

TOELICHTING HUURVERHOGING SOCIALE HUUR 2024



omniawonen

Iedereen een thuisbasis

Betaalbare woning

De huren die Omnia Wonen ontvangt zijn onze belangrijkste bron van inkomsten. Daarmee zorgen wij voor het onderhouden van de ruim 9.000 woningen die wij verhuren. Ook vraagt de overheid ons om te verduurzamen door bijvoorbeeld woningen te isoleren en aardgasvrij te maken. En om wijken te vernieuwen met woningen voor verschillende groepen mensen die zo lang mogelijk thuis moeten kunnen blijven wonen. Daarnaast zijn de bouw- en personeelskosten de afgelopen jaren fors gestegen.

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 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. Dit jaar past Omnia Wonen de maximaal toegestane huurverhoging toe, begrensd op streefhuur of markthuur. In de onderstaande tabellen vindt u de huurverhoging per inkomensgroep.

1 persoonshuishouden

A. Inkomen t/m € 52.753	Maximaal 5,8%	Begrensd op de streefhuur
B. Inkomen van € 52.753 t/m € 62.191	Maximaal € 50 of 5,8% als dit hoger is dan € 50	Begrensd op de markthuur
C. Inkomen hoger dan € 62.191	Maximaal € 100	Begrensd op de markthuur

Meerpersoonshuishouden

A. Inkomen t/m € 61.046	Maximaal 5,8%	Begrensd op de streefhuur
B. Inkomen van € 61.046 t/m € 82.921	Maximaal € 50 of 5,8% als dit hoger is dan € 50	Begrensd op de markthuur
C. Inkomen hoger dan € 82.921	Maximaal € 100	Begrensd op de markthuur

Huishouden met een netto huur onder € 300

Huishouden 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 2022.

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 3,8%) en worden met regelmaat opnieuw bepaald.

Voor huurders uit categorie A wordt de netto (kale) huur niet verhoogd wanneer de woning een E, F of G energielabel heeft.



omniawonen

www.omniawonen.nl

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.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Huurders uit categorie B en C krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Huishoudens met chronisch zieken, gehandicapten en mantelzorgers zijn van de inkomensafhankelijke huurverhoging uitgezonderd. Zij moeten uiterlijk 30 juni 2024 **zelf** een bezwaar indienen tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. In de brief 'voorstel tot aanpassing van de huurprijs' staat hoe een bezwaar ingediend kan worden.

Komt u in aanmerking voor huurverlaging?

In 2023 en 2024 geldt de Wet huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. U komt mogelijk in aanmerking voor een huurverlaging tot de netto huur van € 577,91 wanneer u voldoet aan de volgende voorwaarden:

- U huurt op 1 maart 2023 uw huidige zelfstandige sociale woning of woonwagen
- U heeft niet eerder een huurverlaging voor huurders met een lager inkomen gehad.
- U bent een éénpersoonshuishouden met een huishoudinkomen van maximaal € 24.840 (AOW gerechtigden € 26.430) en een netto huur boven € 577,91 of
- U bent een meerpersoonshuishouden met een huishoudinkomen van maximaal € 32.370 (AOW gerechtigden € 35.150) en een netto huur boven € 577,91

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

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 of huurverlaging.

U kunt in aanmerking komen voor huurverlaging als u voldoet aan de volgende voorwaarden:

- U bent een éénpersoonshuishouden met een huishoudinkomen t/m € 47.699, of u bent een twee- of meerpersoonshuishouden met een huishoudinkomen t/m € 52.671 én een netto huur boven € 879,66

U kunt in aanmerking komen voor een lagere huurverhoging of huurbevrozing als u voldoet aan één van de volgende voorwaarden:

- U bent een éénpersoonshuishouden met een huishoudinkomen t/m € 27.725 (AOW gerechtigden € 27.225) en een netto huur boven € 650,43 of
- U bent een tweepersoonshuishouden met een huishoudinkomen t/m € 37.625 (AOW gerechtigden € 36.675) en een netto huur boven € 650,43 of
- U bent drie- of meerpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen t/m € 37.625 (AOW gerechtigden € 36.675) en een netto huur boven € 697,07

Energieprestatievergoeding (EPV)

Betaalt u naast de huur een EPV? Deze EPV wordt jaarlijks aangepast met de consumentenprijsindex. In 2024 bedraagt de consumentenprijsindex 3,8%.

Heeft u moeite met het betalen van de huur?

Weet dat u er niet alleen voor staat, wij helpen u graag en denken met u mee in mogelijke oplossingen. In de brief 'voorstel tot aanpassing van de huurprijs' vindt u onze contactgegevens.

Mogelijk komt u 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.toeslagen.nl.

Meer informatie?

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

