

# Veelgestelde vragen Jaarlijkse huurverhoging De Huismeesters 2022

## Waarom, wanneer en wat

### 1. Hoe bepaalt De Huismeesters mijn huurprijs?

De Huismeesters stelt de huurprijs van een woning vast door een gedeelte te nemen van de maximale huurprijs. De maximale huurprijs van een woning wordt bepaald door het puntensysteem voor woningen. Dat systeem is ontwikkeld door de overheid. Het puntensysteem noemen we het woningwaarderingstelsel (WWS).

Volgens de woningwaardering is er voor iedere woning een X-aantal punten (WWS-punten). Wat is een maximale huurprijs? Dat is de huur die De Huismeesters volgens de wet maximaal voor de woning mag vragen. Hoe meer punten uw woning heeft, hoe hoger de maximale huur is. Uw woning krijgt punten voor:

- de oppervlakte van de vertrekken
- de oppervlakte van de buitenruimte (tuin, balkon enzovoort)
- uitrusting van de keuken, toilet en de badkamer
- het aantal verwarmde vertrekken
- energielabel
- buitenruimte
- WOZ-waarde

Wilt u weten hoeveel punten uw woning waard is? En wat de maximale huurprijs is die daarbij hoort? Doe dan de [Huurprijscheck](#) op de website van de [Huurcommissie](#).

In alle gevallen ligt de huurprijs die De Huismeesters vraagt, lager dan de huurprijs die we maximaal mogen vragen.

### **Streefhuur**

De streefhuur is de huur die De Huismeesters vraagt voor de woning als we de woning opnieuw verhuren. De streefhuur is een gedeelte van de maximale huur. De streefhuur kan (sterk) verschillen van de huur die u nu betaalt.

### 2. Waarom verhoogt De Huismeesters jaarlijks de huur?

De huur vormt voor De Huismeesters de belangrijkste bron van inkomen. Het bedrag voor de huur passen we jaarlijks aan, aan de gestegen kosten. Dat is de inflatie. We gebruiken de huur voor het onderhoud aan onze woningen. En om ze energiezuinig te maken. We gebruiken het geld ook om nieuwe woningen te bouwen en voor de leefbaarheid in de wijken. Daar hebben niet alleen de huidige, maar ook toekomstige huurders, voordeel van. Een deel van het geld is ook nodig voor organisatiekosten en een deel gaat naar belastingen.

### 3. Hoe stelt De Huismeesters de jaarlijkse huurverhoging vast?

De huurprijzen van onze sociale huurwoningen verhogen wij op 1 juli tussen de 0% en 2,3%. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs tot € 763,47 per maand. De precieze verhoging hangt af van de hoogte van de huur die de huurder nu betaalt. We willen ervoor zorgen dat dezelfde woningen dezelfde huren krijgen. Dat is nog niet overal het geval. Een woning met in verhouding lagere huurprijs krijgt daarom meer huurverhoging, dan dezelfde woning met in verhouding een hogere huurprijs.

4. Wanneer verhogen jullie de huur?  
Wij verhogen ieder jaar de huur op 1 juli. Dat is volgens de regels van de overheid.
5. Wanneer ontvang ik bericht over huurverhoging?  
Ieder jaar sturen wij u voor 1 mei een brief over de huurverhoging. Hierin staat hoeveel procent uw huur omhoog gaat. En wat de nieuwe huurprijs wordt.
6. Kan De Huismeesters mijn huurprijs een aantal keren in het jaar veranderen?  
Ja, dat kan als we uw woning op een belangrijk onderdeel verbeteren. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van een eigen Cv-installatie of dubbelglas. De huurprijs is dan verhoogd door deze verbetering. Uw huur wordt dan ook nog op 1 juli meegenomen in onze jaarlijkse huurverhoging.
7. Met hoeveel mag De Huismeesters mijn huur van de woning verhogen?  
De overheid stelt elk jaar de regels voor de huuraanpassing vast. Zo wordt er onder andere bepaald met welk percentage de huur maximaal mag stijgen. Daarnaast mag de huurprijs van uw woning nooit hoger worden dan de huurprijs die wettelijk is afgesproken voor uw woning. Volgens de wet mogen wij de huur van sociale huurwoningen met maximaal 2,3% verhogen.
8. Met hoeveel mag De Huismeesters de huur van mijn parkeergarage/ parkeerplaats of berging verhogen?  
De Huismeesters verhoogt de huur van parkeerplaatsen/ garages of bergingen ook jaarlijks. Hiervoor gelden geen afgesproken percentages vanuit het ministerie. In uw huurcontract staat een tekst over met welk percentage we de huur mogen verhogen.
9. Hoeveel mag de huur van mijn vrijesectorwoning stijgen?  
Huurders van een vrijesectorwoning krijgen een huurverhoging die we jaarlijks opnieuw afspreken. Dit hangt af van de afspraken in uw contract.
10. Tot welk bedrag mag mijn huur stijgen?  
Het is niet zo dat uw huur eindeloos blijft stijgen. Er is een grens aan hoe hoog uw huur uiteindelijk mag worden. Uw huur mag niet hoger uitkomen dan de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel.
11. Kan de huur ook gelijk blijven aan vorig jaar?  
Dit kan. Bij de jaarlijkse huurverhoging komt het voor dat we de huur van een woning niet verhogen. De huurprijs past dan al bij de woning. Wel passen we de eventuele servicekosten aan.
12. Waarom betaal ik meer dan mijn buurman?  
Dit heeft verschillende redenen zoals:
  - Een verhuizing. Als er een nieuwe huurder in een woning komt, dan passen we de huurprijs vaak aan. De woning wordt daardoor duurder of goedkoper.
  - Verschillende kenmerken van de woning. Bijvoorbeeld een 2<sup>e</sup> toilet of ander energielabel.

### 13. Wat doet De Huismeesters met het extra geld?

De huur die onze huurders betalen, hebben we bijvoorbeeld nodig om het volgende van te betalen:

- onderhoud van bestaande woningen (zodat huurprijs en onderhoudsniveau bij elkaar passen)
- energiezuiniger maken van woningen (zodat onze (toekomstige) huurders goed en betaalbaar wonen)
- nieuwe woningen bouwen (zodat er voldoende woningen komen waar vraag naar is. Nu en in de toekomst.)
- wijken leefbaar houden (schoon, heel & veilig)
- rente op leningen (die we hebben afgesloten voor investeringen)
- bedrijfslasten (zoals personeel, kantoor, enzovoort)
- verhuurdersheffing (die we aan de overheid moeten betalen)

Elk jaar zoeken we evenwicht tussen de huur die huurders kunnen betalen en de inkomsten die we nodig hebben.

### 14. Wat zijn verrekenbare servicekosten en wat zijn geen verrekenbare servicekosten?

Verrekenbare servicekosten zijn leveringen zoals:

- Gas
- Water
- elektra voor algemene voorzieningen en diensten zoals schoonmaak, tuinonderhoud of de huismeester.

U betaalt elke maand een voorschot. Jaarlijks verrekenen wij de door u betaalde voorschotten met de echte kosten in de afrekening servicekosten.

Niet-verrekenbare servicekosten zijn diensten zoals de glasverzekering en service onderhoud:

- u betaalt een vast bedrag per maand
- u krijgt geen jaarlijkse afrekening

## Huurverhoging

### 1. Hoe zorg ik ervoor dat ik op 1 juli de goede huur betaal?

Betaalt u via automatische incasso uw huur? Dan past De Huismeesters het bedrag voor u aan. Ook als u betaalt via Accept Email, passen wij het bedrag voor u aan. Maakt u het bedrag elke maand zelf over? Pas het bedrag dan zelf aan.

### 2. Ik kan door de verhoging mijn huur niet meer betalen. En nu?

De jaarlijkse huurverhoging geldt voor al onze huurders. We maken geen verschil in individuele omstandigheden. Kunt u door financiële omstandigheden de huur van uw woning niet meer betalen? Maak dan een afspraak met ons. We bespreken dan uw persoonlijke situatie en kijken welke mogelijkheden er voor u zijn.

### 3. Doet De Huismeesters ook aan inkomensafhankelijke huurverhoging?

In 2022 maakt De Huismeesters geen gebruik van inkomensgegevens bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging. Dit omdat De Huismeesters vindt dat de kwaliteit van de woning uw huurprijs moet bepalen. En niet uw inkomen.

4. Mijn inkomen is hoger dan de inkomensgrens. Mag ik in mijn woning blijven wonen?  
Ja, u blijft gewoon in uw woning wonen. Dit heeft voor u op dit moment geen gevolgen. Als u wilt verhuizen, dan gelden de inkomensregels ook voor u.
5. Waarom krijg ik een andere huurverhoging dan mijn buurman?  
We willen ervoor zorgen dat dezelfde woningen dezelfde huren krijgen. Dat is nog niet overal het geval. Een woning met een lagere huurprijs krijgt daarom meer huurverhoging dan dezelfde woning met in een duurdere huurprijs.
6. Krijgt iedereen dezelfde huurverhoging?  
Nee. De huurverhoging is niet voor iedereen gelijk. Niet iedereen betaalt evenveel huur. Dit kan verschillen als de huizen anders zijn. Of als iemand al heel lang in een huis woont. Dan kan het zijn dat de huurder nog niet betaalt wat de woning nu waard is. We bekijken de verhoging dus per huis.
7. Kan ik een huurspecificatie krijgen?  
Een huurspecificatie is een overzicht van de opbouw van de kosten per maand waar het volgende in staat:
- kale huur
  - stookkosten
  - servicekosten
  - overige kosten
  - contract gebonden kosten (service-abonnement)
- Dit overzicht vraagt u op bij De Huismeesters. Wij sturen u deze toe via de e-mail of via de post.
8. Mag mijn huurprijs stijgen boven de vrijesectorgrens?  
Ja, dat mag. Ook bij de jaarlijkse huurverhoging. Dit is zo als de maximale huurprijs vanuit de woningwaardering al boven de € 763,47 ligt.  
Huurders die al recht hadden op huurtoeslag houden dat recht. Ook als hun huurprijs door de huurverhoging boven de vrijesectorgrens raakt. Maar over het deel van de huurprijs boven de vrijesectorgrens, krijgen zij geen toeslag. Dat deel moeten zij helemaal zelf betalen.
9. Wijzigen de servicekosten ook per 1 juli 2022 met de huuraanpassing?  
Het is mogelijk dat u servicekosten betaalt. Iedere maand betaalt u dan een voorschot voor bijvoorbeeld:
- schoonmaak
  - tuinonderhoud
  - elektra van algemene ruimten
- In de huurspecificatie noemen we de oude en nieuwe voorschotbedragen.
10. Hoe controleer ik of mijn huurverhoging klopt?  
U controleert dit met de verhogingscheck op de website van de rijksoverheid [www.huurverhogingscheck.nl](http://www.huurverhogingscheck.nl).

## Huurtoeslag

1. Wordt de huurverhoging verrekend met de huurtoeslag?  
De Huismeesters geeft de nieuwe huurprijs door aan de Belastingdienst. Neem contact op met de Belastingdienst voor vragen over uw huurtoeslag via telefoonnummer: 0800-0543. Via [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl) logt u in met uw DigiD. Zo kunt u uw persoonlijke huurtoeslag bekijken of aanpassen.
2. Moet ik de nieuwe huurprijs doorgeven aan de Belastingdienst?  
Nee, u hoeft dat niet te doen. Wij geven dat door aan de Belastingdienst.
3. Vervalt mijn huurtoeslag als de huur door de huurverhoging boven de huurtoeslaggrens stijgt?  
Als u vóór het moment van de huurverhoging al huurtoeslag ontving, dan houdt u uw recht op huurtoeslag. Ook als de huur boven de grens voor huurtoeslag – dat is € 763,47 – stijgt.

## Bezwaar maken

1. Als ik het niet eens ben met mijn huurverhoging, hoe kan ik bezwaar maken?  
Heeft u een sociale huurwoning en bent u het niet eens met de huurverhoging? Dan kunt u bezwaar maken bij De Huismeesters. Gebruik hiervoor het formulier '[Bezwaarschrift huurverhoging zelfstandige woonruimte](#)' of '[Bezwaarschrift huurverhoging onzelfstandige woonruimte](#)'.  
U moet het formulier voor de ingangsdatum van de huurverhoging inleveren. Gaat de huurverhoging op 1 juli in, dan moet u het formulier vóór 1 juli inleveren. Bent u te laat, dan is bezwaar maken niet meer mogelijk.

Bezwaar maken tegen de huurverhoging kan alleen om de volgende redenen:

- er staan onjuistheden in het voorstel tot huurverhoging
  - er is sprake van een overschrijding van de maximaal redelijke huur
  - de huurverhoging is hoger dan wettelijk toegestaan
  - als er een procedure voor huurverlaging loopt bij de Huurcommissie. Bijvoorbeeld vanwege ernstige onderhoudsgebreken en de gebreken nog niet zijn verholpen. Of de Huurcommissie heeft hierover al een uitspraak gedaan.
2. Ik heb heel veel onderhoudsgebreken, ik vind de huurverhoging niet eerlijk. Hoe maak ik bezwaar tegen de huurverhoging?  
U kunt geen bezwaar maken tegen het voorstel tot huurverhoging op grond van achterstallig onderhoud. Wel kunt u de Huurcommissie vragen de huurprijs tijdelijk te verlagen door de onderhoudsgebreken. Dit doet u via [het volgende formulier](#).

## Afwijkend

1. De Huismeesters gaat mijn woning slopen. Hoe zit het met de jaarlijkse huurverhoging?  
Huurders die in een sloopwoning wonen, krijgen geen huurverhoging als het sloopbesluit is genomen. En als het Sociaal Plan Wijkvernieuwing geldt.
2. Ik huur tijdelijk een woning van De Huismeesters. Wordt mijn huur in 2022 ook verhoogd?  
Nee, de huren van woningen die we tijdelijk verhuren in 2022, krijgen geen huurverhoging.
3. Woningen met energielabels E, F of G krijgen geen huurverhoging.