



Huurbeleid 2022

Samen thuis geven: 'Een betaalbare huur'

Inhoud

Samenvatting huurbeleid 2022	3
1. Vragen over de huurverhoging 2022	5
2. Vragen over de huursombenadering.....	9
3. Vragen over het woningwaarderingstelsel	12
4. Vragen over de betaalbaarheid van de huur	13
5. Vragen over de huurtoeslag in 2022	15
6. Vragen over huurverlaging.....	17
7. Vragen over bezwaar maken tegen de huurverhoging	18
Bezwaar vanwege te late aankondiging huurverhoging	18
8. Bezwaar maken tegen huurverhoging: hoe werkt dat?	20
Betaling huur tot uitspraak Huurcommissie.....	21

Samenvatting huurbeleid 2022

Tabel 1 : Jaarlijkse huurverhoging 1 juli 2022

De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2022 is vastgesteld op 2,3%. Dit is gebaseerd op het gemiddelde jaarinflatiepercentage tot december 2021. Het percentage ligt met 2,3% een stuk lager dan de huidige inflatiecijfers.

	Inkomen	Inflatie = 2,3 %	Maximaal gemiddelde huurverhoging	Maximale individuele huurverhoging
1.	< € 45.014	Inflatie + 0 %	Inflatie = 2,3 %	2,3%
2.	Geliberaliseerd ¹	Inflatie + 1 %	3,3%	3,3%

Tabel 2 : Huurprijsgrenzen 2022

Huurprijsgrens	In euro's
Kwaliteitskortingsgrens	€ 442,46
Lage aftoppingsgrens	€ 633,25
Hoge aftoppingsgrens	€ 678,66
Liberalisatiegrens	€ 763,48

De hoofdpunten van het huurbeleid zijn:

- De maximaal gemiddelde huurstijging is 2,3%.
- De huursomstijging is exclusief harmonisatie.

¹ Garageboxen en parkeerplaatsen zijn geliberaliseerd bezit waardoor deze verhuureenheden een huurverhoging van maximaal 3,3 % krijgen. Vincio Wonen maakt hiervoor een uitzondering en besluit om voor garageboxen en parkeerplaatsen in te zetten op een maximaal gemiddelde huurverhoging van 2,3% .Reden hiervoor is omdat onlangs de huurprijzen opnieuw zijn bepaald en nieuwe verhuringen al op basis van deze nieuwe prijzen worden gerealiseerd.

- Voor huurders van zelfstandige woningen geldt in 2022 een maximale huurstijging conform bovenstaande tabel.
- Voor huurders van onzelfstandige woningen geldt in 2022 een maximale huurstijging van 2,3% (inflatie + 0 %).
- De jaarlijkse inkomensstoets en extra huurverhoging zijn mogelijk bij inkomens boven de € 45.014. Vincio Wonen maakt in 2022 geen gebruik van deze mogelijkheid.
- Corporaties mogen in hun prestatieafspraken met huurders en de gemeente afspreken om lokaal de huursom met meer dan inflatie te laten stijgen, maar dan niet meer dan 1 procentpunt boven inflatie (2022: maximaal 2,3 %). Vincio Wonen maakt in 2022 geen gebruik van deze mogelijkheid.
- Complex 1,2 en 3 geldt net zoals in 2020 en 2021 een huurbevrozing gezien de situatie ongewijzigd is.
- Vincio Wonen kiest ervoor om optimalisatie van inkomsten – ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit en de verduurzaming van de woningen – niet te genereren door de huren met meer dan het inflatie percentage te verhogen, maar door het toepassen van huurharmonisatie. We kijken steeds beter naar de kwaliteit van de woning, de woonlasten en de huurprijs die daarbij past. Dat betekent dat we soms ook de huurprijzen aanpassen wanneer een woning van huurder wisselt. Daarbij wordt rekening gehouden met de consequenties van passend toewijzen waarbij gestuurd wordt om de slaagkans op een woning voor de verschillende doelgroepen zoveel als mogelijk gelijk te houden. Een duurzaam verdienmodel blijft gegarandeerd evenals een voldoende voorraad aan goedkope en betaalbare woningen.

N.b.: Het huurbeleid 2022 is gebaseerd op de algemene uitgangspunten van het huurbeleid 2020 – 2023 van Vincio Wonen. De basis hiervoor is reeds gelegd in het ondernemingsplan 2020-2023: “Samen thuis geven”.

1. Vragen over de huurverhoging 2022

1.1 Hoe hoog mag de maximale huurverhoging per 1 juli 2022 zijn voor huurders van een zelfstandige woning?

Voor een zelfstandige woning is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder (peiljaar 2020). Voor de verschillende inkomensgroepen geldt de volgende verdeling voor een de maximale verhoging per individuele woning:

Inkomen \leq € 45.014,- = 2,3 %

Inkomen $>$ € 45.014,- = 3,3%

Het inflatiepercentage bedraagt 2,3%

Vincio Wonen kiest ervoor om in 2022 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. De maximale huurverhoging per woning per 1 juli 2022 is 2,3% (voor huishoudens met een inkomen tot en met € 45.014,-).

Maar door beperking van de huursomstijging (is de gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie) kan een woningcorporatie deze verhoging niet bij alle huurders voorstellen. Huurverhogingen boven 2,4% moet de corporatie compenseren met huurverhogingen van minder dan 2,4% voor andere woningen.

1.2 Hoe werkt de nieuwe wetgeving inzake de eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen?

In 2021 gold de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Dat betekende dat huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de geldende aftoppingsgrens, eenmalig recht hadden op huurverlaging naar de aftoppingsgrens die voor hen gold. Dit gold alleen voor woningen van corporaties met een gereguleerd huurcontract. Bij huurders die voor 30 december 2021 een aanvraag voor huurverlaging hebben gedaan, kan de ingangsdatum van de huurverlaging begin 2022 vallen. Deze woningen mogen dan niet bij de jaarlijkse huuraanpassing in 2022 een huurverhoging krijgen.

De Wet eenmalige huurverlaging geldt niet meer in 2022. Wel is in Actieagenda Wonen opgenomen dat het specifieke maatwerk (individuele huuraanpassing bij huurders) door corporaties wordt gecontinueerd. Huurders die relatief te weinig inkomen hebben ten opzichte van hun huurprijs, kunnen dan huurbevrozing of huurverlaging krijgen. Het blijft mogelijk dit maatwerk lokaal in te vullen en af te spreken, bijvoorbeeld via een tijdelijke huurkorting.

Sinds halverwege 2021 bestaat er de wettelijke mogelijkheid dat verhuurder en huurder afspraken maken over een tijdelijke huurkorting. Het is ook mogelijk bij nieuwe verhuringen huurgewenning af te spreken.

Bij de tijdelijke huurkorting kan het gaan om bijvoorbeeld huurbevrozing of huurverlaging voor de duur van 1 maand tot maximaal 3 jaar. Er kunnen diverse redenen zijn om afspraken te maken over een tijdelijke huurkorting. Bijvoorbeeld een situatie waarin er tijdelijk geen inkomen is. Of waarin een deel van het inkomen is weggefallen en waarbij de huurder nog geen andere, qua huurprijs beter passende woning heeft gevonden.

De individuele huurder en Vincio Wonen leggen bij een tijdelijke huurkorting vast welke vorm de korting krijgt en onder welke voorwaarden. We maken ook afspraken over de duur, bijvoorbeeld dat we (half) jaarlijks de situatie opnieuw beoordelen. Na afloop van de duur van de tijdelijke korting, kan de verhuurder de huurprijs weer terugbrengen naar het oorspronkelijke niveau. Eventueel vermeerderd met de geldende wettelijk toegestane huurverhogingen gedurende de periode van de huurkorting. Daarbij geldt voor woningen met een gereguleerd contract wel een maximum huurprijs. Deze mag niet hoger uitkomen dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens (in 2022 is dat € 763,48).

Wanneer er langer dan 3 jaar een huurkorting nodig is, kan de verhuurder beslissen om deze structureel te maken of de huurprijs weer terug te brengen naar het oorspronkelijke niveau. Eventueel vermeerderd met de huurverhogingen in de periode van 3 jaar.

De tijdelijke huurkorting kan alleen op basis van een schriftelijk verzoek van de huurder. De verhuurder heeft de keuze of hij op dit verzoek wil ingaan.

Ook bestaat de mogelijkheid om bij nieuwe verhuringen van woningen met een gereguleerd contract een periode van huurgewenning af te spreken. Deze periode kan – net zoals bij een tijdelijke huurkorting – maximaal 3 jaar bedragen.

1.3 Hoe hoog mag de maximale huurverhoging per 1 juli 2022 zijn voor huurders van een onzelfstandige woning?

Voor een onzelfstandige woning is de maximale huurverhoging 2,3% (inflatie + 0,0 %).

1.4 Geldt er een huursombepanking voor de huurverhoging per 1 juli 2022?

Ja, voor 2022 geldt een huursom van 2,3% (inflatie + 0%). Binnen deze huursom vallen de jaarlijkse huurverhogingen (alle huurverhogingen \leq 3,3%) , maar niet de huurverhogingen bij mutatie.

1.5 Wanneer de corporatie in 2022 de huren niet per 1 juli verhoogt, maar op een latere datum, kan de corporatie dan in 2022 de huren weer per 1 juli verhogen?

Ja. Het is toegestaan om af te wijken. In 2022 kan de huurprijs dan weer worden verhoogd tegen het einde van een tijdvak dat even zoveel korter dan twaalf maanden is als het daaraan voorafgaande tijdvak langer dan twaalf maanden is geweest (artikel 7:250 lid 3 BW). Dat zou dus weer op 1 juli kunnen.

De hoofdregel is dat een verhuurder de huur 1 keer per 12 maanden mag verhogen. De meeste verhuurders verhogen de huur ieder jaar per 1 juli. De verhuurder moet de huurder minstens 2 maanden van tevoren schriftelijk laten weten dat de huur omhoog gaat.

In 3 situaties mag de verhuurder afwijken van de hoofdregel.

Uitzondering 1: huurverhoging in 1e jaar huurcontract

In het 1e jaar van het huurcontract mag een verhuurder binnen 12 maanden een huurverhoging voorstellen. Daarna moet er 12 maanden tussen zitten tot de volgende huurverhoging.

Uitzondering 2: vorige huurverhoging meer dan 12 maanden geleden

Is de periode tussen 2 huurverhogingen een keer meer dan 12 maanden geweest? Dan mag de verhuurder de volgende huurverhoging weer voorstellen met de gebruikelijke ingangsdatum. Er is dan sprake van 2 huurverhogingen in 24 maanden.

Uitzondering 3: huurverhoging bij woningverbetering (renovatie)

Heeft de verhuurder verbeteringen of nieuwe voorzieningen aan de woning aangebracht waardoor het wooncomfort is gestegen? Dan kan de verhuurder voor die verbetering van de woning (renovatie) een extra huurverhoging vragen. Dat staat los van de jaarlijkse huurverhoging. Die huurverhoging gaat dan in nadat de woningverbetering klaar is. Dat kan dus op een andere datum zijn dan de jaarlijkse huurverhoging.

1.6 Mag de huurprijs boven de liberalisatiegrens uitstijgen?

Ja, dat mag als de woning voldoende punten volgens het Woningwaarderingstelsel (zie voor meer informatie over de woningwaardering pagina 10) heeft en de maximaal toegestane huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt.

1.7 Geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten?

Nee. De inkomensafhankelijke huurverhoging geldt alleen voor gereguleerde huurovereenkomsten. Vincio wonen voert in 2022 geen inkomensafhankelijke huurverhogingen voor gereguleerde huurovereenkomsten door.

Huurders van geliberaliseerde woningen kunnen wel een huurverhoging krijgen van meer dan 3,3%, maar die mag niet inkomensafhankelijk zijn. De hoogte van de huuraanpassing is in 2022 voor geliberaliseerde woningen van Vincio Wonen 3,3% .

1.8 Wat is een geliberaliseerde huurovereenkomst?

Een geliberaliseerde huurovereenkomst is een huurovereenkomst waarvan de huurprijs op de ingangsdatum boven de op dat moment geldende huurliberalisatiegrens lag.

1.9 Vervalt de huurtoeslag als de huur door de huurverhoging boven de liberalisatiegrens stijgt?

Een zittende huurder die vóór het moment van huurverhoging al huurtoeslag ontvangt, houdt zijn recht op huurtoeslag ook als de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt. Bij een nieuwe aanvraag moet de huur wel lager zijn dan de huurtoeslaggrens (= liberalisatiegrens).

2. Vragen over de huursombenadering

2.1 Geldt er een huursombepaling voor de huurverhoging per 1 juli 2022?

Ja, voor 2022 geldt een huursom van 2,3% (inflatie + 0%). Binnen deze huursom vallen enkel de jaarlijkse huurverhogingen. Huurverhogingen bij mutatie vallen hier niet onder.

2.2 Hoe vindt de berekening van de huursomstijging precies plaats?

De huren van de zelfstandige woningen op de eerste peildatum (1 januari 2021) worden bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2022) geldt hetzelfde. De stijging van de gemiddelde huur mag niet meer zijn dan inflatie. Tenzij er in de prestatieafspraken anders is afgesproken. (Vincio Wonen heeft geen aparte afspraken gemaakt.)

Voor de berekening van de huursomstijging (exclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2021 tot 1 januari 2022 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- Woningen die een huurverhoging kregen als gevolg van woningverbetering/renovatie en waarbij die woningverbetering/renovatie maximaal een jaar voordat de huurprijs wegens woningverbetering/renovatie is verhoogd, is gerealiseerd (ook als die huurverhoging (pas) bij huurharmonisatie plaatsvindt).
- De woningen die in de periode 1 januari 2021 tot 1 januari 2022 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd.
- Woningen die niet op 1 januari 2021 óf op 1 januari 2022 zijn verhuurd (bijvoorbeeld door leegstand).
- Onzelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen.
- Woningen die op 1 januari 2022 een geliberaliseerd contract hebben.

2.3 Welke woningen tellen wel of niet mee bij de huursombepaling?

Tellen ook woningen mee die bijvoorbeeld worden verhuurd door een zorginstelling of instelling voor maatschappelijke opvang? Het gaat in principe om alle zelfstandige woningen die op de eerste peildatum met een gereguleerd huurcontract zijn of waren verhuurd in eigendom van de toegelaten instelling, dus ook de woningen die worden verhuurd door zorginstellingen (ook die op de eerste peildatum nog een gereguleerd huurcontract hadden maar op de tweede peildatum een geliberaliseerd huurcontract hadden).

Bij het berekenen van de huursomstijging tellen geen woningen mee die:

- Op 1 januari 2022 een geliberaliseerd huurcontract hebben (vrije sectorwoningen).
- Op 1 januari 2022 of op 1 januari 2022 niet verhuurd waren (geen huurprijs hadden).
- In 2022 voor het eerst in de verhuur gingen (nieuwbouw). Of in 2022 voor het laatst zijn verhuurd (gesloopt of verkocht).

- In 2022 opnieuw, aan nieuwe huurders, zijn verhuurd.
- In 2022 een hogere huur kregen na woningverbetering of renovatie.
- Ook kamers, woonwagens en woonwagenstandplaatsen tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging.

2.4 Passend toewijzen geldt voor verhurende instellingen (zoals zorginstellingen) alleen als het contract met de instelling ná 1 januari 2016 is gesloten. De corporatie kon voor die tijd nog niet aan de verhurende instelling opleggen dat zij passend moet toewijzen. Daarnaast zullen corporaties geen afspraken hebben gemaakt over beperking van de huuraanpassingen die verhurende instellingen mogen doorvoeren. Vallen deze woningen dan toch onder de huursombenadering?

Ja, de betreffende woningen moeten worden meegenomen ter bepaling van de totale gemiddelde huursomstijging van de corporatie.

2.5 Geldt er een ondergrens voor de investering bij woningverbetering? Nee. Bij elke investering die tot een huurverhoging wegens woningverbetering leidt, telt de huurprijs van de woning niet meer mee bij het berekenen van de huursomstijging.

2.6 Tellen woningen die niet verhuurd zijn op het moment van bepalen van de huursom (1 januari 2021 of 1 januari 2022), mee bij de huursomstijging? Voorbeeld: woning is niet verhuurd op 1 januari 2021, wel op 1 januari 2022 (of omgekeerd). Is een woning niet verhuurd op één van beide peilmomenten, dan telt de huurprijs niet mee in de huursomberekening.

2.7 Wanneer worden woningen met een geliberaliseerd huurcontract wel of niet meegenomen in de huursomberekening?

De toegestane huursomstijging is alleen van toepassing op woningen die op de eerste peildatum een gereguleerd (sociaal) huurcontract hebben. Woningen die op de eerste peildatum (1 januari 2022) al een geliberaliseerd huurcontract hebben, worden niet meegenomen bij de huursomberekening. Woningen die op de eerste peildatum gereguleerd worden verhuurd en op de tweede geliberaliseerd worden verhuurd, tellen wel mee. Dat betekent dat de huurprijs van woningen waarvoor in het verslagjaar een geliberaliseerd huurcontract wordt afgesloten, meetellen voor het bepalen van de huursomstijging.

2.8 Als een corporatie sociale huurwoningen overhevelt of heeft overgeheveld naar niet DAEB (met het oogmerk ze later te liberaliseren), vallen deze woningen dan toch onder de huursomstijging?

Ja, de huursombenadering geldt voor de woningen met een gereguleerd huurcontract, de toedeling aan DAEB of niet-DAEB is niet van belang.

2.9 Als een corporatie de huur verlaagt van geliberaliseerde woningen om ze over te brengen naar de DAEB-tak, komt deze huurverlaging dan in mindering op de huursom?

Nee, want de woningen hadden op de eerste peildatum een geliberaliseerd huurcontract. Die huurcontracten blijven zolang het huurcontract voortduurt geliberaliseerd, ook als de huurprijs

wordt verlaagd tot onder de huidige liberalisatiegrens. Die woningen tellen zolang die huurcontracten doorlopen ook in de kalenderjaren erna niet mee voor de huursomstijging (want het huurcontract is dan telkens op de eerste peildatum geliberaliseerd, ondanks de tot onder de geldende liberalisatiegrens verlaagde huurprijs). Voor de vraag of een huurcontract geliberaliseerd is, is immers bepalend of de huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract hoger was dan de toenmalige liberalisatiegrens.

2.10 Wat is de sanctie als de corporatie de toegestane huursomstijging overschrijdt?

Tijdens de Kamerbehandeling (nota naar aanleiding van het verslag, TK 34 373 nr. 6, pagina 10) is hierover gezegd dat de sanctiemaatregel van toepassing is die bij de introductie van de huursombenadering in 2002 is geïntroduceerd. Dat betekent een aanwijzing met verplichting om de overschrijding in het volgende jaar te compenseren. Het is echter aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) om een sanctie op te leggen, waarbij het reguliere sanctie-instrumentarium van de Woningwet (inclusief bestuurlijke boete) aan de orde is. Maar dat laat nog steeds de mogelijkheid open dat de Aw een aanwijzing geeft met een verplichting om de overschrijding in het volgende jaar te compenseren.

2.11 Welke huurverlagingen tellen mee bij het bepalen van de huursomontwikkeling?

De huurprijs van woningen met een huurverlaging bij mutatie tellen mee in de berekening van de huursom op 1 januari 2021 en 1 januari 2022. Dat geldt ook voor een huurverlaging van woningen in afwachting van sloop (als woningen in het verslagjaar daadwerkelijk gesloopt worden, worden ze uit de huursomberekening gehaald). Let op: Ook (tijdelijke) huurverlagingen in verband met gebreken en huurverlaging bij huurgewenning tellen mee bij de huursomberekening.

3. Vragen over het woningwaarderingstelsel

3.1 Heeft het woningwaarderingstelsel (WWS) invloed op de huurverhoging?

Ja, dat is mogelijk. Het WWS bepaalt de maximaal toegestane huurprijs van een woning. Als de huurprijs uitstijgt boven deze maximale huurprijs, dan kan de huurder huurverlaging voorstellen aan de verhuurder.

3.2 Kan deze maximale huurprijs volgens het WWS jaarlijks wijzigen?

Ja, dat is mogelijk. Het WWS bestaat uit een berekening van punten op basis van woningkenmerken en de WOZ waarde van de woning. Die berekeningswijze wordt elk jaar vastgesteld en geïndexeerd met de inflatie. Daarnaast kan de WOZ-waarde elk jaar wijzigen.

3.3 Moet de corporatie de woningwaardering meesturen met het huurvoorstel en moet het huurvoorstel ook de maximale huurprijs voor de woning vermelden?

Nee, dit waren verplichtingen uit het verleden. Deze zijn inmiddels vervallen.

4. Vragen over de betaalbaarheid van de huur

4.1 Hoe zorgt Vincio Wonen dat de huur betaalbaar blijft, maar tegelijkertijd dat de kwaliteit van de woningen op peil blijft?

Een belangrijk thema voor Vincio Wonen als sociale verhuurder betreft de betaalbaarheid van de huren voor de verschillende doelgroepen die worden bediend. Uit de analyse van de portefeuille blijkt dat 85% van de woningen een huurniveau heeft dat onder de lage aftoppingsgrens ligt. Wanneer afgezet tegen de maximaal redelijke huren blijkt er nog een behoorlijke huurpotentie aanwezig te zijn. Gezien de toekomstige verduurzamingsopgave zal deze potentie waar mogelijk benut moeten worden. Daarbij geldt dat er een balans gevonden moet worden tussen betaalbaarheid voor de huurder, verhuurbaarheid van de woning en het benutten van de verdienmogelijkheden.

Vincio Wonen kiest ervoor om dit niet te doen door de huren met meer dan het inflatie percentage te verhogen, maar door het toepassen van huurharmonisatie. We kijken steeds beter naar de kwaliteit van de woning, de woonlasten en de huurprijs die daarbij past. Dat betekent dat we soms ook de huurprijzen aanpassen wanneer een woning van huurder wisselt. Daarbij wordt rekening gehouden met de consequenties van passend toewijzen waarbij gestuurd wordt om de slaagkans op een woning voor de verschillende doelgroepen zoveel als mogelijk gelijk te houden. Een duurzaam verdienmodel blijft gegarandeerd evenals een voldoende voorraad aan goedkope en betaalbare woningen.

4.2 Hoe weet ik of de huurprijs betaalbaar en passend is bij mijn inkomen en huishoudgrootte?

Voor Vincio Wonen is het van belang om woningen verantwoord toe te wijzen aan huurders die de huur goed kunnen opbrengen.

Of een huur betaalbaar is, is vooral afhankelijk van het inkomen, maar ook van het huishoudtype. Een alleenstaande heeft immers andere uitgaven dan een groot gezin. En niet altijd geldt dat een hoger inkomen leidt tot een hogere betaalbare huur.

Als je een woning gaat huren krijg je ook te maken met andere kosten dan de huur. Denk daarbij bijvoorbeeld aan energie en gemeentelijke belastingen. Al deze kosten samen noemen we woonlasten. Om u te helpen de juiste keus te maken kunnen onze woonconsulenten u informeren over de woonlasten. Zo is vooraf helder of een woning betaalbaar is.

4.3 Wat kan Vincio Wonen voor mij betekenen wanneer ik mijn huur moeilijk kan betalen?

Als sociale verhuurder huisvesten wij steeds meer kwetsbare huishoudens. We zijn alert op signalen die kunnen (gaan) duiden op betalingsproblemen bij de huur. Denk hierbij aan het

maandelijks storneren van de huurincasso, oplopende huurachterstanden en het niet nakomen van een betalingsregeling. Wij houden rekening met huurders die in financiële problemen zijn of (dreigen te) komen. We zetten ons proactief in om vroegtijdig zicht en grip te krijgen op betalingsproblemen bij huurders. Zodra de huur niet tijdig kan worden geïncasseerd, nemen wij contact op met de betreffende huurders. Zij worden in de gelegenheid gesteld om de huur alsnog te betalen of een betalingsregeling af te sluiten. Een kernwaarde van Vincio Wonen is haar maatschappelijke betrokkenheid. Indien nodig wordt contact gelegd met schuldhulpverlening.

Voorzieningenwijzer

In december 2021 is Vincio Wonen met de inzet van De VoorzieningenWijzer gestart om haar inwoners/ huurders meer financiële ruimte te geven. Na een adviesgesprek door intern opgeleide consultants is er meer grip op de financiën waardoor onverwachte financiële tegenvallers niet direct tot schulden leiden. Daarnaast hebben huishoudens gemiddeld €500,- per jaar meer te besteden na een adviesgesprek, met uitschieters naar het viervoudige.

In 2022 willen we meer huishoudens adviseren met behulp van De VoorzieningenWijzer. Dat zijn huishoudens die met moeite de maand financieel rondkomen, die weinig geld achter de hand hebben voor onvoorziene gebeurtenissen of cadeautjes of waar de financiële situatie ineens is veranderd. Deze aanpak helpt om op een gestructureerde manier te kijken naar waar mensen binnen deze gemeente recht op hebben en of ze wel de meest passende verzekering of contract hebben afgesloten

5. Vragen over de huurtoeslag in 2022

5.1 Wat wijzigt er op grond van de wet op de huurtoeslag vanaf 2022?

Huurprijsgrenzen:

- Kwaliteitskortingsgrens: 442,46 euro (2021: 442,46 euro)
- Lage aftoppingsgrens: 633,25 euro (2021: 633,25 euro)
- Hoge aftoppingsgrens: 678,66 euro (2021: 678,66 euro)
- Liberalisatiegrens: 763,48 euro (2021: 752,33 euro)

Grenzen passend toewijzen:

Soort huishouden	Inkomensgrens	Aftoppingsgrens
Eenpersoons	€24.075 (was € 3.725)	€633,25 (zelfde als 2021)
Tweepersoons	€32.675 (was €32.200)	€678,66 (zelfde als 2021)
Drie- en meerpersoons	€23.975 (was €23.650)	€633,25 (zelfde als 2021)
Eenpersoons (ouderen)	€32.550 (was 32.075)	€678,66 (zelfde als 2021)
Tweepersoons (ouderen)		
Drie- en meerpersoons (ouderen)		

Huurtoeslag

In 2020 zijn de inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen. Dat betekent overigens niet dat iedereen nu huurtoeslag krijgt. In de huurtoeslag zit een eigen bijdrage. Die eigen bijdrage wordt hoger naarmate het inkomen hoger wordt. Is de eigen bijdrage hoger dan de feitelijke huur? Dan krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer.

Onderstaand schema laat zien bij welke huurprijzen en inkomens mensen geen huurtoeslag meer krijgen in 2022.

Als de huurprijs gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom, krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer als het inkomen hoger is dan ...

Als de huurprijs gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom, krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer als het inkomen hoger is dan ...

	Eenpersoons	Tweepersoons	Drie en meerpersoons
€ 442,46	€ 24.732 (€ 25.493)	€ 32.227 (€ 33.774)	€ 32.227 (€ 33.774)
€ 633,25	€ 30.135 (€ 30.148)	€ 39.350 (€ 39.643)	
€ 678,66			€ 40.884 (€ 40.749)
€ 763,47	€ 33.325 (€ 32.897)	€ 39.350* (€ 42.955)	€ 40.884* (€ 42.955)

* Het inkomen waarbij meerpersoonshuishoudens geen huurtoeslag meer krijgen als ze de liberalisatiegrens betalen is gelijk aan het inkomen waarbij zij geen huurtoeslag meer krijgen als ze de aftoppingsgrens betalen. Dat komt omdat een meerpersoonshuishouden tot de AOW-leeftijd boven de aftoppingsgrens geen extra huurtoeslag meer krijgt.

De tabel laat zien wat het maximale inkomen is waarbij een huurder nog huurtoeslag krijgt, als de huur gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom. Voorbeeld: een eenpersoonshuishouden in een woning van € 442,46, krijgt geen huurtoeslag meer als zijn of haar inkomen hoger is dan € 24.732. Bij dat inkomen is de eigen bijdrage namelijk bijna gelijk aan de huur die hij of zij betaalt (€ 442,46). Gaat dit huishouden één euro meer verdienen, dan wordt de huurtoeslag kleiner dan € 24 per jaar. Een huurtoeslag van € 24 per jaar of lager wordt niet uitgekeerd.

De maximale vermogensgrenzen voor de huurtoeslag in 2022 zijn:

Eenpersoonshuishoudens: 31.747 euro (was 31.340 euro)

Meerpersoonshuishoudens: 63.494 euro (was: 62.680 euro)

6. Vragen over huurverlaging

6.1 Wanneer kan de huurder een huurverlaging voorstellen?

U kunt huurverlaging vragen als uw huur hoger is dan de maximale huurprijs. Betaalt u meer dan de maximale huurprijs voor uw sociale-huurwoning? Dan kunt u aan uw verhuurder huurverlaging voorstellen tot aan dit maximum. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs van uw woning. Controleer of de huurprijs van uw woning redelijk is op de website van de Huurcommissie. Er geldt geen maximale huurprijs of puntentelling voor woningen in de vrije sector (geliberaliseerde huurcontracten).

In 2021 gold de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Dat betekende dat huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de geldende aftoppingsgrens, eenmalig recht hadden op huurverlaging naar de aftoppingsgrens die voor hen gold. Dit gold alleen voor woningen van corporaties met een gereguleerd huurcontract. Bij huurders die voor 30 december 2021 een aanvraag voor huurverlaging hebben gedaan, kan de ingangsdatum van de huurverlaging begin 2022 vallen. Deze woningen mogen dan niet bij de jaarlijkse huuraanpassing in 2022 een huurverhoging krijgen.

De Wet eenmalige huurverlaging geldt niet meer in 2022. Wel is in Actieagenda Wonen opgenomen dat het specifieke maatwerk (individuele huuraanpassing bij huurders) door corporaties wordt gecontinueerd. Huurders die relatief te weinig inkomen hebben ten opzichte van hun huurprijs, kunnen dan huurbevrozing of huurverlaging krijgen. Het blijft mogelijk dit maatwerk lokaal in te vullen en af te spreken, bijvoorbeeld via een tijdelijke huurkorting.

Zie ook 1.2.

7. Vragen over bezwaar maken tegen de huurverhoging

U kunt in een aantal gevallen bezwaar maken tegen een huurverhoging. Bijvoorbeeld als de huur van uw woning door de aangekondigde huurverhoging boven de maximale huurprijs komt te liggen. Bezwaar maken kan alleen als u een sociale huurwoning heeft (niet-geliberaliseerd huurcontract).

7.1 Wanneer is wel een bezwaar huurverhoging mogelijk?

In de volgende gevallen kunt u bezwaar maken tegen huurverhoging:

- De huurverhoging bedraagt meer dan de maximale huurverhoging.
- De huur komt door de verhoging boven de maximale huurprijs volgens het puntensysteem te liggen.
- In het voorstel voor huurverhoging staan fouten. Bijvoorbeeld een verkeerde ingangsdatum of huurprijs.
- Uw verhuurder wil binnen 12 maanden de huur opnieuw verhogen.
- U heeft het voorstel minder dan 2 maanden voor de ingangsdatum ontvangen.
- De Huurcommissie heeft de huur tijdelijk verlaagd wegens ernstige onderhoudsgebreken en de gebreken zijn nog niet verholpen.
- Er is sprake van all-in huur. De kale huurprijs is dan niet bekend. Het is dan niet mogelijk om te controleren of de voorgestelde huurverhoging is toegestaan. De verhuurder mag daarom geen huurverhoging voorstellen.

Bezwaar vanwege te late aankondiging huurverhoging

Als u het voorstel minder dan 2 maanden voor de ingangsdatum heeft ontvangen, kan uw verhuurder na uw bezwaar:

- de ingangsdatum verschuiven naar een later tijdstip;
- of uw bezwaar voorleggen aan de huurcommissie. De huurcommissie zal de ingangsdatum naar een later tijdstip verschuiven.

De verhuurder mag het bezwaar niet zelf ongegrond verklaren en naast zich neerleggen.

Bezwaar tegen huurverhoging wegens renovatie

De verhuurder mag de huur extra verhogen na renovatie (ook wel woningverbetering genoemd). Dat mag hij naast de jaarlijkse huurverhoging doen. U moet dan wel toestemming hebben gegeven voor de renovatie. Bent u het niet eens met de hoogte van de huurverhoging na renovatie? Dan kunt u binnen 3 maanden nadat de renovatie is afgerond een uitspraak van de Huurcommissie over die huurverhoging vragen.

7.2 Wanneer is geen bezwaar jaarlijkse huurverhoging mogelijk?

In de volgende gevallen kunt u geen bezwaar maken tegen huurverhoging:

- De huurverhoging voor uw zelfstandige woning is niet meer dan 2,3% vanaf 1 juli 2022.
Let op: is de verhoging minder dan 2,3% en komt uw huur daardoor boven de maximale huurprijs van uw woning? Dan is bezwaar wel mogelijk.
- De huurverhoging voor uw onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of standplaats is niet meer dan 2,3 vanaf 1 juli 2022.
Let op: is de verhoging minder dan 2,3% in 2022? En komt uw huur daardoor boven de maximale huurprijs van uw kamer, woonwagen of standplaats? Dan is bezwaar wel mogelijk.
- De woonruimte is niet goed onderhouden. Bij ernstig achterstallig onderhoud van de woonruimte kunt u wel een verzoek voor huurverlaging voorstellen. Bent u vóór de ingangsdatum van de huurverhoging al een procedure voor huurverlaging begonnen? Dan kunt u wel bezwaar indienen tegen de huurverhoging.
- U heeft een zelfstandige woning in de vrije sector. Voor vrije sectorwoningen gelden andere regels voor huurverhoging.

8. Bezwaar maken tegen huurverhoging: hoe werkt dat?

Als de verhuurder een huurverhogingsvoorstel doet aan de huurder, dan kan de huurder bezwaar maken bij de verhuurder. Worden zij het niet met elkaar eens, dan kunnen zij mogelijk de Huurcommissie inschakelen.

8.1 Bezwaar met bezwaarschrift

Bezwaar maken tegen huurverhoging van een sociale huurwoning doet u bij uw verhuurder. U stuurt Vincio Wonen (per post of e-mail) het Bezwaarschrift jaarlijkse huurverhoging. Daarin legt u uit waarom u bezwaar maakt. U kunt hiervoor gebruik maken van het Bezwaarschrift jaarlijkse huurverhoging voor zelfstandige woonruimte of het Bezwaarschrift jaarlijkse huurverhoging voor onzelfstandige woonruimte van de Huurcommissie. Stuur het bezwaarschrift **aan Vincio Wonen - dus niet aan de Huurcommissie** - voordat de huurverhoging ingaat. U kunt tót 1 juli bezwaar maken. Vincio Wonen moet het bezwaar dan uiterlijk 30 juni ontvangen.

Als Vincio Wonen akkoord gaat met uw bezwaar, dan krijgt u geen of een lagere huurverhoging. In het laatste geval sturen wij u een aangepast huurverhogingsvoorstel

Vincio Wonen
Postbus 40
6430 AA Hoensbroek

Of

info@vinciowonen.nl

8.3 Geen bezwaarschrift

Als de huurder geen bezwaar maakt, maar de voorgestelde huurverhoging niet betaalt, dan zijn er voor de verhuurder 2 mogelijkheden:

- De verhuurder heeft het huurverhogingsvoorstel per aangetekende post verstuurd aan de huurder. De verhuurder kan de Huurcommissie vragen de voorgestelde huurverhoging te beoordelen.
- De verhuurder heeft het huurverhogingsvoorstel niet per aangetekende post verstuurd. Als de huurder weigert de huurverhoging te betalen, dan zal de verhuurder de huurder een herinneringsbrief per aangetekende post moeten sturen. Deze brief moet de huurder uiterlijk 3 maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging ontvangen. Is de huurder het dan nog steeds niet eens met de huurverhoging, dan moet de huurder zelf binnen 4 maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging bij de Huurcommissie vragen de huurverhoging te beoordelen. Schakelt de huurder de Huurcommissie niet in, dan is de huurverhoging een feit.

8.4 Verhuurder vraagt Huurcommissie om uitspraak

Is de verhuurder het niet eens met uw bezwaar en wil hij de huurverhoging toch doorzetten? Dan mag hij uw bezwaar niet eigenhandig ongegrond verklaren. Hij moet de Huurcommissie om een uitspraak vragen met het formulier Verzoekschrift jaarlijkse huurverhoging.

De verhuurder kan dat doen tot 6 weken na de ingangsdatum van de huurverhoging. Doet de verhuurder dat niet? Dan gaat de huurverhoging niet door. De verhuurder kan dan wel opnieuw een voorstel doen met een latere ingangsdatum.

8.5 Intrekken bezwaarschrift

Heeft u bij uw verhuurder bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging en wilt u bij nader inzien uw bezwaarschrift intrekken? Meld dit dan zo snel mogelijk aan uw verhuurder. Uw verhuurder hoeft dan misschien geen procedure bij de Huurcommissie te beginnen. Is hij al een procedure begonnen bij de Huurcommissie naar aanleiding van uw bezwaarschrift? Dan kunt u de verhuurder vragen zijn verzoekschrift in te trekken bij de Huurcommissie.

8.6 Uitspraak Huurcommissie

De Huurcommissie beoordeelt of de voorgestelde huurverhoging redelijk is of niet. Is de huurverhoging:

- redelijk: dan moet u alsnog de huurverhoging betalen én de legeskosten van € 25;
- niet redelijk: dan stelt de Huurcommissie een lagere huurverhoging vast.

Betaling huur tot uitspraak Huurcommissie

U mag de lagere huur blijven betalen tot er een besluit is van de Huurcommissie. Vindt de Huurcommissie de huurverhoging redelijk? Dan moet u de huurverhoging met terugwerkende kracht alsnog betalen. Het is dus verstandig het bedrag van de huurverhoging apart te zetten.

Niet eens met de uitspraak?

Bent u het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie, dan kunt u de rechter vragen om de huurprijs vast te stellen. Ook de verhuurder heeft dit recht.

8.7 Bezwaar huurverhoging vrije sector

Huurt u een huis in de vrije sector en bent u het niet eens met de huurverhoging? Dan moet u naar de rechter voor een uitspraak.

**‘Hier
ben ik
thuis.’**

vinciowonen.nl