



Veel voorkomende vragen huuraanpassing 2023



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen

Waarom is een huurverhoging nodig?

Huurverhoging krijgen is nooit leuk, dat begrijpen wij. Huurverhoging is nodig omdat alle prijzen stijgen. Ook Brederode Wonen heeft ieder jaar te maken met hogere kosten. De huuropbrengsten zijn onze enige inkomstenbron, hiervan betalen we het onderhoud van de woningen en belastingen. Het geld wordt ook gebruikt om de woningen te verduurzamen en het bouwen van nieuwe woningen voor een grote groep woningzoekenden.

Wat is de maximale huurverhoging die corporaties mogen vragen?

- ▶ Als de netto huur van een sociale huurwoning lager is dan € 300,- is een maximale huurverhoging van € 25,- toegestaan.
- ▶ Als de netto huur van een sociale huurwoning boven de € 300,- ligt, is een maximale huurverhoging van 3,1% toegestaan.
- ▶ Bij de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2023 vragen we een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een hoog (midden) inkomen. De huur mag met een bedrag van maximaal € 50,- of € 100,- worden verhoogd. De huishoudgrootte en het inkomen bepalen of een huishouden hiervoor in aanmerking komt. Wij hebben hiervoor de inkomenscategorieën aangevraagd bij de Belastingdienst. Voor meer informatie hierover klik [hier](#).
- ▶ Voor huurders met een laag inkomen (120% van het sociaal minimum) geldt dit jaar een wettelijke huurverlaging naar netto € 575,03. Wij hebben hiervoor de inkomenscategorieën aangevraagd bij de Belastingdienst. Voor meer informatie hierover [klik hier](#).
- ▶ Voor een vrije sector woning mag de huurverhoging maximaal 4,1% zijn.
- ▶ Voor garages en bergingen wordt een huurverhoging van 3% gevraagd.
- ▶ Voor de standplaatsen en woonwagens wordt een huurverhoging van 2,6% gevraagd.

Wanneer kan ik het voorstel van de huuraanpassing verwachten?

Het huurverhogingsvoorstel is op 20 april 2023 via Postex verstuurd.

Als uit de belastingverklaring blijkt dat u in aanmerking komt voor een huurverlaging tot netto € 575,03 per maand (u had in 2021 een huishoudinkomen van maximaal 120% van het minimum) dan ontvangt u het voorstel begin mei 2023.

Ik heb na 2021 een inkomensdaling gehad, kan ik een verlaging krijgen?

De voorwaarden voor de huurverlaging leest u [hier](#).

U kunt gebruik maken van het formulier 'Verzoek tot eenmalige huurverlaging 2023' om uw verzoek in te dienen. Klik [hier](#) om naar het formulier te gaan.

Hoe wordt het huishoudinkomen berekend?

Het gaat om het (vastgestelde) inkomen uit 2021.

Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging tellen alle bewoners mee die op 1 juli 2023 in de basisregistratie van de gemeente staan. Van inwoners die op 1 januari 2023 nog geen 23 jaar waren telt alleen het inkomen mee dat boven het minimum van € 21.835 ligt. (Een voorbeeld: iemand in uw huishouden is 21 jaar en had in 2021 een inkomen van € 23.000. Dan telt alleen het bedrag van € 1.165 als inkomen mee.)

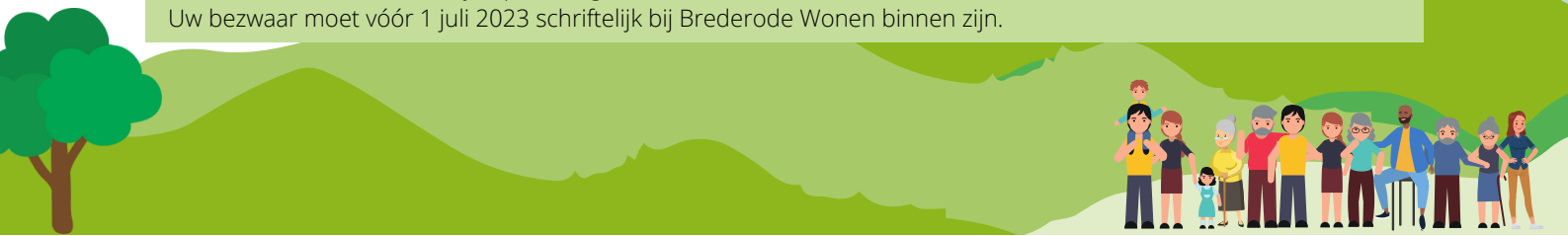
Voor de eenmalige huurverlaging tellen alle bewoners mee die nu op het adres staan ingeschreven. Het inkomen van kinderen tot 27 jaar telt niet mee.

Hoe kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?

- ▶ Uw huur stijgt met meer procenten dan het wettelijk toegestane percentage.
- ▶ Het huurvoorstel is minder dan 2 maanden vóór de ingangsdatum van de huurverhoging verstuurd.
- ▶ Het huurvoorstel is verkeerd aangekondigd of bevat fouten, zoals onjuiste ingangsdatum of huurprijs.
- ▶ Uw kale huurprijs komt door de huurverhoging boven de maximale huurprijs volgens het puntensysteem te liggen.
- ▶ De huurcommissie heeft vóór het huurverhogingsvoorstel uw huur tijdelijk verlaagd omdat uw woning onderhoudsgebreken had, of er loopt hier een procedure voor.

Informatie en formulieren zijn op de vragen via www.huurcommissie.nl

Uw bezwaar moet vóór 1 juli 2023 schriftelijk bij Brederode Wonen binnen zijn.



Hoe kan ik bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging?

Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2023 zijn de inkomensgegevens over 2021 bij de Belastingdienst opgevraagd. Heeft u na 2021 een sterke inkomensdaling gehad en u valt in één van de onderstaande groepen, dan kunt u gebruik maken van het formulier 'Verzoek tot verlaging van de inkomensafhankelijke huurverhoging'. Klik [hier](#) om naar het formulier te gaan.

	 U woont alleen	 U woont samen (2 of meer personen)
Bij een huurverhoging van € 50,-	Het inkomen is gedaald tot beneden € 48.836	Het inkomen is gedaald tot beneden € 57.573
Bij een huurverhoging van € 100,-	Het inkomen is gedaald tot beneden € 56.513	Het inkomen is gedaald tot beneden € 76.764

Ik ben ontevreden over mijn woning of er is iets stuk. Kan ik bezwaar maken?

We begrijpen dat u niet blij bent als er iets stuk is in uw woning. Maar voor kleine, tijdelijke gebreken kunt u geen bezwaar maken. We moeten ze natuurlijk wel repareren. Daarvoor kunt u een [reparatieverzoek](#) indienen. Heeft u een klacht over een reparatie die al is uitgevoerd of nog steeds niet is uitgevoerd, dan vragen we u om contact met ons op te nemen.

Mijn huur is hoger dan de sociale huurgrens van € 808,03. Mag dat?

Ja, dat mag. Sommige huurders denken dat de huur van een sociale huurwoning niet hoger mag zijn dan de sociale huurgrens van € 808,03. Dit is alleen zo bij de start van de huur. Daarna mag de huur stijgen tot de maximale huur volgens de puntentelling. Dat heet de 'maximale huurprijs'.

Mijn huur is al twee keer verhoogd binnen één jaar. Mag dat?

De jaarlijkse huurverhoging mag maar één keer in de twaalf maanden gegeven worden. Daarnaast kan het zijn dat u huurverhoging krijgt vanwege een verhoging van de servicekosten of omdat uw woning verbeterd is.

Ontvang ik straks nog huurtoeslag?

Als u op dit moment huurtoeslag ontvangt dan blijft dat zo.

Moet ik mijn huurbetaling aanpassen?

Maakt u gebruik van automatische incasso, dan hoeft u niks te doen. Wij passen het bedrag voor u aan. Heeft u een periodieke overboeking bij uw bank, dan moet u zelf voor de aanpassing zorgen.

Ik heb nog vragen.

Alle informatie over de huuraanpassing 2023 leest u in het [huurbeleid 2023](#) of in de [huurkrant 2023](#). Heeft u nog vragen dan kunt u ze stellen via het [contactformulier](#).

