

TOELICHTING HUURVERHOGING SOCIALE HUUR 2022



omniawonen

Iedereen een thuisbasis

Betaalbare woning

Omnia Wonen heeft het recht om de maximale huurverhoging toe te passen. Samen met de vertegenwoordigers van de huurders, de Stichting huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW), hebben we overleg gehad en besloten in 2022 geen maximale huurverhoging door te voeren.

Omnia Wonen vindt het belangrijk dat mensen een woning huren die ze kunnen betalen en die past bij hun inkomen. Dit geldt voor huurders met lage inkomens, maar ook voor huurders met hoge inkomens. We zijn van mening dat huurders die meer te besteden hebben, een huur mogen betalen die in de vrije markt gevraagd wordt. Vanuit deze argumenten komen we tot de onderstaande inkomensafhankelijke huurverhoging.

Welke huurverhoging geldt voor u?

Elk jaar verhoogt Omnia Wonen de netto (kale) huur. De maximale huurverhoging die corporaties dit jaar volgens de wet mogen doorvoeren, is afhankelijk van de hoogte van het inkomen van een huishouden. In de linker tabel hieronder vindt u de wettelijke toegestane huurverhoging per inkomensgroep. Zoals gezegd, hanteert Omnia Wonen andere tarieven. In de rechter tabel hieronder kunt u precies zien welk percentage of bedrag voor u van toepassing is.

Wettelijke regels

1 persoonshuishouden:

A. Inkomen t/m € 47.948	maximaal	2,3%
B. Inkomen van € 47.949 t/m € 56.527	maximaal	€ 50
C. Inkomen hoger dan € 56.527	maximaal	€ 100

Meerpersoonshuishouden:

A. Inkomen tot en met € 55.486	maximaal	2,3%
B. Inkomen van € 55.487 t/m € 75.369	maximaal	€ 50
C. Inkomen hoger dan € 75.369	maximaal	€ 100

Huishoudens met een netto huur onder € 300

Huishoudens met een laag inkomen (A) en een woning met een netto huur onder € 300	maximaal	€ 25
---	----------	------

Huurverhoging Omnia Wonen

1 persoonshuishouden:

A. Inkomen t/m € 47.948	maximaal	1,58 %	begrensd op de streefhuur
B. Inkomen van € 47.949 t/m € 56.527	maximaal	€ 50	begrensd op de markthuur
C. Inkomen hoger dan € 56.527	maximaal	€ 100	begrensd op de markthuur

Meerpersoonshuishouden:

A. Inkomen t/m € 55.486	maximaal	1,58%	begrensd op de streefhuur
B. Inkomen van € 55.487 t/m € 75.369	maximaal	€ 50	begrensd op de markthuur
C. Inkomen hoger dan € 75.369	maximaal	€ 100	begrensd op de markthuur

Huishoudens met een netto huur onder € 300

Huishoudens met een laag inkomen (A) en een woning met een netto huur onder € 300	maximaal	€ 25	begrensd op de streefhuur
---	----------	------	---------------------------

De inkomenscategorieën die de belastingdienst heeft gebruikt, zijn de huishoudinkomens over 2020.

Streefhuur

Voor huurders uit categorie A kijken we naar de streefhuur. De streefhuur verschilt per woningcomplex en per woningtype. Zo hebben nieuwere, grotere of goed geïsoleerde woningen over het algemeen een hogere streefhuur dan oudere, kleinere of minder goed geïsoleerde woningen. De streefhuren worden jaarlijks per 1 juli met de inflatie aangepast (dit jaar 2,7%) en worden met regelmaat opnieuw bepaald.

Markthuur

Voor huurders uit categorie B en C kijken we voor de huurverhoging niet naar de streefhuur, maar naar de markthuur. De markthuur is de huur die in de vrije markt gevraagd zou worden. De markthuur wordt vastgesteld op basis van taxaties van een onafhankelijke taxateur. De markthuur verschilt per woning.



omniawonen

Inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging

Huishoudens met chronisch zieken, gehandicapten en mantelzorgers zijn van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging uitgezonderd. Zij moeten uiterlijk 30 juni 2022 zelf een bezwaar indienen tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. In de brief 'voorstel tot aanpassing van de huurprijs' staat hoe een bezwaar ingediend kan worden.

Grote huishoudens van 4 of meer personen en huurders met een AOW-gerechtigde leeftijd zijn niet meer uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging als gevolg van een wetswijziging. Zij kunnen nu dus ook een huurverhoging van € 50 of € 100 krijgen, afhankelijk van het huishoudinkomen.

Energieprestatievergoeding (EPV)

Betaalt u naast de huur een energieprestatievergoeding? Deze energieprestatievergoeding wordt per 1 juli 2022 aangepast met de consumentenprijsindex van 2,7%.

Heeft u moeite met het betalen van de huur?

Mogelijk komt u dan in aanmerking voor huurtoeslag. Er is geen vaste inkomensgrens voor huurtoeslag. Naast het inkomen wordt ook gekeken naar de huurprijs, de grootte van het huishouden en de leeftijd. Voor meer informatie, een proefberekening of het aanvragen van huurtoeslag, kunt u terecht op www.belastingdienst.nl.

Komt u in aanmerking voor maatwerk?

Huurt u een zelfstandige sociale huurwoning en is uw huur te hoog voor uw inkomen, dan kunt u een verzoek indienen voor maatwerk. U komt dan mogelijk in aanmerking voor huurbevrozing (geen huurverhoging) of huurverlaging.

Voorwaarden:

- een eenpersoonshuishouden met een huishoudinkomen t/m € 40.765 en een netto huur boven € 763,47 of
 - twee of meerpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen t/m € 45.014 en een netto huur boven € 763,47.
- U kunt in aanmerking komen voor huurverlaging.
- een eenpersoonshuishouden met een huishoudinkomen t/m € 23.725 (AOW gerechtigden € 23.650) en een netto huur boven € 633,25 of
 - een tweepersoonshuishouden met een huishoudinkomen t/m € 32.200 (AOW gerechtigde € 32.075) en een netto huur boven € 633,25
 - drie- of meerpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen t/m € 32.200 (AOW gerechtigden € 32.075) en een netto huur boven € 678,66.
- U kunt in aanmerking komen voor een lagere huurverhoging of huurbevrozing.

Informatie hierover vindt u op onze website www.omniawonen.nl.

Huurkrant

Op onze website www.omniawonen.nl staat de huurkrant. Hierin vindt u onder andere informatie over de huurverhoging, het aanvragen van huurtoeslag en het bezwaar maken tegen de huurverhoging.

Meer informatie?

Wilt u meer informatie over de huurverhoging of het maatwerk? Kijkt u dan eerst eens op onze website www.omniawonen.nl. Hier vindt u onder andere de huurkrant en een kennisbank met antwoord op de meest gestelde vragen.

