

## Vragen en antwoorden bij jaarlijkse huuraanpassing 2023

### Vragen over uw huurprijs

#### Hoe hoog mag de WETTELIJKE huurverhoging zijn voor huurders?

De overheid bepaalt elk jaar de maximale huurverhoging. In 2023 mogen de huren van woningcorporaties stijgen met 3,1%. Voor de hoge middeninkomens en hoge inkomens mogen de huren afhankelijk van het inkomen en huishoudgrootte stijgen met maximaal € 50 of € 100 per maand. Zie ook de tabel maximale huurverhoging 2023 op de website van de [Rijksoverheid](#) of de afbeelding hieronder.

	Lager (midden)inkomen (gezamenlijk inkomen 2021 niet hoger dan)	Hoger middeninkomen (gezamenlijk inkomen 2021 tussen)	Hoog inkomen (gezamenlijk inkomen 2021 hoger dan)
<b>Eenpersoons- huishouden</b>	€ 48.836	€ 48.836 – € 57.573	€ 57.573
<b>Meerpersoons- huishouden</b>	€ 56.513	€ 56.513 – € 76.764	€ 76.764
<b>Maximale huurverhoging per 1 juli 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bij huur van € 300 of hoger: 3,1%</li> <li>■ Bij huur lager dan € 300: € 25</li> </ul>	€ 50	€ 100

#### Wat doet De Goede Woning bij sociale huurwoningen?

Sociale huurwoningen zijn woningen met een netto huurprijs tot en met € 808,06 (prijspeil 2023). De huuraanpassing is als volgt:

- Voor zelfstandige sociale huurwoningen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2,6%.

#### Wat doet De Goede Woning bij geliberaliseerde huurwoningen?

Geliberaliseerde huurwoningen worden ook wel vrije sectorwoningen genoemd en hebben een netto huurprijs boven € 808,06. De huuraanpassing is als volgt:

- Huurverhoging van maximaal 4,1%.

De huurprijs van een geliberaliseerde huurwoning is gebaseerd op de markthuur. Dit betekent dat deze huur afhangt van de waarde van de woning op de vrije markt (vraag en aanbod op de woningmarkt). Woningen met een huurprijs boven de markthuur krijgen dit jaar geen huurverhoging.

#### Wat doet De Goede Woning bij onzelfstandige woonruimte?

Ook de huurprijzen van de onzelfstandige woonruimtes worden verhoogd met 2,6%.

#### Inkomensafhankelijke huurverhoging

*De inkomensafhankelijke huurverhoging passen wij toe voor huurders in een sociale huurwoning die behoren tot de hoge middeninkomens en hoge inkomens zoals vastgesteld door de overheid.* Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het inkomen over 2021. De Goede Woning kiest ervoor om niet te werken met de door overheid vastgelegde maximum bedragen, maar met een percentage. Op deze manier blijven we onder de door de overheid vastgestelde bedragen van € 50 en € 100.

Daarnaast kiezen we ervoor om voor de hoge middeninkomens een lager percentage te hanteren dan voor

de hoge inkomens. Voor hoge middeninkomens hanteren we het reguliere percentage van 2,6% en voor de hoge inkomens hanteren we een percentage van 4,6%. Hierbij zorgen we er wel voor dat de huurprijs van deze woningen niet hoger wordt dan € 822,74. Als de huidige huurprijs hoger is dan € 822,74 vragen we geen huurverhoging.

De maximale inkomensafhankelijke huurverhoging is als volgt.

<b>U woont alleen</b>	<b>Huurverhoging vanaf 1 juli 2023</b>
Uw inkomen lag in 2021 tussen € 48.836 en € 57.573	Maximaal € 50 per maand*
Uw inkomen was in 2021 hoger dan € 57.573	Maximaal € 100 per maand*
<b>U woont met 2 of meer personen</b>	<b>Huurverhoging vanaf 1 juli 2023</b>
Uw totale inkomen lag in 2021 tussen € 56.513 en € 76.764	Maximaal € 50 per maand*
Uw inkomen was in 2021 hoger dan € 76.764	Maximaal € 100 per maand*

## Huurkrant

Elk jaar wordt de huur aangepast. Maar elk jaar gelden daar weer andere regels voor. Wil je weten hoe het precies zit? Lees dan de [Huurkrant 2023](#). Daarin lees je ook of je recht hebt op huurverlaging. En hoe je huursubsidie aanvraagt.

## Wat zijn de peildata bij het vaststellen van de maximale huurverhoging?

Voor de huishoudsamenstelling geldt als peildatum 1 juli 2023. Voor het inkomen wordt gekeken naar het totale gezinsinkomen verdiend in 2021.

## Welke huishoudgegevens hanteert de Belastingdienst bij de eerste opvraag van de inkomensindicaties?

Dat zijn de gegevens van de samenstelling van het huishouden zoals die op dat moment – bijvoorbeeld in maart of april 2023 – bij de Belastingdienst bekend zijn. De huurder kan bezwaar maken tegen het huurvoorstel als tussen het moment van eerste gegevens opvraag en 1 juli 2023 (het officiële peilmoment) wijzigingen in het huishouden leiden tot een lager inkomen in het peiljaar.

## Tellen alle inkomens mee?

De inkomensindicatie is gebaseerd op het inkomen van alle bewoners van het opgevraagde adres. Van inwonende personen die op 1 januari 2023 nog geen 23 jaar waren is alleen het bedrag boven de inkomensvrijstellingsgrens van € 21.835 meegerekend. Door de Belastingdienst is dit inkomen dus automatisch gecorrigeerd.

## Wat wordt verstaan onder huishoudinkomen?

De inkomens van de huurder(s) en de overige bewoners van de woonruimte samen.

## Moet de huishoudverklaring bij de huurverhogingsbrief worden gevoegd?

Ja, de huishoudverklaring moet tegelijkertijd met de huurverhogingsbrief worden verstuurd. Niet apart, maar in dezelfde envelop. Het is niet toegestaan de huishoudverklaring apart en/of later te versturen.

## Welke huurverhoging krijgen huurders met een onbekend inkomen?

Dat is de maximale basishuurverhoging van 2,6%. Het huurvoorstel mag alleen inkomensafhankelijk zijn als er een huishoudverklaring van de Belastingdienst kan worden bijgevoegd.

## Geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten?

Nee. De inkomensafhankelijke huurverhoging geldt alleen voor gereguleerde huurovereenkomsten. Geliberaliseerde woningen kunnen wel een huurverhoging krijgen, maar die mag niet inkomensafhankelijk zijn. De hoogte van de huurverhoging is afhankelijk van de afspraken die partijen daarover hebben gemaakt. Geliberaliseerde woningen van De Goede Woning gaan met maximaal 4,1% omhoog en worden afgetopt op de voor de woning geldende markthuur.

## **Vragen over huishoudverklaringen**

### **Wanneer wordt een huishoudverklaring verstrekt?**

Er wordt alleen een huishoudverklaring afgegeven als het huishoudinkomen van een eenpersoons-huishouden > € 48.836 en als het huishoudinkomen bij een meerpersoonshuishouden > € 56.513 ligt.

### **Wanneer wordt een inkomensindicatie voor de huurverlaging verstrekt?**

Er wordt alleen een inkomensindicatie afgegeven als het huishoudinkomen van een eenpersoons-huishouden < €23.250 (< € 24.600 bij AOW) en als het huishoudinkomen bij een meerpersoonshuishouden < €30.270 (€ < 32.730 bij AOW). Hierbij ontvangen wij een inkomensindicatie met een categorie, er worden geen bedragen doorgegeven.

### **Wat wordt er op de huishoudverklaring vermeld?**

Op de huishoudverklaring wordt alleen de inkomenscategorie vermeld (Midden of Hoog). Vervolgens staat er een toelichting wat de criteria bij de desbetreffende inkomenscategorie zijn. De huishoudverklaring van de midden hoge inkomens hebben wij niet gebruikt, aangezien wij deze huren niet inkomensafhankelijk verhogen dit jaar.

## **Vragen over het maken van bezwaar**

### **Welke bezwaargronden zijn er op basis van het inkomen?**

Bezwaar maken? Kijk eerst of dat kan! Zie pagina 4 van de [Huurkrant 2023](#).

1. Het inkomen vermeld op de inkomensverklaring klopt niet.
2. Het inkomen in 2022 is lager dan het inkomen in 2021 en valt daarmee in een lagere inkomenscategorie.
3. Het inkomen in 2022 is lager dan het inkomen in 2021 en komt daarmee in aanmerking voor de eenmalige huurverlaging.

### **Mijn inkomen over 2021 klopt wel, maar mijn inkomen is in 2022 gedaald. Wat moet ik doen?**

U moet dit via een bezwaarschrift melden bij De Goede Woning. Dit bezwaarschrift moet aangevuld worden met inkomensgegevens over 2022 van alle bewoners en een uittreksel uit het GBA (gemeentelijke basisadministratie). De inkomensverklaring kunt u aanvragen bij de Belastingdienst. Indien de inkomensverklaringen 2022 nog niet beschikbaar zijn bij de Belastingdienst, dan moeten de bewoners hun inkomensgegevens zelf aanleveren (bijvoorbeeld loonstroken). Uw bezwaarschrift met bijlagen moet vóór 1 juli 2023 bij ons binnen zijn. Wij zullen deze zo snel mogelijk verwerken, maar kunnen niet garanderen dat de huur per 1 juli al is aangepast op dit lagere inkomen. Eventueel teveel betaalde huur ontvangt u van ons terug. Als de Belastingdienst de inkomensverklaringen niet op tijd kan aanleveren, dan heeft u hier na 1 juli a.s. ook nog de tijd voor. U moet echter wel vóór 1 juli 2023 uw bezwaar hebben gemaakt. U kunt daarin aangeven dat uw verzoek om inkomensverklaringen bij de Belastingdienst ligt. Als blijkt dat uw inkomen inderdaad gezakt is tot onder de inkomensgrens dan zal De Goede Woning de eventueel teveel betaalde huur vanaf 1 juli 2023 aan u terugbetalen.

### **Mijn inkomen is lager geworden na 2021 en komt daarmee in aanmerking voor huurverlaging? Wat moet ik doen?**

U kunt de eenmalige huurverlaging aanvragen in de volgende situatie:

- U woont op 1 maart 2023 in uw huurwoning.
- Uw huur is op 1 juli 2023 hoger dan € 575,03 per maand.
- U woont alleen en uw inkomen is na 2021\* lager geworden dan € 23.250 per jaar (of € 24.600 als u AOW krijgt).
- U woont met 2 of meer personen en uw inkomen is na 2021\* lager geworden dan € 30.270 per jaar (of € 32.730 als u AOW krijgt).
- Uw verlaagde gezamenlijke inkomen is minimaal 6 maanden voor het verzoek tot huurverlaging opgetreden.

De gegevens waarmee u kunt aantonen dat uw inkomenssituatie gewijzigd is, moet u zelf bij De Goede Woning aanleveren. U kunt de eenmalige huurverlaging aanvragen tot 31 december 2024. De huurverlaging gaat in op de eerste dag van de tweede maand na de datum van het voorstel. Dit betekent bijvoorbeeld dat als het voorstel wordt verstuurd in augustus 2023, de huurverlaging ingaat per 1 oktober

2023. Op de site van de woonbond vindt u de [modelbrief huurverlaging 2023](#).

### **Wanneer kan ik bezwaar maken?**

Als u bezwaar wilt maken, check dan eerst waarom u bezwaar kunt maken. Dit kunt u doen op de website van de Huurcommissie, via de website van de Woonbond, of lees pagina 4 van de [Huurkrant 2023](#).

### **Om welke redenen kunt u bezwaar maken?**

1. De Goede Woning heeft de huuraanpassing te laat aangekondigd. U moet de brief over de huurverhoging minimaal 2 maanden voor de ingangsdatum hebben ontvangen. Komt de brief te laat en maakt u bezwaar, dan moeten wij de huurverhoging later laten ingaan of aan de Huurcommissie vragen wanneer de verhoging in mag gaan.
2. In de huurverhogingsbrief staan fouten. Bijvoorbeeld een te hoog percentage, een verkeerde ingangsdatum of een onjuiste kale huurprijs.
3. U heeft de Huurcommissie gevraagd om de huurprijs te verlagen bij onderhoudsgebreken.
4. De Huurcommissie heeft uw huurprijs tijdelijk verlaagd wegens onderhoudsgebreken.
5. De nieuwe huurprijs komt boven de maximale huurprijs te liggen volgens de puntentelling die bij de woning hoort.
6. De Goede Woning verhoogt de huurprijs binnen 12 maanden opnieuw. Hierop zijn 3 uitzonderingen. De Goede Woning mag de huurprijs wel binnen 12 maanden verhogen:
  - in het 1e jaar van uw huurcontract;
  - als de vorige huurverhoging langer dan een jaar geleden was;
  - als wij uw woning hebben verbeterd.
7. U betaalt een all-in huurprijs. U betaalt dan één bedrag aan kale huurprijs en bijkomende kosten. Zo kunt u niet controleren of de huurverhoging klopt. Wil uw verhuurder de huurprijs toch verhogen? Vraag hem dan om de all-in prijs te splitsen.

### **Wanneer is het zinvol om bezwaar te maken tegen de huurverhoging?**

- Als de nieuwe huurprijs boven de maximale huurprijs komt te liggen volgens de puntentelling die bij de woning hoort
- De Goede Woning de netto huur voor de 2e keer in 1 jaar de huur verhoogt.
- In het voorstel voor huurverhoging staan fouten.
- U het huurverhogingsvoorstel minder dan 2 maanden voor de ingangsdatum heeft ontvangen.
- U een procedure over onderhoudsgebreken bij de Huurcommissie heeft lopen.
- De Huurcommissie de huur tijdelijk heeft verlaagd wegens onderhoudsgebreken en de gebreken nog niet verholpen zijn.
- De Goede Woning een all-in huurprijs hanteert.

### **Hoe maakt u bezwaar tegen de jaarlijkse huuraanpassing?**

U stuurt ons een brief.

\* Huurt u een appartement, eengezinswoning of andere zelfstandige woonruimte? Gebruik dan de modelbrief Bezwaar jaarlijkse huurverhoging voor zelfstandige woonruimte.

\* Huurt u een kamer of een andere onzelfstandige woonruimte? Gebruik de modelbrief Bezwaar jaarlijkse huurverhoging voor onzelfstandige woonruimte.

### **Wanneer stuurt u het bezwaar op?**

Stuur het bezwaarschrift aan De Goede Woning voordat de huurverhoging ingaat.

Bijvoorbeeld: Gaat de huurverhoging in op 1 juli? Zorg er dan voor dat De Goede Woning de brief voor 1 juli 2023 krijgt. Wij moeten het bezwaar dus uiterlijk op 30 juni 2023 hebben ontvangen.

### **Hoe kan de huurder bezwaar maken?**

1. Voor 1 juli 2023 kan de huurder schriftelijk bezwaar maken bij De Goede Woning. Als wij de huurverhoging in stand laten, dan vragen wij de Huurcommissie het huurverhogingsvoorstel te beoordelen. De beslissing van de Huurcommissie is bindend, maar partijen kunnen tegen de uitspraak in beroep gaan bij de rechter.

2. De huurder betaalt de huurverhoging niet. De Goede Woning stuurt de huurder vóór 1 oktober 2023 een herinneringsbrief. Blijft de huurder het oneens met de huurverhoging, dan kan de huurder de Huurcommissie

inschakelen. De beslissing van de Huurcommissie is bindend, maar partijen kunnen tegen de uitspraak in beroep gaan bij de rechter.

#### **Wat gebeurt er nadat u bezwaar heeft gemaakt?**

Gaan wij akkoord met uw bezwaar? Dan gaat uw huurprijs niet omhoog of krijgt u een lagere huurverhoging. U krijgt hierover bericht van ons. Zijn wij het niet eens met uw bezwaar? Dan vragen wij de Huurcommissie om de huurverhoging te beoordelen. De Goede Woning start een procedure.

#### **Mijn inkomen daalt in 2023. Kan ik bezwaar maken?**

Als er in 2023 een terugval is (geweest), dan heeft dat geen invloed op de huurverhoging van dit jaar, zoals we die hebben aangezegd. U kunt hiertegen geen bezwaar maken. U kunt pas in juni 2024 een verzoek tot huurverlaging indienen. Hierbij moet een uittreksel uit het GBA en een inkomensverklaring over 2023 van alle bewoners worden toegevoegd. Een huurverlagingsvoorstel moet tenminste 2 maanden voor de voorgestelde dag van ingang worden gedaan. De verlaging werkt niet met terugwerkende kracht, maar gaat pas gelden op de voorgestelde ingangsdatum. Een modelbrief kunt u vinden op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl).

#### **Bezwaar extra huurverhoging gehandicapten en chronisch zieken**

Bepaalde groepen gehandicapten en chronisch zieken kunnen vanaf 1 mei 2023 bezwaar maken tegen de extra inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal 5,1% (De Goede Woning hanteert maximaal 4,6%). Deze extra huurverhoging gaat in op 1 juli 2023. Bezwaar maken is mogelijk als u of iemand in uw huishouden:

- een zorgindicatie heeft met een geldigheidsduur van minimaal een jaar voor minimaal 10 uur zorg per week;
- een zorgindicatie heeft voor verblijf in een verpleeghuis of verzorgingshuis;
- blijk van waardering voor mantelzorgers gekregen van de gemeente. De mantelzorg moet voor iemand anders uit hetzelfde huishouden zijn;
- een ADL-indicatie heeft (hulp bij algemene dagelijkse handelingen, zoals eten, wassen of toiletgang);
- een beschikking heeft op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of Wet voorzieningen gehandicapten (de voorloper van de Wmo). Deze beschikking moet vóór 1 mei 2015 zijn verstrekt. U moet ook kunnen aantonen dat de woning is aangepast aan de handicap van de persoon met de beschikking.
- huurder of ander lid van het huishouden een verklaring van de huisarts kan overleggen dat hij of zij blind is of meer dan 5% zicht heeft
- nog een geldige zorgindicatiebesluit uit 2014 (van voor de wijziging van de regelgeving van de zorg per 1 januari 2015). De voorwaarden voor chronisch zieken en gehandicapten 2014 staan op [Rijksoverheid.nl](http://Rijksoverheid.nl).

Door bezwaar te maken kunt u de huurverhoging mogelijk beperken tot maximaal 2,6%.

#### **Voorgaande jaren kon ik bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging aantekenen omdat ik AOW-gerechtigd ben (of een medebewoner). Ik viel toen in deze uitzonderingscategorie. Waarom krijg ik nu wel een inkomensafhankelijke huurverhoging?**

De uitzonderingscategorie “huishoudens waar 1 of meer personen AOW ontvangen” is komen te vervallen.

#### **Vragen over het woningwaardingsstelsel**

##### **Worden de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2023 aangepast?**

Ja. De maximale huurprijsgrenzen worden per 1 juli 2023 geïndexeerd met 10% en naar boven afgerond op hele centen.

##### **Moet de verhuurder de woningwaardering meesturen met het huurvoorstel en moet het huurvoorstel ook de maximale huurprijs voor de woning vermelden?**

Nee. Dit zijn verplichtingen uit het verleden die inmiddels zijn vervallen.

##### **In het verleden werd bij de huurverhoging een woningwaardering meegestuurd. Die zit er niet meer bij.**

Met ingang van 2016 is besloten om geen woningwaardering met de huurverhoging mee te sturen. Dit is wettelijk niet meer verplicht. Indien u deze wilt hebben kunt u deze bij ons opvragen.

## **Geldt het woningwaarderingsstelsel voor alle huurders**

Ja. Het woningwaarderingsstelsel geldt ook voor alle huurders. De huurprijs mag niet boven de maximale huurprijs uitkomen.

## **Vragen over het betalen van de huur of energiekosten**

### **Ik ben bang dat ik mijn huur niet (op tijd) kan betalen, wat kan ik doen?**

Neem dan zo snel mogelijk contact met ons op, via (055) 369 69 69 (keuze 2) of via [incasso@degoedewoning.nl](mailto:incasso@degoedewoning.nl). Samen kijken we graag naar een passende oplossing. Misschien heeft u recht op toeslagen. Samen055 kan u helpen bij het uitzoeken en aanvragen. Ook met vragen over geld en sparen kunt u bij hen terecht. Zie: [www.samen055.nl/centenkwesties](http://www.samen055.nl/centenkwesties).

### **Heb ik recht op toeslagen voor mijn energierekening of op geld uit het noodfonds?**

Samen055 kan u helpen uit te zoeken of u recht heeft op toeslagen [www.samen055.nl/centenkwesties](http://www.samen055.nl/centenkwesties). Wilt u meer informatie over het noodfonds energie of wil u weten of u een ondersteuning kan krijgen vanuit het noodfonds energie kijk dan website [www.noodfondsenergie.nl](http://www.noodfondsenergie.nl)

## **Algemene vragen**

### **Wat is een markthuur?**

Markthuur hangt af van de waarde van de woning op de vrije markt (deze is afhankelijk van vraag en aanbod op de woningmarkt).

### **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 grens uitkomt. Bij een nieuwe aanvraag moet de huur wel lager zijn dan de maximale huurgrens (=liberalisatiegrens).

### **Kom ik nu in aanmerking voor huurtoeslag**

Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten. U kunt op de website van de Belastingdienst ([www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl)) kijken of u hiervoor in aanmerking komt. Indien van toepassing kunt u deze bijdrage aanvragen bij de Belastingdienst. Wanneer u al huurtoeslag ontvangt, kunt u op de genoemde website ook kijken welke gevolgen de huurverhoging op uw huurtoeslag heeft.

### **Moet ik de huurwijziging zelf aan de Belastingdienst doorgeven?**

Nee, u hoeft deze huurprijswijziging niet aan de Belastingdienst door te geven. De Goede Woning geeft de nieuwe netto huurprijs aan de Belastingdienst door.

### **Wanneer kan ik een huurverlaging aanvragen?**

- Wanneer de huur hoger is dan de maximale huurprijs die voor uw woning geldt.
- Wanneer u een inkomensafhankelijke huurverhoging had, maar uw inkomen is gedaald na de verhoging.
- Wanneer uw woning een gebrek heeft, maar niet via De Goede Woning maar via de huurcommissie.
- Wanneer u niet langer dan zes maanden een woning huurt, maar de huurprijs is te hoog.

Is dit in een van bovenstaande punten het geval? Ga dan naar de website [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) voor meer informatie.