

Huurverhoging
Vanaf 1 juli 2025

Huurtoeslag
Voorwaarden voor
huurtoeslag

Servicekosten
Berekening
voorschot 2025

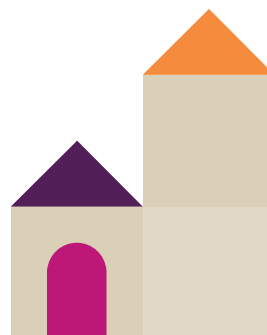
Bezwaar maken
Hoe werkt dat?

De Huurkrant

Huurkrant voor bewoners van Vincio Wonen • mei 2025

vincio wonen

Zo ziet de huurverhoging er dit jaar uit



Bewaar uw
huurverhogingsbrief
goed in uw eigen
administratie.

De huur van uw woning gaat vanaf 1 juli 2025 omhoog. U krijgt van Vincio Wonen hierover een brief waarin staat hoeveel uw huur wordt. We hebben voor u op een 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 2025 t/m 5% mag stijgen. Kijk op uw huurverhogingsbrief hoe hoog uw huurverhoging is.



Huurverlaging regeling vervalt

Tot januari 2025 konden huurders waarbij na 2021 het inkomen is gedaald zelf een huurverlaging aanvragen. In 2025 hebben huurders geen wettelijke mogelijkheid meer om een huurverlaging aan te vragen.



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.

Voor bewoners van een vrijesectorwoning

Woont u niet in een sociale huurwoning, maar in een vrijesectorwoning? Dan wordt uw huur verhoogd met 4,1%.

Huurverhoging hogere inkomens

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 2023. Het inkomen van alle

mensen die op het adres wonen, telt mee. Voor jongeren die op 1 januari 2025 nog geen 23 jaar waren, telt alleen het inkomen boven € 25.070 mee.



Op de website van de Rijksoverheid kunt u meer informatie hierover vinden. Scan de QR code.

	Lager (midden)inkomen (gezaamenlijk inkomen 2023 niet hoger dan)	Hoger midden inkomen (gezaamenlijk inkomen 2023 tussen)	Hoog inkomen (gezaamenlijk inkomen 2023 hoger dan)
Eenpersoons- huishouden	€ 57.143	€ 57.143 - € 67.366	€ 67.366
Meerpersoons- huishouden	€ 66.126	€ 66.126 - € 89.821	€ 89.821
Maximale huurverhoging per 1 juli 2025	Bij huur van € 350 of hoger: 5% Bij huur lager dan € 350: € 25	€ 50	€ 100

Wet Betaalbare huur

Er is een nieuwe wet 'Betaalbare huur' ingevoerd, en die heeft gevolgen voor hoe de huurprijzen worden vastgesteld. Deze wet zorgt voor een aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS), waarbij woningen punten krijgen op basis van hun kenmerken. Elk WWS-punt staat voor een bepaald bedrag aan maximale huur die gevraagd mag worden.

Door deze nieuwe puntentoekenning kan het zijn dat sommige huurders nu in aanmerking komen voor een huurverlaging. Deze verlagingen hebben we als organisatie ook al doorgevoerd. Een belangrijk detail is dat woningen met een E-, F- of G-energielabel (de slechtste labels) negatieve punten krijgen in het nieuwe systeem. Daardoor zullen vooral bij die woningen huurverlagingen plaatsvinden.

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 2025 kunt u tot 1 september 2026 aanvragen.

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

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

De huur en servicekosten staan op de huurverhogingsbrief die u ontvangt van Vincio Wonen. Heeft u daar nog vragen over bel dan naar **045 - 522 3255**.

Bel voor meer informatie naar de belastingtelefoon **0800-0543**.

U kunt ook naar de bibliotheek voor meer hulp bij het aanvragen van de toeslagen.



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 2024 staat hierover een brief van de Belastingdienst voor u klaar. Kijk voor deze voorschotbeschikking op www.belastingdienst.nl/toeslagen.
- In de tweede helft van 2025 ontvangt u van de Belastingdienst de afrekening van de huurtoeslag. Hierop staat het definitieve bedrag waarop u in 2024 recht had.

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



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 2024 maximaal € 37.395 hebben. Partners mogen samen maximaal € 74.790 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.

Heeft u moeite met de huur te betalen?

Heeft u een laag inkomen of bent u minder gaan verdienen? Dan heeft u misschien moeite om de huur te betalen. Medewerkers van Vincio Wonen gaan graag met

u in gesprek hierover en kijken waar we u kunnen helpen. Dat kan bijvoorbeeld door samen te kijken op welke voorzieningen u recht heeft.



Berekening voorschot servicekosten 2025

Vanaf 2025 stuurt Vincio Wonen het voorschot en de afrekening voor de servicekosten tegelijk met de huurverhoging. Zo heeft u in één keer een compleet overzicht van huur en servicekosten.



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.

Aanvullende bijlage bij deze brief

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.

Dit jaar hebben we de voorschotten voor de servicekosten opnieuw berekend. Hierdoor sluiten de maandelijkse betalingen beter aan op de werkelijke kosten, zodat u niet te veel of te weinig betaalt. Maar wat zijn servicekosten precies? Waar bestaan ze uit, en hoe werkt de jaarlijkse afrekening? Hieronder leggen we het uit.

Servicekosten: wat moet u weten?

Naast de kale huur betaalt u vaak ook servicekosten. Dit zijn kosten voor extra diensten en voorzieningen in en rond uw woning. De woningcorporatie schat deze kosten vooraf in, en u betaalt hiervoor een maandelijks voorschot.

Welke kosten vallen onder servicekosten?

De servicekosten verschillen per woning en complex. Dit zijn de meest voorkomende kosten:

- ✓ **Schoonmaakkosten:** bijvoorbeeld voor het trappenhuis en de entree.
- ✓ **Energiekosten:** voor verlichting en verwarming van gemeenschappelijke ruimtes.
- ✓ **Huismeesterkosten**
- ✓ **Tuinonderhoud:** onderhoud van gemeenschappelijke tuinen en groenvoorzieningen.
- ✓ **Glasverzekering:** verzekering voor glasbreuk in ramen en deuren.
- ✓ **Zonnepanelen**

Hoe verloopt het proces van servicekosten?

Het proces van servicekosten verloopt in verschillende stappen:

→ Voorschot vaststellen

Aan het begin van het jaar wordt een schatting gemaakt van de verwachte kosten. Op basis hiervan stelt Vincio Wonen het maandelijks voorschot vast.

→ Kosten maken – Gedurende het jaar worden de werkelijke kosten gemaakt voor de verschillende diensten en voorzieningen.

→ Jaarlijkse afrekening

Na afloop van het jaar ontvangt u een overzicht met de werkelijke kosten en een vergelijking met de betaalde voorschotten.

→ Te veel of te weinig betaald?

Als de daadwerkelijke kosten hoger zijn dan de voorschotten, moet u het verschil bijbetalen. Zijn de kosten lager, dan krijgt u geld terug.

→ Bezwaar maken

Twijfelt u aan de juistheid van de afrekening? Dan kunt u bezwaar maken. Bij fouten moet Vincio Wonen de afrekening corrigeren.

Uw rechten en plichten als huurder:

- U heeft recht op een duidelijke afrekening en inzage in de gemaakte kosten.
- Bent u het niet eens met de afrekening? Dan kunt u bezwaar maken bij Vincio Wonen. Komt u er niet uit, dan kunt u naar de Huurcommissie stappen.
- U bent verplicht om de servicekosten op tijd te betalen en de gemeenschappelijke voorzieningen netjes te gebruiken.

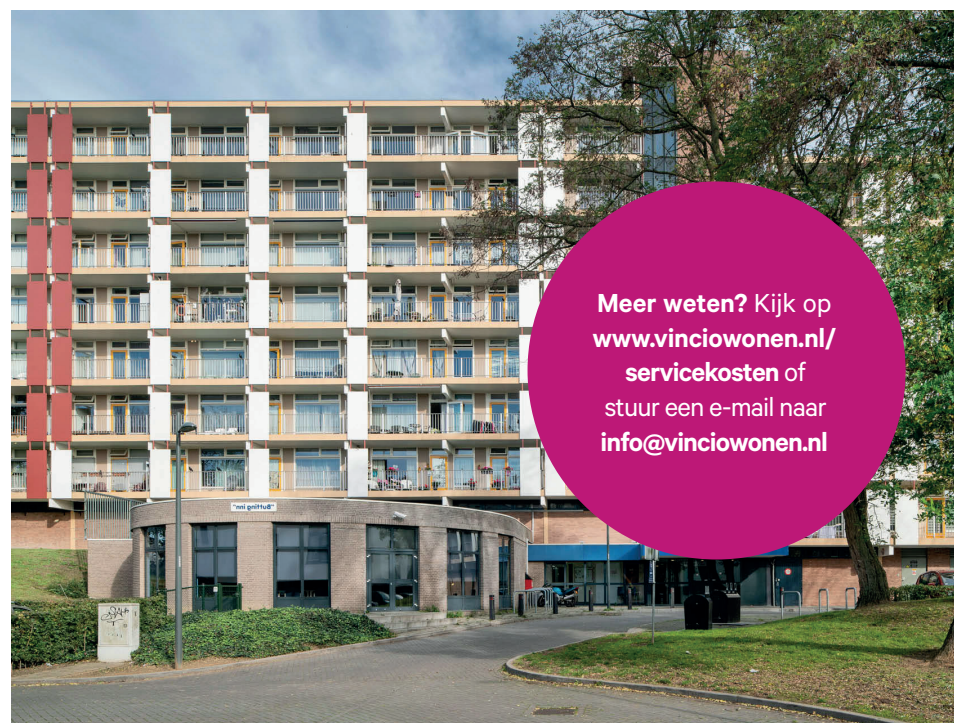
Veelgestelde vragen:

1 **Waarom verandert het voorschot servicekosten?**

De voorschotten waren voorheen niet goed afgestemd op het daadwerkelijke gebruik. Dat hebben we in 2025 aangepast, waardoor we verwachten dat dit beter aansluit op de werkelijke kosten.

2 **Waar zie ik een overzicht van mijn servicekosten?**

Op uw huurspecificatie ziet u precies welke kosten u betaalt voor welke service. De huurspecificatie zit in uw brief over de huurverhoging.



Meer weten? Kijk op www.vinciowonen.nl/servicekosten of stuur een e-mail naar info@vinciowonen.nl

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 2023 hoger was dan € 57.143 (als u alleen woont) of € 66.126 (als u met 2 of meer personen woont). Zonder deze verklaring mag de huur maximaal 5% omhoog gaan.
- Uw huishoudinkomen was in 2023 lager dan € 57.143 (als u alleen woont) of € 67.366 (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 2024 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 tot **1 juli 2025**

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 2025. 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 kijkt 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 2025. 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 2025

 **vincio wonen**