

Met Ctrl F kunt u het document doorzoeken.



Openbaar Belang

het begint met wonen

April 2024

Veelgestelde vragen en antwoorden Huurverhoging 2024

Openbaar Belang voert voor haar sociale huurwoningen huurverhogingen tot het wettelijke toegestane maximum van 5,8% door. Wij gebruiken een groot deel hiervan voor huurders voor wie betaalbaarheid een steeds groter probleem dreigt te worden.

Voor vrije sectorwoningen is de maximale huurverhoging 5,5%. De huur komt niet boven de maximale huur voor de vrije sector uit.

Voor huurders die een hoog middeninkomen hebben, is een huurverhoging van € 50 per maand. Dat gaat om 1 persoon met een inkomen tussen € 52.753 en € 62.191. Of een meerpersoons huishouden met een inkomen tussen € 61.046 en € 82.921. De huur blijft wel onder € 1.035,94.

Huurders met een hoog inkomen (1 persoon boven € 62.191 of meer personen boven € 82.291) krijgen € 100 huurverhoging per maand. Deze huur blijft wel onder € 1.279,70.

Wanneer de huurverhoging wordt doorgevoerd heb ik moeite of kan ik de huur niet meer betalen. Wat moet ik doen?

Neem contact op met ons Team incasso om de mogelijkheden te bespreken. Mail naar teamincasso@openbaarbelang.nl of bel naar (038) 4567 222.

Hoe regel ik de betaling van de huurverhoging?

Wordt uw huur automatisch geïncasseerd door ons, dan hoeft u niets te doen. De nieuwe huurprijs wordt vanaf 1 juli 2024 van uw rekening afgeschreven. Betaalt u niet via automatische incasso? Dan ontvangt u het betaalverzoek met de nieuwe huurprijs per post of per mail.

Heeft u zelf uw bank opdracht gegeven de huur over te boeken, of betaalt een instantie (bijvoorbeeld de gemeente) uw huur? Wilt u dan de nieuwe huurprijs aan hen doorgeven?

Hoe moet ik bezwaar maken?

Bent u het niet eens met de voorgestelde verhoging van de huurprijs? Dan kunt u bezwaar maken door een schriftelijk bezwaarschrift bij ons in te dienen. Op de [site van het Juridisch Loket](#) vindt u een voorbeeldbrief bezwaar tegen jaarlijkse huurverhoging. Ook op de [website van de Huurcommissie](#) vindt u een modelbrief bezwaarschrift. Ook staat daar vermeld op welke gronden u bezwaar kunt maken.

Het bezwaarschrift stuurt u naar Openbaar Belang, Binnengasthuisstraat 1, 8022 NH Zwolle. Let u erop dat het bezwaarschrift uiterlijk 30 juni 2024 binnen is bij Openbaar Belang.

Woont u in een vrije sector woning dan kunt u bezwaar maken bij de kantonrechter, **NIET** bij de Huurcommissie. Meer informatie hierover vindt u op www.rijksoverheid.nl.

Wanneer kom ik in aanmerking voor huurverlaging?

De mogelijkheid tot huurverlaging hangt af van uw inkomen, de nieuwe netto huur en het aantal mensen dat op het adres woont. [Hier kunt u uitzoeken](#) of u in aanmerking komt voor huurverlaging. De huurverlaging gaat in op de eerste dag van de tweede maand na de datum van de complete aanvraag (dus minimaal een maand na de aanvraag). Dit betekent bijvoorbeeld dat als de aanvraag huurverlaging in mei 2024 compleet wordt verstuurd, de huurverlaging ingaat op 1 juli 2024. De aanvraag moet uiterlijk 30 december 2024 bij ons binnen zijn.

Wat houdt het huishoudinkomen in?

Het huishoudinkomen is het gezamenlijk inkomen over het jaar 2022, gerekend over het aantal personen dat op 1 juli 2024 staat ingeschreven bij de gemeentelijke basisadministratie. Het inkomen van inwonende kinderen die op 1 januari 2024 nog geen 23 jaar waren, telt tot een bedrag van € 22.356 niet mee. Voor de huurverhoging per 1 juli 2024 gaat het dus om de verzamelinkomens over 2022 van alle bewoners die op 1 juli 2024 op hetzelfde adres staan ingeschreven. Deze inkomens samen is het huishoudinkomen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging gehad en huishoudinkomen 2022 klopt niet?

Is volgens u het huishoudinkomen in 2022 niet hoger dan de inkomensgrens € 52.753 bij een 1-persoonshuishouden of € 61.046 bij 2- of meer persoonshuishouden? Bijvoorbeeld omdat er recent een gezinslid is verhuisd die een inkomen had. Dan kunt u bij ons bezwaar maken tegen dit voorstel. U hoeft geen inkomensgegevens over 2022 bij uw bezwaar te voegen. Wij vragen dan een nieuwe, actuele inkomensverklaring over 2022 op bij de Belastingdienst. Het kan helaas even duren voordat wij een nieuwe verklaring kunnen opvragen bij de [Belastingdienst](#). Als u de afhandeltijd van uw bezwaar wilt verkorten dan mag u ook een bewijs van uitschrijving van het vertrekkende gezinslid meesturen en de inkomensverklaringen van de overige bewoners.

Als uit deze nieuwe verklaring blijkt dat uw huishoudinkomen in 2022 inderdaad lager is, passen wij het huurverhogingsvoorstel aan tot het niveau dat past bij de juiste inkomensgrens.

Blijkt uit de nieuwere inkomensverklaring nog steeds dat uw huishoudinkomen in 2022 hoger is dan de inkomensgrens? Dan kunt u ervoor kiezen het bezwaar in te trekken en gaat de voorgestelde huurverhoging door. Wilt u uw bezwaar niet intrekken? Dan vragen wij een uitspraak van de Huurcommissie over ons voorstel. Wij sturen dan ons huurverhogingsvoorstel met beide inkomensverklaringen en uw bezwaarschrift naar de Huurcommissie.

Let op: Vindt de Huurcommissie het huurverhogingsvoorstel redelijk? Bijvoorbeeld omdat uit de inkomensverklaringen van de Belastingdienst blijkt dat het huishoudinkomen van 2022 boven de inkomensgrens ligt die is gehanteerd in het huurverhogingsvoorstel. In dat geval moet u € 25 legeskosten voor de Huurcommissie betalen.

Op de site van de Huurcommissie vindt u het formulier dat u moet gebruiken om bezwaar te maken. Het bezwaarschrift stuurt u naar Openbaar Belang, Binnengasthuisstraat 1, 8022 NH Zwolle. Let u erop dat het bezwaarschrift uiterlijk 30 juni 2024 binnen is bij Openbaar Belang?

Het huishoudinkomen 2022 klopt wel, maar is in 2023 gedaald.

U kunt ook bezwaar maken als uw huishoudinkomen in 2023 lager was dan de inkomensgrens van € 52.753 bij een 1-persoonshuishouden of € 61.046 bij 2- of meer persoonshuishouden die in het huurverhogingsvoorstel is gebruikt. Uw bezwaar moet u dan onderbouwen. Bij uw bezwaarschrift moet u in ieder geval inkomensverklaringen over 2023 van alle leden van uw huishouden voegen. Een inkomensverklaring kunt u opvragen met uw DigiD op www.belastingdienst.nl of aanvragen via de Belastingtelefoon: 0800-0543. Op de site van de Huurcommissie vindt u het formulier dat u moet gebruiken om bezwaar te maken. Het bezwaarschrift stuurt u naar Openbaar Belang, Binnengasthuisstraat 1, 8022 NH Zwolle. Let u erop dat het bezwaarschrift uiterlijk 30 juni 2024 binnen is bij Openbaar Belang?

Mijn inkomensgegevens over 2022 zijn niet bekend. Wat betekent dit?

Wij hebben bij de Belastingdienst opgevraagd in welke categorieën het inkomen van onze huurders vallen. De Belastingdienst heeft aangegeven, dat zij niet alle inkomensgegevens over 2022 kunnen verstrekken, omdat deze bij hen niet bekend zijn. Als dat bij u het geval is, dan voeren wij een basis huurverhoging door van maximaal 5,8%. Als de inkomensgegevens alsnog bekend worden, heeft dit voor u geen consequenties meer voor de huurverhoging.

Hoort de inkomensverklaring bij de huurverhogingsbrief?

Ja, wij versturen in april (voor 1 mei) de inkomensverklaring in dezelfde mail/envelop waarin de huurverhogingsbrief zit. Het is niet toegestaan deze verklaring apart of later te versturen. Openbaar Belang stuurt alleen de inkomensverklaring mee als het huishoudinkomen gelijk aan of hoger is dan € 52.753. Is het huishoudinkomen lager, dan versturen wij geen verklaring mee en is de huurverhoging maximaal 5,8%.

Geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor gehandicapten en chronisch zieken.

U kunt bezwaar maken tegen het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging als u of iemand uit uw huishouden valt onder de regeling gehandicapten en chronisch zieken. Op de site van de Huurcommissie vindt u het formulier dat u moet gebruiken om bezwaar te maken. Het bezwaarschrift stuurt u naar Openbaar Belang, Binnengasthuisstraat 1, 8022 NH Zwolle. Let u erop dat het bezwaarschrift uiterlijk 30 juni 2024 binnen is bij Openbaar Belang?

Wat moet ik doen voor de huurtoeslag?

U hoeft zelf niks te doen, Openbaar Belang geeft alle aangepaste huurprijzen door aan de Belastingdienst.

Let op: met een lagere huur krijgt u misschien minder huurtoeslag. Met een lager inkomen misschien juist meer. Maak een proefberekening via belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen.

Ik heb het idee dat ik voor sommige zaken, zoals energie en ziektekosten, te veel betaal. Bieden jullie hulp bij aan bij wat ik per jaar kan besparen?

Ja, dat doen wij door de VoorzieningenWijzer aan te bieden. U krijgt bezoek van een onafhankelijk medewerker van de VoorzieningenWijzer die samen met u probeert zoveel mogelijk financieel voordeel te halen. De gemiddeld behaalde besparing is € 500 per jaar. Interesse? Neemt u dan [per mail](#) contact met de VoorzieningenWijzer op.

Ik heb een AOW-leeftijd en mijn woning wordt te groot voor mij en mijn partner. Kan Openbaar Belang iets voor mij betekenen?

Woont u in een grote woning met 3 of meer slaapkamers? En overweegt u naar een kleinere, passende woning van Openbaar Belang te verhuizen? Maar ziet u op tegen de hogere huur of het gedoe? Neemt u dan [per mail](#) of telefonisch via (038) 45 67 204 contact met ons op om de mogelijkheden te bespreken.

Ik vind dat de woning slecht is onderhouden, is dit een reden tot bezwaar op de huurverhoging?

Dit is geen geldige reden om bezwaar te maken op de huurverhoging. Wél raden wij u aan om contact met ons op te nemen, mocht dit het geval zijn.