

Vraag en antwoord huurwijziging 2022

- **Waarom krijg ik huurverhoging?**

Elk jaar wordt de huur verhoogd. Vorig jaar is er geen huurverhoging geweest vanwege Corona. Nu de pandemie voorbij is wordt de huur weer verhoogd. Dit doen we vanwege inflatie en om te kunnen investeren in onze woningen. Zowel verbeteringen als renovatie en ook om nieuw te kunnen bouwen.

- **Waarom dit jaar wel huurverhoging en vorig jaar niet?**

Het kabinet besloot vorig jaar de huren te bevriezen. Dit betekent dat verhuurders geen huurverhoging mochten doorvoeren. Het kabinet deed dat vanwege de coronacrisis. Die bracht veel mensen in financiële problemen. Een huurbevriezing hielp bij het verminderen van die problemen. De crisis is nu voorbij en de huurbevriezing geldt daarom niet meer voor dit jaar.

- **Gaan jullie ook de kwaliteit van mijn woning verbeteren n.a.v. de huurverhoging? Ik betaal nu de hoofdprijs.**

Woningbedrijf Velsen gaat heel veel woningen verbeteren. Misschien ook uw woning. Wanneer dat het geval is, wordt u daarover tijdig geïnformeerd.

- **Het ziet er naar uit dat mijn huurprijs is gestegen boven de sociale of maximale huurgrens. Hoe kan dit en valt mijn woning nu onder vrije sector?**

Was uw huur voor de huurverhoging lager dan de maximale sociale huurprijs van € 763,47 dan mag uw huur niet hoger uitvallen dan deze huurgrens. Was uw huur al hoger dan € 763,47 in 2021 dan mag deze wel verhoogd worden.

Heeft u toch nog een vraag? Bel ons via 0255 566 566. Dan zoeken wij het voor u uit.

- **Moet ik de huurverhoging nog aan iemand doorgeven?**

Als u aan Woningbedrijf Velsen een machtiging voor de betaling van de huur heeft afgegeven, dan hoeft u niets te doen. Als u met een periodieke overschrijving betaalt, dan moet u zelf het bedrag aanpassen. U kunt ook alsnog ervoor kiezen om een machtiging af te geven. Daarvoor kunt u bellen naar 0255 566 566.

Als u huurtoeslag ontvangt, geeft Woningbedrijf Velsen uw nieuwe huur door aan de Belastingdienst. De Belastingdienst berekent dan opnieuw uw toeslag. De nieuwe toeslag wordt aan het einde van het jaar bij de definitieve berekening met u verrekend. Uw voorschot blijft dus tot het eind van het jaar hetzelfde.

- **Mijn huur wordt verhoogd met 1,5%. Dit heeft te maken met mijn energielabel. Wat is mijn energielabel?**

Neem contact op met ons klantcentrum via telefoonnummer (0255) 56 65 66. Zij kunnen zien wat uw energielabel is.

- ***Wat is een energielabel?***

Een energielabel geeft de score weer van de energieprestatie van uw woning. De labels lopen van A+++++ tot G.

- ***Wie bepaalt het energielabel?***

Een onafhankelijke adviseur. De labels zijn in 2014 t/m 2018 voor alle woningen bepaald en 10 jaar geldig. Bij Mutatie-, planmatig- en grootschalig onderhoud moeten de labels worden herzien.

- ***Hoe wordt een energielabel bepaald?***

Middels een schouw van de woning. Een adviseur komt op bezoek en kijkt naar de constructie en installaties en voert dit in het softwarepakket waaruit een label wordt gerapporteerd.

- ***Ik vertrouw het energielabel niet, kan ik dit zelf laten uitzoeken?***

Dat kan. Daar zijn kosten aan verbonden. U moet denken aan € 500,-. Dat is veel geld. De labels zijn een tijd geleden geïnventariseerd, maar moeten nog goed zijn.

- ***Wat wordt verstaan onder een huishoudinkomen, hoe wordt dat berekend?***

Alle bewoners die volgens de basisregistratie van de gemeente Velsen op het adres beschreven staan, maken deel uit van het huishouden. Alle inkomens van deze bewoners gezamenlijk vormen het huishoudinkomen.

- ***Tellen alle inkomens mee?***

Alle inkomens tellen mee, dus ook van inwoners. Het inkomen van inwoners die op 1 januari 2022 nog geen 23 jaar waren, telt alleen mee als dat boven het minimumloon ligt.

- ***Wat is streefhuur?***

Elke woning heeft een aantal woonwaarderingpunten. Op basis van deze punten heeft elke woning een maximale huur. Woningbedrijf Velsen heeft bepaald dat voor elke woning een streefhuur vastgesteld. Dit is een percentage van de maximale huur. Voor oudere woningen is dat percentage 80%. Een woning die gebouwd is na 1989 of gerenoveerd of waar groot onderhoud is geweest is dat percentage 85%.

- ***Wat heeft het energielabel te maken met de huurverhoging?***

De hoogte van de huurverhoging hangt af van het energielabel van uw woning. Heeft u een relatief hoog label (A,B,C of D) dan krijgt u (mogelijk) een hogere huurverhoging dan een huurder met een lager label.

- ***Hoe kom ik te weten hoeveel punten mijn woning heeft of wat het energielabel is?***

Neem contact op met ons klantcentrum via telefoonnummer (0255) 56 65 66. Zij kunnen u uw puntentelling e-mailen.

- ***Vervalt de huurtoeslag als de huur boven € 763,47 komt?***

Ontvangt u nu huurtoeslag, dan houdt u hier recht op tot het niveau van de liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens). Over het bedrag hoger dan € 763,574 ontvangt u geen huurtoeslag. U blijft dus wel huurtoeslag ontvangen.

- ***Hoe kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?***

Voor 1 juli 2022 kunt u schriftelijk bezwaar maken bij Woningbedrijf Velsen. Maak hiervoor gebruik van het bezwaarschrift. Dit formulier "bezwaar tegen de huurverhoging" is te vinden op de website van de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl). Wanneer u bezwaar maakt nemen wij contact met u op over de verdere procedure.