

# Huurbulletin HEEMwonen



In dit huurbulletin treft u achtergrondinformatie over de jaarlijkse huurverhoging bij HEEMwonen.

editie 2020

# Huurbulletin 2020

Samen met dit huurbulletin heeft u een brief gekregen over de huurverhoging van uw woning. Bij het bepalen van de huurverhoging houden we ons aan de regels van de Rijksoverheid. Het definitieve percentage van de huurverhoging komt daarna tot stand na overleg met het Centraal Huurders Overleg HEEMwonen (CHOH).



## Waarom gaat de huur omhoog?

De coronacrisis raakt ons allemaal. Het zijn moeilijke tijden. Toch voert HEEMwonen ook dit jaar een huurverhoging door. Een huurverhoging is, ook in deze coronacrisis, nodig zodat we kunnen blijven investeren in de bestaande woningen, nieuwbouw, energiebesparingen en de leefbaarheid in onze buurten. We houden de huurverhoging zo laag mogelijk. We volgen het Sociaal Huurakkoord. Dat zijn afspraken tussen de Woonbond en Aedes (de vereniging van woningcorporaties). De afspraken zijn bedoeld om de huren betaalbaar te houden. Dit jaar hebben we gekozen voor een lagere huurverhoging, dan afgesproken in het Sociaal Huurakkoord. Dat doen we omdat we het belangrijk vinden om de huur zo betaalbaar mogelijk te houden.

## Gemiddelde huurverhoging bij HEEMwonen 2,34%

Woningcorporaties mogen de huurprijs van een sociale huurwoning met maximaal 5,10% verhogen. Bewoners van een sociale huurwoning van HEEMwonen krijgen een huurverhoging tussen 0% en 2,95%. Gemiddeld is de huurverhoging van sociale huurwoningen bij HEEMwonen in 2020 2,30%. Dat is lager dan afgesproken in het Sociaal Huurakkoord. Voor woningen waarvoor een sociaal statuut van kracht is, bijvoorbeeld omdat ze gesloopt worden, verhogen we de huur niet. Sommige bewoners huren een vrije sector woning bij HEEMwonen. Zij krijgen dit jaar een huurverhoging van 3,49%. Zo komt de gemiddelde huurverhoging die HEEMwonen toepast in totaal op 2,34%.



Heeft u vanwege de coronacrisis problemen met het betalen van de huur? Neem dan contact met ons op. Samen zoeken we naar een maatwerkoplossing.

# Zo wordt de huurverhoging bij HEEMwonen bepaald:

## Kwaliteit van de woning

De kwaliteit van uw woning wordt gemeten met een puntensysteem. Deze punten bepalen samen de maximale huurprijs van uw woning. HEEMwonen zorgt ervoor dat de nieuwe huur nooit hoger wordt dan de maximale huur die voor uw woning geldt.

### Bent u benieuwd hoeveel punten uw woning heeft?

U kunt dit terugvinden op mijn HEEMwonen onder '**mijn contracten**'. Op mijn HEEMwonen vindt u ook uw huurverhogingsbrief terug. Nog niet eerder ingelogd op mijn HEEMwonen? Ga naar de **website** en registreer u met uw klantnummer.

## Betaalbaarheid

We zijn een maatschappelijke organisatie. Het zorgen voor betaalbare woningen is onze kerntaak. Daarom kiezen we ervoor om de huurverhoging elk jaar zo laag mogelijk te houden.



## De huursombenadering

We passen de huursombenadering toe om te zorgen dat huurders met gelijke woningen ook dezelfde huurprijs betalen. Een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning.

### Door de huursombenadering worden verschillen in huurprijzen bij dezelfde woningen kleiner

Dezelfde woningen hebben soms een andere huurprijs. Dat komt omdat bewoners bijvoorbeeld al lang in hetzelfde huis wonen en de huurprijs minder hard met de inflatie is meegegroeid. Die verschillen in huurprijs voor dezelfde woning werken we stapsgewijs weg. Daardoor kan het percentage waarmee we de huur verhogen per woning verschillen. Sommige huurders krijgen een huurverhoging van 2,60% (gelijk aan de inflatie), voor anderen stijgt de huur iets meer, minder of zelfs helemaal niet. Deze aanpak heet de huursombenadering. In dit **filmpje** wordt helder uitgelegd hoe dit werkt.

## Het advies van het CHOH

De stem van huurders is belangrijk. Het Centraal Huurders Overleg HEEMwonen (CHOH) is betrokken bij de jaarlijkse huurverhoging. Het CHOH heeft een lagere huurverhoging geadviseerd dan HEEMwonen doorvoert. HEEMwonen is gedeeltelijk tegemoet gekomen aan het advies van het CHOH, maar niet tot het niveau dat het CHOH heeft voorgesteld.

## Bezwaar tegen huurverhoging?

Bent u het niet eens met de huurverhoging? Dan kunt u uiterlijk 30 juni een bezwaarschrift indienen bij HEEMwonen. Gebruik hiervoor het formulier 'Bezwaarschrift huurverhoging'. Dit formulier kunt u downloaden op de website van de Huurcommissie ([www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurverhoging](http://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurverhoging)). Voor meer informatie hierover kunt u telefonisch terecht bij de Huurcommissie, bel 1400 (lokaal tarief). Komt u er met ons niet uit, dan vragen wij de Huurcommissie om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging. Wij passen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Het heeft daarom geen zin om vanwege uw inkomen bezwaar te maken tegen de huurverhoging.

## Huurtoeslag

Bent u in verhouding tot uw inkomen veel geld kwijt aan huur? Dan komt u mogelijk in aanmerking voor huurtoeslag.

- Of u in aanmerking komt voor huurtoeslag hangt af van uw inkomen, leeftijd, woonsituatie en de hoogte van de huur. Op de website van de Belastingdienst: [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl) vindt u alle informatie die u nodig heeft en kunt u een proefberekening maken. U kunt ook bellen met de Belastingtelefoon: 0800 - 0543.
- De huurverhoging per 1 juli hoeft u niet door te geven aan de Belastingdienst. Dat doen wij voor u.



De huurverhoging per 1 juli hoeft u niet door te geven aan de Belastingdienst. Dat doen wij voor u.

## Wat als u te duur woont?

Dan komt u mogelijk in aanmerking voor huurbevrozing of huurverlaging.

Woont u in een sociale huurwoning en heeft u een huurprijs die eigenlijk te hoog is voor uw inkomen? In sommige gevallen komt u dan in aanmerking voor huurbevrozing of huurverlaging. Dat hangt af van uw huurprijs, hoeveel mensen in uw huis wonen en hoeveel alle bewoners samen verdienen.

Hieronder staat een tabel. Daarin staat beschreven in welke situatie u mogelijk in aanmerking komt voor huurbevrozing of huurverlaging. Als dat voor u geldt, kunt u bij HEEMwonen een verzoek doen tot huurbevrozing of huurverlaging. Op de website van HEEMwonen: [www.heemwonen.nl](http://www.heemwonen.nl) (bij [ik huur > huur betalen](#)) leest u welke informatie u daarvoor aan HEEMwonen moet aanleveren.

Hoeveel personen telt uw huishouden?	Wat is het inkomen van alle volwassenen die zijn ingeschreven op uw adres?	Hoeveel is uw kale huur (exclusief servicekosten)?	Wat is mogelijk?
1 persoon 	Tot € 15.500	Hoger dan € 619,01	Huurbevrozing of huurverlaging
	Tot € 27.000	Hoger dan € 737,14	Huurbevrozing
2 personen 	Tot € 26.500	Hoger dan € 619,01	Huurbevrozing of huurverlaging
	Tot € 37.000	Hoger dan € 737,14	Huurbevrozing
Drie of meer personen 	Tot € 33.500	Hoger dan € 663,40	Huurbevrozing of huurverlaging
	Tot € 43.500	Hoger dan € 737,14	Huurbevrozing



## Huur automatisch betalen

Wij adviseren u om uw huur over te maken via automatische incasso. Bij automatische incasso wordt de huur op de 1e werkdag van de maand van uw rekening afgeschreven. U heeft er geen omkijken naar.

Bij geschillen kunnen aan dit huurbulletin geen rechten worden ontleend.

## Heeft u vragen?

Bel (045) 645 44 44 of stuur een e-mail naar [info@heemwonen.nl](mailto:info@heemwonen.nl). Wij helpen u graag! U kunt met al uw vragen ook terecht bij het CHOH of de huurdersorganisatie in uw wijk. De contactgegevens vindt u op [de website van het CHOH](#) en in ons bewonersblad Aan tafel.