgegevens over 2021 opgevraagd bij de belastingdienst. Als dat voor u geldt heeft u hierover een brief gekregen van de belastingdienst. Als u recht heeft op huurverlaging verlagen wij per 1 juli 2023 uw huur naar € 575,03.

Is uw inkomen sinds 2021 gedaald en denkt u ook in aanmerking te komen voor het verlagen van uw huur, dan kunt u een verzoek tot huurverlaging doen. Hieraan zijn wel enkele voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden hebben betrekking op de kale huurprijs en het huishoudinkomen. Ook dient u op 1 maart 2023 in uw huidige woning te hebben gewoond.

Op onze website staat een eenvoudig hulpmiddel waarmee je snel kunt bepalen of je in aanmerking komt voor een huurverlaging.

Verzoek indienen via een formulier

Een verzoek indienen kan alleen schriftelijk, met een verzoekformulier. Dit kun je downloaden op onze website: [wonen-zuid.nl](https://www.wonen-zuid.nl). Of je vraagt 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

Inleveren van verzoekformulieren

Verzoeken tot huurverlaging zijn mogelijk tot en met 31 december 2024. Alle verzoeken die wij krijgen, worden vanaf de 1^e van de maand waarin het verzoek is ontvangen, doorgevoerd. Ook hier geldt dat de verzoeken aan de voorwaarden moeten voldoen.

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 een huurverlaging. Wij sturen je hiervan een bevestiging met een specificatie van de uiteindelijke huurprijs. Let op: als je een huurverlaging krijgt, geef de lagere huur dan door aan de Belastingdienst ("inloggen op Mijn toeslagen").

Gaan wij niet akkoord met je verzoek? Dan krijg je ook daar een bevestiging van. Omdat er geen wettelijke regels zijn voor verzoeken tot huurverlaging heeft de Huurcommissie verder geen rol hierin.

Recht op huurtoeslag

De regels voor huurtoeslag zijn sinds 1 januari 2020 anders dan daarvoor. Wie net boven een bepaalde wettelijk vastgestelde inkomensgrens komt verliest niet meer meteen alle toeslag.

Om te controleren of je in 2023 recht hebt op huurtoeslag, kun je een "proefberekening" maken op de website van de Belastingdienst. Blijkt dat je in aanmerking komt voor huurtoeslag? Vraag deze dan aan bij de Belastingdienst. Dat kan via de website van de Belastingdienst ("Inloggen op Mijn toeslagen").

Vragen?

Wil je meer informatie of heb je nog vragen na het lezen van deze folder? Kijk dan ook eens op wonen-zuid.nl 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 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
[wonen-zuid.nl](https://www.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 ontleen aan de inhoud van deze folder. De laatste versie van deze folder staat op [wonen-zuid.nl](https://www.wonen-zuid.nl).