

Huurverhoging
Vanaf 1 juli 2024

De huurverhogingsbrief
Wat staat erin?

Huurtoeslag
Voorwaarden voor
een huurtoeslag

Bezwaar maken
Hoe werkt dat?

De Huurkrant

Huurkrant voor bewoners van Vincio Wonen • mei 2024

 **vincio wonen**

Zo ziet de huurverhoging er dit jaar uit

De huur van uw woning gaat vanaf 1 juli 2024 omhoog. U krijgt van Vincio Wonen hierover een brief waarin staat hoeveel uw huur wordt. We hebben voor u op rij gezet wat er kan gebeuren.

Vincio Wonen mag de huur van de sociale huurwoningen elk jaar verhogen. De overheid heeft bepaald dat voor de meeste huurders de huur vanaf 1 juli 2024 tot 5,8% mag stijgen. Voor de Vincio Wonen huurders zal de huur niet meer dan 5,3% stijgen. Dat is meestal minder dan de stijging van uw inkomen of uitkering. Het deel dat u aan huur betaalt wordt daardoor kleiner.

Is uw huur € 300 of lager? Dan mogen wij uw huur maximaal met € 25 verhogen.

Voor huurders met een hoger inkomen
Huurders met een hoger inkomen krijgen een huurverhoging van maximaal € 50 of € 100. In het artikel hieronder staat een tabel met de inkomensgrenzen hiervoor.



Voor de meeste huurders geldt: uw huur gaat maximaal 5,3% omhoog.

Voor bewoners van een vrijesectorwoning
Woont u niet in een sociale huurwoning, maar in een vrijesectorwoning? Dan wordt uw huur verhoogd met 5,5%.



Voor de meeste huurders geldt dat hun inkomen meer stijgt dan de huur. Deze afspraak is gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken om de huur betaalbaar te houden. Ontvangt u huurtoeslag? Dan stijgt deze ook.



U kunt op de website van de Rijksoverheid een volledige weergave van de tabel zien voor inkomensafhankelijke verhoging.

Huurverhoging en inkomen

Voor bewoners met een wat hoger inkomen mag de huur meer stijgen. Dit noemen we inkomensafhankelijke huurverhoging.

Vincio Wonen heeft ook een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit is belangrijk voor Vincio Wonen om goed te kunnen blijven investeren in nieuwbouw en renovaties en om huren voor huishoudens met een lager inkomen betaalbaar te houden.

We mogen van de overheid uw huur met maximaal € 50 of € 100 verhogen. Welk maximum bedrag voor u geldt, hangt af van het aantal personen in uw huishouden én het totale jaarinkomen van u en uw huisgenoten.

De overheid kijkt naar het totale huishoudinkomen over 2022. Het inkomen van alle mensen die op het adres wonen, telt mee. Voor jongeren die op 1 januari 2024 nog geen 23 jaar waren, telt alleen het inkomen boven € 22.356 mee.

	Lager (midden)inkomen (gezaamenlijk inkomen 2022 niet hoger dan)	Hoger middeninkomen (gezaamenlijk inkomen 2022 tussen)	Hoog inkomen (gezaamenlijk inkomen 2022 hoger dan)
Eenpersoons- huishouden	€ 52.753	€ 52.753 – € 62.191	€ 62.191
Meerpersoons- huishouden	€ 61.046	€ 61.046 – € 82.921	€ 82.921
Maximale huurverhoging per 1 juli 2024	Bij huur van € 300 of hoger: 5,8% Bij huur lager dan € 300: € 25	€ 50	€ 100

De huurverhogingsbrief



Vóór 1 mei krijgt u van ons een brief met het huurverhogingsvoorstel. Dit is minimaal 2 maanden voor uw huurverhoging ingaat.

In deze brief staat het volgende:

- De huur die u nu betaalt en de nieuwe huur (zonder servicekosten).
- Het bedrag van de huurverhoging.
- De datum waarop de huurverhoging ingaat.
- Hoe u bezwaar kunt maken.

Wij hebben de grondslag voor de inkomensgegevens opgevraagd bij de Belastingdienst. U heeft als huurder een brief hierover gehad van de Belastingdienst. Als wij uw huur inkomensafhankelijk gaan verhogen,

dan sturen we een bijlage mee in de brief van de huurverhoging. Op die bijlage staat de grondslag voor de huurverhoging.



Huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en een hogere huur

In 2023 kregen huurders met een laag inkomen en een hogere huur een eenmalige huurverlaging. Heeft u die huurverlaging niet gehad? Dan kunt u deze in 2024 aanvragen bij Vincio Wonen. Dat kan in de volgende situatie:

- ✓ Uw huur is hoger dan € 577,91
- ✓ Uw inkomen is de laatste 6 maanden lager dan:
 - € 12.420 als je alleen woont.
 - € 13.215 als je alleen woont en AOW hebt.
 - € 16.185 als je samenwoont of een gezin hebt.
- ✓ U woonde op 1 maart 2023 in uw huidige woning.

Voldoet u aan deze voorwaarden?

Neem dan contact op met Vincio Wonen. Bel naar **045 - 522 3255** of stuur een e-mail naar info@vinciowonen.nl

Lees meer hierover op [de website](#) van Rijksoverheid.

Verandert uw situatie? Geef wijzigingen door.

Krijgt u huurtoeslag en verandert bijvoorbeeld uw inkomen? Geef dit door via www.belastingdienst.nl/toeslagen. Of bel met de belastingtelefoon: **0800-0543**. Zo voorkomt u dat u te veel huurtoeslag krijgt en dit later moet terugbetalen.

Huurtoeslag loopt automatisch door

Ontvangt u al huurtoeslag en blijft u aan de voorwaarden voldoen? Dan loopt de huurtoeslag gewoon door.

- Vanaf half december 2023 staat hierover een brief van de Belastingdienst voor u klaar. Kijk voor deze voorschotbeschikking op www.belastingdienst.nl/toeslagen.
- In de tweede helft van 2024 ontvangt u van de Belastingdienst de afrekening van de huurtoeslag. Hierop staat het definitieve bedrag waarop u in 2023 recht had.

Heeft u deze brieven niet ontvangen? Bel dan met de belastingtelefoon **0800-0543**.



Heeft u moeite met de huur te betalen?

Heeft u een laag inkomen of bent u minder gaan verdienen? Is uw huur eigenlijk te hoog voor uw inkomen? Dan heeft u misschien moeite om de huur te betalen. Soms kan Vincio Wonen u helpen.

Medewerkers van Vincio Wonen gaan graag met u in gesprek hierover en kijken waar ze u kunnen helpen. Dat kan bijvoorbeeld door samen te kijken op welke voorzieningen u recht heeft.



Voorziet u problemen met het betalen van de huur?

Bel dan met Vincio Wonen en maak een afspraak waarin we samen kijken naar een passende oplossing. Vincio Wonen: **045 - 522 3255**



Kunt u huurtoeslag krijgen?

Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten. Ruim 1,5 miljoen huurders krijgen huurtoeslag. Heeft u nog geen huurtoeslag? Dan is het slim om te kijken of u huurtoeslag kunt krijgen. Met een proefberekening weet u het.

Wilt u weten hoeveel huurtoeslag u kunt krijgen? Maak dan een proefberekening op www.belastingdienst.nl/toeslagen. Komt uit de proefberekening dat u huurtoeslag krijgt? Vraag deze dan direct aan.

Dit hebt u nodig voor het maken van de proefberekening:

- Uw laatste aanslag inkomensbelasting. Doet u zelf geen aangifte? Neem dan uw jaaropgaaf of loonstrook.
- Het bedrag dat u betaalt aan kale huur en het bedrag dat u betaalt aan servicekosten

Huurtoeslag over 2024 kunt u tot 1 september 2025 aanvragen. Huurtoeslag over 2023 kunt u nog aanvragen tot 1 september 2024.

U vraagt huurtoeslag aan op www.belastingdienst.nl/toeslagen

Kunt u hulp gebruiken bij het aanvragen van de huurtoeslag?

Belt u dan met Vincio Wonen **045 - 522 3255** en maak een afspraak bij ons op kantoor.

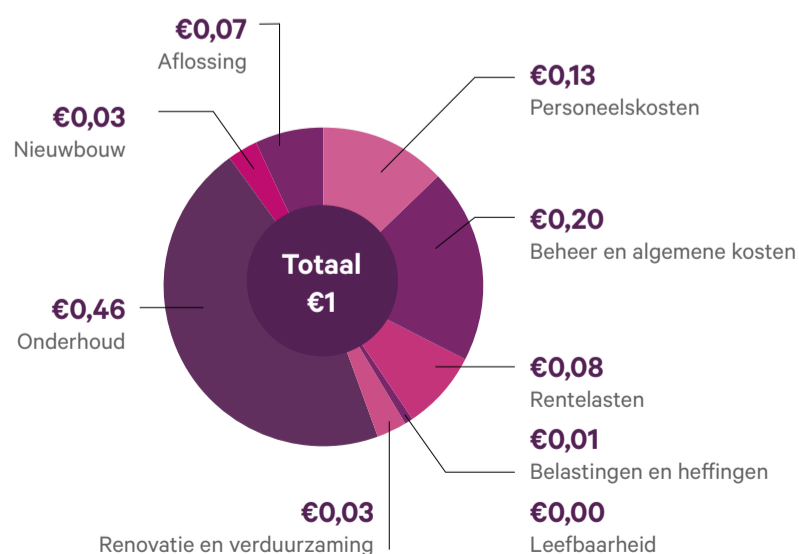
Wat doet Vincio Wonen met uw huur?

Alle huurders van Vincio Wonen betalen elke maand huur. Met een deel van dat geld onderhouden wij onze woningen, betalen we onze medewerkers, lossen

we leningen af en betalen we belasting. Een groot deel besteden we aan betere woningen. We maken woningen energiezuiniger en werken aan leefbare wijken.



In de grafiek ziet u hoe elke euro aan inkomsten verdeeld wordt.



Voorwaarden voor huurtoeslag

U bent 18 jaar of ouder

U huurt een zelfstandige woning (met een eigen voordeur, toilet en keuken)

Uw huur is niet hoger dan de maximale huur



- Uw inkomen is niet te hoog. Voor de huurtoeslag is geen vaste inkomensgrens. Hoe hoger uw inkomen is, hoe minder huurtoeslag u krijgt.
- U mag niet teveel vermogen hebben zoals spaargeld. Iedere bewoner mag in 2023 maximaal € 36.952 hebben. Partners mogen samen maximaal € 73.904 hebben.

- U en de andere bewoners hebben de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- Iedereen die bij u inwoont, staat bij de gemeente op uw adres ingeschreven.

Bezwaar maken?

Check of het kan

In sommige gevallen kunt u bezwaar maken tegen de huurverhoging. Hier leest u hoe en wanneer u bezwaar kunt maken.

De meeste bewoners houden zich bij de jaarlijkse huurverhoging aan alle regels. Bezwaar maken heeft alleen zin in de volgende situaties:

- De huurverhoging is meer dan maximaal toegestaan. Kijk voor alle regels op www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging
- De nieuwe huur is hoger dan de maximale huur volgens het puntensysteem. U kunt dit berekenen met de Huurprijscheck

op www.huurcommissie.nl/huurprijscheck

- U heeft het voorstel te laat ontvangen, dus minder dan 2 maanden voordat de huurverhoging ingaat.
- In het huurverhogingsvoorstel staan fouten. Bijvoorbeeld een foute ingangsdatum.
- De huurcommissie heeft uw huur tijdelijk verlaagd vanwege ernstige gebreken aan uw woning.



Bezwaar maken

bij inkomensafhankelijke huurverhoging

Heeft u te maken met een inkomensafhankelijke huurverhoging? Dan kunt u ook in de volgende situaties bezwaar maken:

- Vincio Wonen heeft geen verklaring van de Belastingdienst meegestuurd. Deze verklaring sturen we mee als uw huishoudinkomen in 2022 hoger was dan € 52.754 (als u alleen woont) of € 61.047 (als u met 2 of meer personen woont). Zonder deze verklaring mag de huur maximaal 5,8% omhoog gaan.
- Uw huishoudinkomen was in 2022 lager dan € 52.754 (als u alleen woont) of € 61.047 (als u met 2 of meer personen woont). U hoeft geen inkomensgegevens met

uw bezwaar mee te sturen. De verhuurder vraagt dit na bij de Belastingdienst.

- Uw huishoudinkomen is in 2023 gedaald. Stuur daarvan een bewijs mee als u bezwaar maakt. Bijvoorbeeld een jaaropgave.
- U bent gehandicapt of chronisch ziek. In sommige gevallen kunt u dan bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Heeft u dit eerder al gedaan en toegewezen gekregen? Dan moet u toch opnieuw bezwaar maken.



Bezwaar maken? Dat kan t.e.m. **1 juli 2024**

Hoe maakt u bezwaar?

U stuurt per post of e-mail een brief aan Vincio Wonen

Dit moet u doen voor de ingangsdatum van de huurverhoging: 1 juli 2024. Op de website www.huurcommissie.nl vindt u een voorbeeldbrief.

Zet boven de brief het woord **Bezwaarschrift** in de brief en stuur de brief naar: e-mailadres: info@vinciowonen.nl postadres: **Vincio Wonen, Heisterberg 70, 6431 JC Hoensbroek.**

Nadat u bezwaar heeft gemaakt

Vincio Wonen bekijkt uw bezwaar en laat u dit weten. Zijn wij het niet eens met uw bezwaar? Dan kunt u zich richten tot de Huurcommissie om een uitspraak te doen. Zij beoordelen of de voorgestelde verhoging is toegestaan.

Zolang u wacht op de uitspraak door de Huurcommissie, mag u de oude huur blijven betalen. Is de huurverhoging volgens de Huurcommissie terecht? Dan moet u alsnog de hogere huur betalen vanaf de ingangsdatum van de huurverhoging. Dus met terugwerkende kracht. Het is dus verstandig het geld opzij te zetten.

Bent u het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie, dan kunt u naar de rechter stappen.

Dat kan Vincio Wonen ook doen. Voor beiden geldt dat dit binnen 8 weken moet gebeuren na de uitspraak van de Huurcommissie.

Bezwaar zonder bezwaarschrift

U kunt ook bezwaar maken zonder een brief of e-mail aan Vincio Wonen te sturen. U blijft dan uw oude huur betalen en weigert de nieuwe huur te betalen. Vincio Wonen stuurt dan binnen 3 maanden een aangetekende brief over de huurverhoging. Dit heet de herinneringsbrief.

Heeft u de herinneringsbrief ontvangen? Dan moet u de Huurcommissie inschakelen binnen 4 maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging met het verzoek om een uitspraak. Dat is dus altijd voor 1 november 2024. Doet u dit niet? Dan moet u alsnog vanaf 1 juli de huurverhoging betalen.

De procedure bij ernstige gebreken

Bent u van mening dat uw huurwoning ernstige gebreken heeft, dan kunt u de Huurcommissie vragen om een tijdelijke huurverlaging. De Huurcommissie verlaagt de huur alleen als er een ernstig gebrek is. In de gebrekencheck op www.huurcommissie.nl/gebrekencheck kunt u zien wanneer dit het geval is.

Contact

- ☎ 045 - 522 3255
- ✉ info@vinciowonen.nl
- 📍 Vincio Wonen, Heisterberg 70, 6431 JC Hoensbroek

Colofon

Uitgave van Vincio Wonen
Ontwerp door Veerle Barendsen
Fotografie: Philip Driessen
Drukwerk: Drukpartners Zuid
Oplage: 3.000 exemplaren
April 2024

 **vincio wonen**