

# Veelgestelde vragen over de huurverhoging 2022

De huur gaat per 1 juli 2022 omhoog. Huurders van Woonkracht10 krijgen in april 2022 een brief met daarin het verhogingspercentage.

De **meeste huurders** ontvangen een huurverhoging van **2,3%**, dat komt overeen met de gemiddelde prijsstijging in Nederland in het afgelopen jaar (het inflatiepercentage).

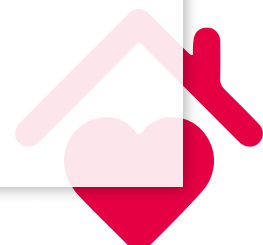
Huurders met een hoger inkomen ontvangen een **inkomensafhankelijke huurverhoging**. De inkomensafhankelijke huurverhoging is afhankelijk van het inkomen én van de huishoudengrootte.

- Dit jaar geldt deze inkomensafhankelijke huurverhoging óók voor AOW-ers én grote gezinnen (4 personen of meer);
- Huishoudens met een gehandicapte of chronisch zieke blijven wél uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zij krijgen de inflatievolgende huurverhoging.

## Inkomensafhankelijke huurverhoging

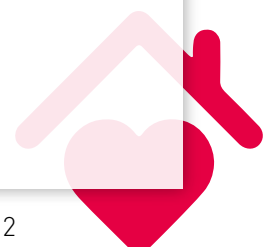
Huishouden	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Een persoons	€ 47.948 – € 56.527	Hoger dan € 56.527
Meer persoons	€ 55.486 – € 75.369	Hoger dan € 75.369
Huurverhoging	2,3% inflatie + 2% = <b>4,3%</b>	2,3% inflatie + 4% = <b>6,3%</b>

De huren in de vrije sector woningen worden met 2,3% inflatie en 1% extra verhoogd.



# Inhoudsopgave

ONDERDEEL .....	PAGINA
Vragen over de huurverhoging voor sociale huurwoningen .....	3
Vragen over inkomensverklaringen .....	6
Vragen over bezwaar maken .....	8
Vragen over de huurverhoging voor vrije sector woningen .....	11
Vragen over hulp/ondersteuning .....	12



## Vragen over de huurverhoging voor sociale huurwoningen

### Hoe hoog mag de huurverhoging per 1 juli 2022 zijn voor een sociale-huurwoning?

In 2022 mag de huur maximaal stijgen met 2,3% (inflatie) voor huurders met een inkomen tot € 47.948 (1persoon) / € 55.486 (2 personen of meer). Ook huishoudens met een gehandicapte of chronisch zieke krijgen de inflatievolgende huurverhoging van 2,3%. Huishoudens met een hoger inkomen krijgen 2,3% inflatie plus 2% of 4% extra, afhankelijk van de hoogte van het inkomen.

### Wie bepaalt de jaarlijkse huurverhoging?

Dat doet de overheid. Zij bepaalt elk jaar met welk percentage de huren maximaal verhoogd mogen worden.

### Wat is de peildatum voor de inkomenstoets?

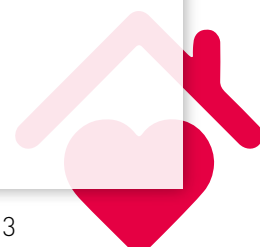
De huurverhoging wordt bepaald aan de hand van de inkomensverklaring over het jaar 2020. Deze verklaring heeft Woonkracht10 eind maart 2022 van de Belastingdienst ontvangen.

### Wat wordt verstaan onder huishoudinkomen?

Het huishoudinkomen bestaat uit het gezamenlijk verzamelinkomen van de huurder en overige bewoners van de woning.

### Tellen alle inkomens mee?

Ja, alle inkomens tellen mee, dus ook die van inwoners en kamerhuurders. Het inkomen van inwoners die op 1 januari 2022 nog geen 23 jaar waren, telt alleen mee voor zover dat boven het minimumloon ligt. Door de Belastingdienst wordt dit inkomen automatisch gecorrigeerd. Op de inkomensverklaring wordt dus alleen dat deel van het inkomen meegenomen dat boven het minimumloon ligt.



### Welke huishoudgegevens hanteert de Belastingdienst bij de eerste opvraag van de huishoudverklaring?

Dat zijn de gegevens van de samenstelling van het huishouden zoals die op het moment van de aanvraag (eind maart 2022) bij de Belastingdienst bekend zijn. De huurder kan bezwaar maken tegen het huurverhogingsvoorstel. Dit kan als tussen het moment van de eerste gegevens opvraag (maart) en 1 juli (het officiële peilmoment) een verandering in de samenstelling van het huishouden leidt tot een lager inkomen in het peiljaar. Verandering in de gezinssamenstelling, een geboorte of een overlijden, tussen de huurverhogingsbrief en 1 juli kan leiden tot een ander huurverhogingspercentage. Dit geldt alleen als de huurder een huurverhoging van meer dan 2,3% ontvangt.

### Welke verhoging geldt er voor de lagere inkomens?

In 2022 mag de huur voor de inkomens tot € 47.077 (1 persoon) / € 54.196 (2 personen of meer) maximaal stijgen met 2,3% inflatie. Ook huishoudens met een gehandicapte of chronisch zieke krijgen de inflatievolgende huurverhoging.

### Welke verhoging geldt er voor de hogere inkomens?

- Huurders met een inkomen tussen de € 47.948 en € 56.527 (1 persoon) en € 55.486 en € 75.369 (2 personen of meer) krijgen  $2,3\% + 2\% = 4,3\%$  verhoging.
- Huurders met een inkomen boven de € 56.527 (1 persoon) en € 75.369 (2 personen of meer) krijgen  $2,3\% + 4\% = 6,3\%$  verhoging.

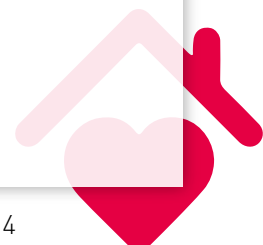
Woonkracht10 sluit daarmee aan bij de gedachte van het kabinet dat mensen met hogere inkomens eigenlijk niet te lang in een sociale-huurwoning zouden moeten blijven wonen. Woonkracht10 kiest ervoor om de huren niet maximaal te verhogen.

### Vervalt de huurtoeslag als de huur door de huurverhoging boven de € 763,47 liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) stijgt?

Een huurder die voor het moment van de huurverhoging al huurtoeslag ontvangt, houdt zijn recht op huurtoeslag ook als de huur boven die grens uitkomt. Bij een nieuwe aanvraag moet de huur wel lager zijn dan de huurtoeslaggrens.

### Welke huurverhoging krijgen huurders met een onbekend inkomen?

Die krijgen een huurverhoging van maximaal 2,3%.

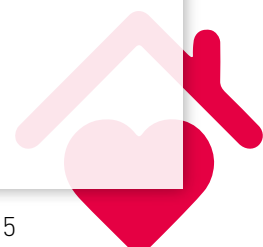


### **Wat kan een huurder doen die het niet eens is met de verklaring van de Belastingdienst?**

Huurders die kunnen aantonen dat hun daadwekelijkke inkomen over 2020/2021 afwijkt van hetgeen de Belastingdienst aan ons heeft doorgegeven kunnen zich melden bij Woonkracht10. Zij kunnen bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging.

### **Wat als de WOZ waarde teveel invloed heeft op het puntenaantal van de woning?**

Het aandeel punten uit de WOZ-waarde in het Woningwaarderingstelsel (WWS) is per 1 mei 2022 gemaximeerd op 33%. Dit geldt voor sociale huurwoningen met meer dan 142 punten (volgens het WWS). Deze situatie is niet aan de orde bij Woonkracht10.



## Vragen over inkomensverklaringen

### Hoe weet Woonkracht10 mijn inkomen?

Wij krijgen eind maart 2022 de gegevens over uw inkomen door van de Belastingdienst. Zij geven niet het exacte inkomen door. Alleen of het huishoudinkomen tussen de € 47.948 / € 56.527 en € 55.486 / € 75.369 ligt, of erboven en of het aantal personen in uw huishouden 1 of meer is.

### Hoe werkt de inkomenstoets?

Een corporatie kan deze inkomenstoets jaarlijks laten doen. Huishoudens met een gehandicapte of een langdurig zieke worden bij deze toets uitgesloten. AOW-ers en grote gezinnen (4 personen of meer) zijn niet langer uitgesloten en krijgen bij een hoger inkomen wel de inkomensafhankelijke huurverhoging.

### Wat wordt er op de inkomensverklaring vermeld?

Op de inkomensverklaring worden de inkomensgroep en het aantal leden van een huishouden die inkomen ontvangen vermeld.

### Waarvoor mag Woonkracht10 de inkomensverklaring gebruiken?

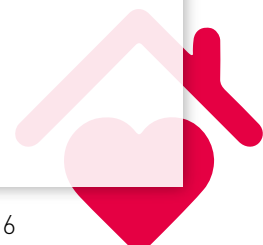
De inkomensverklaring mag alleen worden gebruikt voor het doen van een huurverhogingsvoorstel. Het is niet toegestaan de informatie ergens anders voor te gebruiken.

### Moet de inkomensverklaring bij de huurverhogingsbrief worden gevoegd?

Ja, de inkomensverklaring moet tegelijk met de huurverhogingsbrief worden verstuurd. Niet apart, maar in dezelfde envelop. Het is niet toegestaan de inkomensverklaring apart en/of later te versturen. Dit geldt alleen voor huurders die een voorstel tot huurverhoging van meer dan 2,3% ontvangen.

### Mag Woonkracht10 inkomensindicaties vragen voor al zijn woonruimten?

Nee, dat mag alleen voor zelfstandige sociale-huurwoningen. Voor woonruimte waarvoor geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk is (onzelfstandige woonruimte, woonwagens en standplaatsen en vrije sector woningen) mag Woonkracht10 geen inkomensverklaringen opvragen.

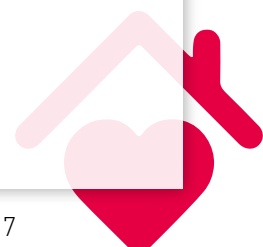


**Wordt de huurder op de hoogte gesteld als de woningcorporatie voor zijn woning een inkomensverklaring heeft opgevraagd?**

Ja, de huurder ontvangt van de Belastingdienst een melding per brief. Daarin staan geen details over de verstrekte gegevens, alleen een melding dat de gegevens zijn verstrekt.

**Welke huurverhoging geldt voor gehandicapten of chronische zieken?**

Een aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken (kijk hiervoor op [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging)) kunnen bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel van meer dan 2,3%.



## Vragen over bezwaar maken

### Wanneer kan ik bezwaar maken?

U kunt in een aantal gevallen bezwaar maken tegen een huurverhoging. In welke gevallen u bezwaar kunt maken, leest u op [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging).

### Wanneer is de corporatie verplicht een tweede inkomensverklaring op te vragen?

Als de huurder stelt dat het inkomen op de inkomensverklaring niet juist is. Bijvoorbeeld omdat het aantal inkomensontvangers niet klopt of omdat het inkomen later op een ander bedrag is vastgesteld. De huurder hoeft zelf bij zijn bezwaar géén inkomensgegevens te voegen.

### Hoe kan de huurder bewijzen dat het huishoudinkomen in 2021 lager was dan in 2020?

Dat kan de huurder bewijzen door de volgende stukken aan Woonkracht10 te overhandigen:

1. Een door de inspecteur van de Belastingdienst afgegeven verklaring omtrent het inkomen (Verklaring geregistreerd inkomen, voorheen IB60-formulier) van alle bewoners van de woning over het jaar 2021; en
2. Een uittreksel uit de Basisregistratie Personen van uw gemeente waaruit blijkt hoeveel personen staan ingeschreven op het adres van de woning.

### Hoe vraagt u een inkomensverklaring aan?

Dat kan via de Belastingtelefoon: 0800 – 0543 of inloggen via deze link van de Belastingdienst. De inkomensverklaring voor 2021 kan worden aangevraagd vanaf juni 2021. Zie voor meer informatie de website van de Belastingdienst.

### Kan ik bezwaar maken tegen de hogere (inkomensafhankelijke) huurverhoging, want in mijn huishouden woont een gehandicapte of chronisch zieke?

Als er sprake is van een chronische ziekte of beperking geldt er vrijstelling voor de éxtra huurverhoging. U kunt bezwaar maken tegen deze éxtra huurverhoging als u of iemand uit uw huishouden aan één van de volgende voorwaarden voldoet:





- **Verpleging of verzorging thuis:** U ontvangt minimaal 10 uur per week verpleging en/of verzorging thuis. Dit is door de wijkverpleegkundige vastgelegd in een zorgplan. Deze zorgindicatie is minimaal één jaar geldig.
- **Indicatie voor verblijf:** U heeft een zorgindicatie voor verblijf in een verpleeghuis of verzorgingshuis, maar u woont thuis.
- **ADL-indicatie:** U heeft een indicatie voor assistentie bij de Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL) Dit is hulp bij bijvoorbeeld eten, wassen of de toiletgang.
- **Blijk van waardering mantelzorg:** U heeft van de gemeente een zogenoemde 'blijk van waardering voor mantelzorg' ontvangen. Het gaat om mantelzorg aan iemand binnen uw huishouden.
- **Woningaanpassing:** Uw woning is aangepast vanwege de handicap van iemand binnen uw huishouden. U kunt dit aantonen met een beschikking (WMO of WVG) van de gemeente.
- **Verklaring (maatschappelijk) blind:** U kunt met een verklaring van een huisarts aantonen dat u blind bent of dat u minder dan 5% zicht hebt. Dit noemt men 'maatschappelijk blind'.
- **Geldige zorgindicatie 2014:** huishoudens waarvan de huurder of een ander lid van dat huishouden een nog geldend zorgindicatiebesluit uit 2014 (van vóór de wijziging van de regelgeving van de zorg per 1 januari 2015) heeft en aan de voorwaarden van 2014 voor vrijstelling voldoen. De voorwaarden voor chronisch zieken en gehandicapten 2014 leest u op [Rijksoverheid.nl](http://Rijksoverheid.nl).

### Hoe kunt u bezwaar maken?

Voor 1 juli 2022 kunt u schriftelijk bezwaar maken bij Woonkracht10.

Als Woonkracht10 de huurverhoging in stand houdt, vraagt Woonkracht10 de Huurcommissie het huurverhogingsvoorstel te beoordelen. De beslissing van de Huurcommissie is bindend, maar partijen kunnen tegen de uitspraak in beroep gaan bij de rechter.

Woonkracht10 stuurt de huurder binnen zes weken na de voorstelde datum van de huurverhoging een herinneringsbrief (rappelprocedure). Blijft de huurder het oneens met de huurverhoging, dan kan de huurder de Huurcommissie inschakelen. De beslissing van de Huurcommissie is bindend, maar partijen kunnen tegen de uitspraak in beroep gaan bij de rechter.



**Kan Woonkracht10 bezwaren afwijzen omdat ze onterecht zijn?**

Nee, dat is niet mogelijk: Woonkracht10 beoordeelt niet de juistheid van het bezwaar. Als de huurder zijn bezwaar niet intrekt, moet Woonkracht10 het bezwaar doorsturen naar de Huurcommissie. Het is uiteindelijk aan de Huurcommissie om te bepalen of bezwaren wel of niet terecht zijn. Woonkracht10 kan een bezwaar wel erkennen en de eerder voorgestelde huurverhoging aanpassen.

**De huurder levert inkomensverklaringen waarop nog geen definitief inkomen staat. Is dat een geldige onderbouwing van het inkomen in 2021?**

Ja, ook inkomensverklaringen met een 'voorlopig' inkomen moet Woonkracht10 accepteren.

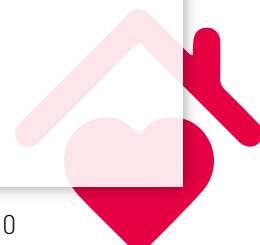
**De huurder komt pas na 1 juli met bewijsstukken voor zijn bezwaar. Moet de bezwaarprocedure niet vóór 1 juli zijn afgerond?**

Nee, de huurder kan een bezwaar dat vóór 1 juli is ingediend nog na 1 juli nader onderbouwen. Bij voorbeeld door het later leveren van een BRP-uittreksel (voorheen GBA-uittreksel), Verklaring geregistreerd inkomen (voorheen IB60-formulier) of bewijsmateriaal voor de categorie chronisch zieken en gehandicapten.

**Hoe en wanneer moet Woonkracht10 bezwaren tegen de huurverhoging naar de Huurcommissie sturen?**

De bezwaren die Woonkracht10 vóór 1 juli heeft ontvangen - en waarover Woonkracht10 geen overeenstemming met de huurder heeft bereikt - moet Woonkracht10 binnen zes weken na de voorgestelde huurverhogingsdatum doorsturen naar de Huurcommissie. Bij een huurverhoging op 1 juli 2022 stuurt Woonkracht10 het bezwaar door vóór 12 augustus. Bij elk bezwaar van een huurder moet Woonkracht10 een 'verzoekschrift' voegen. Indienen van het verzoekschrift kan digitaal.

Kijk voor meer informatie op: [www.huurcommissie.nl/procedure](http://www.huurcommissie.nl/procedure).



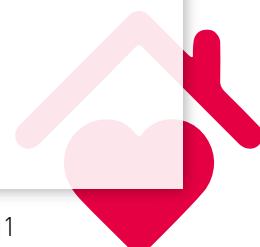
## Vragen over de huurverhoging voor vrije sector woningen

### Hoe hoog mag de huurverhoging per 1 juli 2022 zijn voor huurders van een vrije sector huurwoning?

In 2022 mag de huur maximaal stijgen met 2,3% (inflatie) + 1% = 3,3%.

### Wie bepaalt de jaarlijkse huurverhoging voor vrije sector woningen?

Dat doet de overheid. Zij stelt elk jaar het inflatiecijfer vast, dit jaar 2,3% + 1% extra (tot mei 2024).



## Vragen over hulp/ondersteuning

### Hoe kan ik hulp vragen voor mijn financiële situatie?

Neem vroegtijdig contact op met Woonkracht10, zodat we samen kunnen kijken wat in uw situatie nodig is.

### Tijdelijke huurkorting

Heeft u relatief te weinig inkomen ten opzicht van uw huurprijs dan kunt u mogelijk in aanmerking komen voor tijdelijke huurkorting. De huurprijs van uw woning moet dan wel onder de € 763,47 liggen. U moet hier dan zelf een schriftelijk verzoek voor indienen. Een voorbeeldbrief treft u aan op [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl).

### Waar kan ik meer informatie vinden over de huurverhoging 2022?

#### Online informatie

- [www.woonkracht10.nl/huurverhoging](http://www.woonkracht10.nl/huurverhoging)
- [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)
- [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging)
- [www.belastingdienst.nl/inkomensverklaring](http://www.belastingdienst.nl/inkomensverklaring)
- [www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling](http://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling)

