

# TOELICHTING HUURVERHOGING SOCIALE HUUR 2023



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 2023 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 € 48.836	maximaal 3,1%
B. Inkomen van € 48.837 t/m € 57.573	maximaal € 50
C. Inkomen hoger dan € 57.573	maximaal € 100

#### Meerpersoonshuishouden:

A. Inkomen t/m € 56.513	maximaal 3,1%
B. Inkomen van € 56.514 t/m € 76.764	maximaal € 50
C. Inkomen hoger dan € 76.764	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 € 48.836	maximaal 2,25%	begrensd op de streefhuur
B. Inkomen van € 48.837 t/m € 57.573	maximaal € 35	begrensd op de markthuur
C. Inkomen hoger dan € 57.573	maximaal € 70	begrensd op de markthuur

#### Meerpersoonshuishouden:

A. Inkomen t/m € 56.513	maximaal 2,25%	begrensd op de streefhuur
B. Inkomen van € 56.514 t/m € 76.764	maximaal € 35	begrensd op de markthuur
C. Inkomen hoger dan € 76.764	maximaal € 70	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 € 18	begrensd op de streefhuur
---	---------------	---------------------------

*De inkomenscategorieën die de belastingdienst heeft gebruikt, zijn de huishoudinkomens over 2021.*

## 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 10%) 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

www.omniawonen.nl

### Inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging

Huishoudens met chronisch zieken, gehandicapten en mantelzorgers zijn van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging uitgezonderd. Zij moeten uiterlijk 30 juni 2023 **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 € 35 of € 70 krijgen, afhankelijk van het huishoudinkomen.

### Huurverlaging

In 2023 geldt de Wet huurverlaging voor huurders met een lager inkomen, die op 1 maart 2023 een zelfstandige sociale woning van een corporatie huren. U komt mogelijk in aanmerking voor een huurverlaging tot de netto huur van € 575,03 wanneer u voldoet aan de volgende voorwaarden:

- een éénpersoonshuishouden met een huishoudinkomen van maximaal € 23.250 (AOW gerechtigden € 24.600) en een netto huur boven € 575,03 of
- een meerpersoonshuishouden met een huishoudinkomen van maximaal € 30.270 (AOW gerechtigden € 32.730) en een netto huur boven € 575,03.

Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar telt niet mee.

Informatie hierover vindt u op onze website [www.omniawonen.nl](http://www.omniawonen.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 éénpersoonshuishouden met een huishoudinkomen t/m € 44.035 en een netto huur boven € 808,06 of
  - twee- of meerpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen t/m € 48.625 en een netto huur boven € 808,06.
- U kunt in aanmerking komen voor huurverlaging.

- een eenpersoonshuishouden met een huishoudinkomen t/m € 25.475 (AOW gerechtigden € 25.075) en een netto huur boven € 647,19 of
- een tweepersoonshuishouden met een huishoudinkomen t/m € 34.575 (AOW gerechtigde € 33.800) en een netto huur boven € 647,19
- drie- of meerpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen t/m € 34.575 (AOW gerechtigden € 33.800) en een netto huur boven € 693,60

U kunt in aanmerking komen voor een lagere huurverhoging of huurbevrozing.

Informatie hierover vindt u op onze website [www.omniawonen.nl](http://www.omniawonen.nl).

### Energieprestatievergoeding (EPV)

Betaalt u naast de huur een EPV? Deze EPV wordt jaarlijks aangepast met de consumentenprijsindex. In 2023 bedraagt de consumentenprijsindex 10%. Omnia Wonen verhoogt de EPV per 1 juli 2023 met 7,8%.

### 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](http://www.belastingdienst.nl).

### Meer informatie?

Wilt u meer informatie over de huurverlaging, huurverhoging of het maatwerk? Kijkt u dan eerst eens op onze website [www.omniawonen.nl](http://www.omniawonen.nl). Hier vindt u onder andere een kennisbank met antwoord op de meest gestelde vragen. Ook kunt u huurverlaging en maatwerk aanvragen, of uw huurbezwaar indienen.

