

Huurverhoging en inkomen
Inkomensafhankelijke
huurverhoging

De huurverhogingsbrief
Een brief met het
huurverhogingsvoorstel

**Heeft u recht op
huurtoeslag?**
Bereken het.

Bezwaar maken?
Check of het kan.

De Huurkrant

Huurkrant voor bewoners van Vincio Wonen | april 2023

vincio wonen

Wat gebeurt er met uw huur in 2023?

De huur van uw woning kan vanaf 1 juli 2023 veranderen. U krijgt binnenkort hierover een brief van Vincio Wonen. Hierin staat of uw huur omhoog of omlaag gaat. 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 bewoners de huur vanaf 1 juli 2023 tot 3,1% mag stijgen.

Voor de meeste bewoners geldt: uw huur gaat maximaal 3,1% omhoog.

Tot en met 2022 heeft Vincio Wonen steeds een lagere huurverhoging toegepast dan toegestaan. Vincio Wonen begrijpt dat een huurverhoging bovenop alle andere stijgende kosten komen zoals energiekosten en boodschappen. Toch is dit jaar besloten de maximaal toegestane huurverhoging door te voeren. Dit is nodig om te blijven investeren in renovaties en nieuwbouw. Want iedereen wil een woning die prettig is om in te wonen en lage energiekosten heeft.

Voor bewoners met een laag inkomen en een hogere huur

Voor bewoners met een laag inkomen kan de huur omlaag gaan. Dit geldt als uw huur hoger is dan € 575,03. Dan gaat op 1 juli uw huur omlaag naar € 575,03.

U ontvangt deze eenmalige huurverlaging in de volgende situatie:

- U woont voor 1 maart 2023 in uw huurwoning
- U woont alleen en uw inkomen is lager dan € 23.250 per jaar (of € 24.600 als u AOW krijgt)
- U woont met 2 of meer personen en uw inkomen is lager dan € 30.270 per jaar (of € 32.730 als u AOW krijgt)

Let op: Krijgt u een huurverlaging?
Check dan goed of dit effect zal hebben op uw huurtoeslag.



Heeft u hierover op 1 juni 2023 nog geen bericht gehad van Vincio Wonen? Maar denkt u dat u deze huurverlaging wel voor u geldt? Neem dan contact met ons op.

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

Voor bewoners met een hoger inkomen

Bewoners met een hoger inkomen krijgen een huurverhoging van maximaal € 50 of € 100. Dit geldt als u per jaar meer verdient dan € 48.836 (voor alleenwonenden) of € 56.513 (voor 2 of meer personen). Hieronder staat een toelichting op deze inkomensafhankelijke huurverhoging.

Voor bewoners van een vrije sector woning

Woont u niet in een sociale huurwoning, maar in een vrije sector woning? Dan mag Vincio wonen vanaf 1 januari 2023 de huur met maximaal 4,1% we doen dit pas vanaf 1 juli 2023.

Huurverhoging en inkomen

Voor bewoners met een wat hoger inkomen mag de huur meer stijgen. Dit noemen we inkomensafhankelijke huurverhoging. Vincio Wonen heeft vanaf 2023 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 2021. Het inkomen van alle mensen die op het adres wonen, telt mee. Voor jongeren die op 1 januari 2023 nog geen 23 waren, telt alleen het inkomen mee boven € 21.835 mee.



Verandert uw situatie? Geef wijzigingen door.

Krijgt u huurtoeslag en verandert bijvoorbeeld uw inkomen? Geef dit door via belastingdienst.nl/toeslagen. Of bel met de belastingtelefoon: **0800-0543**

Zo voorkomt u dat u teveel huurtoeslag krijgt en dit later moet terug betalen.

Huurtoeslag loopt automatisch door

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

Vanaf half december 2022 staat hierover een brief van de belastingdienst voor u klaar. Kijk voor deze voorschotbeschikking op belastingdienst.nl/toeslagen

In de 2^e helft van 2023 ontvangt u van de belastingdienst de afrekening van de huurtoeslag. Hierop staat het definitieve bedrag waarop u in 2022 recht had. Heeft u deze brieven niet ontvangen? Bel dan met de belastingtelefoon **0800-0543**.

Hoeveel inkomensafhankelijke huurverhoging kunt u verwachten?



U woont alleen

Is uw inkomen lager dan € 48.836?

Dan geldt voor u de reguliere huurverhoging van 3,1%

Ligt uw inkomen in 2021 tussen € 48.836 en € 57.573?

Dan is de maximale huurverhoging € 50.

Is uw inkomen in 2021 hoger dan € 57.573?

Dan is uw maximale huurverhoging € 100.



U woont met 2 personen of meer

Is uw inkomen lager dan € 56.513?

Dan geldt voor u de reguliere huurverhoging van 3,1%

Ligt uw inkomen in 2021 tussen € 56.513 en € 76.764?

Dan is de maximale huurverhoging € 50.

Is uw inkomen in 2021 hoger dan € 76.764?

Dan is uw maximale huurverhoging € 100.



U of iemand in uw huishouden is ziek

Bent u of iemand in uw huishouden gehandicapt of chronisch ziek?

Dan geldt voor u de reguliere huurverhoging van 3,1%



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**



De huurverhogingsbrief



Voor 1 mei krijgt u van ons een brief met het huurverhogingsvoorstel. Dit is minimaal twee 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.

Krijgt u een inkomensafhankelijke huurverhoging?

Dan moet er bij de brief een verklaring van de belastingdienst zitten. In die verklaring staat dat het inkomen van u en uw huisgenoten in 2021 hoog genoeg was voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurtoeslag

Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten. Ruim 1,5 miljoen bewoners 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 **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 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 2023 kunt u tot 1 september 2024 aanvragen. Huurtoeslag over 2022 kunt u nog aanvragen tot 1 september 2023.

U vraagt huurtoeslag aan op **belastingdienst.nl/toeslagen** of bel de belastingtelefoon **0800-0543**.

Kunt u hulp gebruiken bij het aanvragen van de huurtoeslag?
Belt u dan met Vincio Wonen **045 522 3255** voor een afspraak.



Voorwaarden voor huurtoeslag

Uw leeftijd	18-22 zonder kinderen	18-22 met kinderen	23 jaar of ouder
Maximale huur per maand	€452,20	€808,06	€808,06

✓ 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 € 33.748 hebben. Partners mogen samen maximaal € 67.496 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.

Wat doen we eigenlijk met de huurinkomsten?

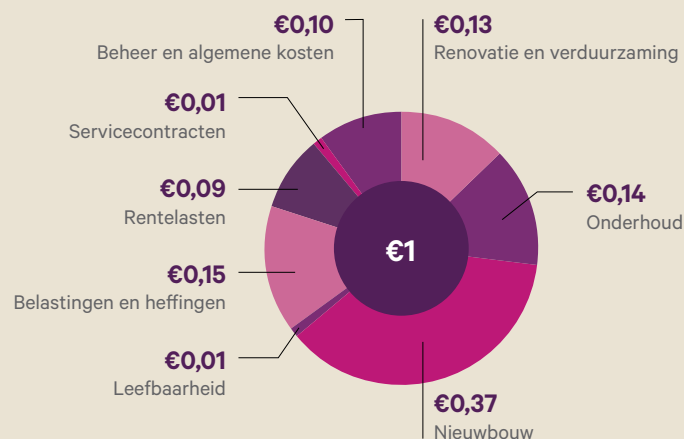
Alle huurders van Vincio Wonen betalen elke maand huur. Met een deel van dat geld onderhouden wij onze woningen, betalen we onze medewerkers, lossen we leningen af en betalen we belasting.

Alles wat overblijft besteden we aan betere woningen en leefbare buurten. We verbeteren bestaande woningen, maken woningen energiezuiniger, bieden goede dienstverlening en

werken aan aantrekkelijke wijken. Ook betalen we rente en lossen we de leningen af waarmee we nieuwe woningen bouwen. Tegelijkertijd willen we de huren zo laag mogelijk houden, want als sociale verhuurder vinden we betaalbaar wonen erg belangrijk.



In de grafiek ziet u wat er met elke euro aan inkomsten gebeurt.



Bezwaar maken?

Check of het kan.

In sommige gevallen kunt u bezwaar maken tegen de huurverhoging. Hier leest u hoe u dat kunt doen.

- 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 huur stijgt door de verhoging boven de maximale huur volgens het puntensysteem.
- U kunt dit controleren op 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

In sommige gevallen kunt u bezwaar maken tegen de huurverhoging. Hier leest u hoe u dat kunt doen.

- Vincio Wonen heeft geen verklaring van de Belastingdienst meegestuurd. Deze verklaring sturen we mee als uw huishoudinkomen in 2021 hoger was dan € 48.836 (alleen wonend) of € 56.513 (met 2 of meer personen). Zonder deze verklaring mag de huur 3.1% omhoog gaan.
- Uw huishoudinkomen was in 2021 lager dan € 48.836 (alleen wonend) of € 56.513 (met 2 of meer personen). U hoeft geen inkomensgegevens met uw bezwaar mee te sturen. De verhuurder vraagt dit na bij de belastingdienst.
- Uw huishoudinkomen is in 2022 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.



Bezwaar maken? Dat kan t.e.m. **1 juli 2023**

Hoe maakt u bezwaar?

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

E-mailadres: info@vinciowonen.nl. Adres: Vincio Wonen, Heisterberg 70, 6431 JC Hoensbroek. Dit moet u doen voor de ingangsdatum van de huurverhoging: 1 juli 2023.

Bezwaar gemaakt?

Is Vincio Wonen 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 redelijk is. Zolang er geen uitspraak is gedaan 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. Ook Vincio Wonen kan dat doen. Dit moet binnen 8 weken na de uitspraak van de Huurcommissie.

Bezwaar zonder bezwaarschrift

Stuurt u ons geen bezwaarschrift en betaalt u de huurverhoging niet? Dan stuurt Vincio Wonen binnen 3 maanden een aangetekende herinneringsbrief.

Heeft u de aangetekende herinneringsbrief binnen 3 maanden ontvangen? Dan moet u binnen 4 maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek om een uitspraak sturen naar de Huurcommissie. Dat moet voor 1 november 2023. Doet u dit niet? Dan moet u alsnog vanaf 1 juli de huurverhoging betalen.

Een andere 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.

Vincio Wonen
info@vinciowonen.nl
045 - 522 32 55

incio wonen hier ben ik thuis