

Jaarlijkse huuraanpassing 2022: veelgestelde vragen

Algemeen

V Welke **regels** gelden er voor de huuraanpassing?

A De huur mag maar 1 keer per jaar worden aangepast en daarbij niet boven de maximale huurprijs uitkomen. Ook moet de verhuurder u minstens 2 maanden van tevoren schriftelijk op de hoogte stellen van de huuraanpassing.

V **Wanneer** vindt de huuraanpassing plaats?

A Er is geen vaste datum waarop de huur aangepast mag worden. Meestal worden de huren per 1 juli aangepast. Leystromen verhoogt de huren ook per 1 juli.

V Wanneer krijg ik **de brief** over mijn huuraanpassing ?

A Eind april –in ieder geval voor 1 mei- krijgen al onze huurders een brief met daarin de individuele huuraanpassing. De huuraanpassing gaat in op 1 juli.

V Ik zie de brief al als **ik inlog op de website** maar ik heb de brief nog niet ontvangen.

A In verband met de verwerkingstijd is het niet mogelijk alle brieven tegelijk op de website beschikbaar te maken. Als u regelmatig inlogt op de website, heeft u het voordeel dat u de brief al eerder kunt lezen. We verwachten dat u de brief rond 22 april in de brievenbus vindt.

V Waaruit bestaat de huuraanpassing en hoe **hoog** is deze?

A **Sociale huurwoningen**

De **kale huurprijs** van onze **sociale huurwoningen** verhogen we dit jaar met **2,3%** (inflatie). De overheid heeft besloten dat de huur van sociale huurwoningen met dat percentage mag stijgen.

A **Vrije sector (niet-sociale huurwoningen)**

De huuraanpassing is ook **inflatievolgend** en dat betekent dat we de huren van de vrije sectorwoningen (behalve de met CPI te verhogen woningen) **verhogen met 2,3%**.

V In mijn huurspecificatie wordt gesproken over **schuttingen**. Waarom is dat?

A Ooit is de huur van uw woning verhoogd omdat wij op onze kosten een schutting hebben geplaatst. Dit kan ook in het verleden bij een vorige huurder zijn geweest. Wij hebben dit met de huurder afgesproken in de huurovereenkomst. Schuttingen zijn onderdeel van de kale huur en worden dus aangepast met hetzelfde percentage als in de brief staat. Deze kosten stoppen niet na een bepaalde tijd.

V Mijn **buurman betaalt minder huur** dan ik. Hoe kan dat?

A Als een woning wordt opgezegd en opnieuw wordt verhuurd, mag Leystromen de huur aanpassen. Wij brengen deze dan in overeenstemming met de kwaliteit van de woning. De kwaliteit van een woning wordt bepaald door het aantal (woningwaarderings)punten.

- Als uw burens langer in de woning wonen, dan kan hun huur lager zijn. Dat komt omdat Leystromen de huur pas aanpast aan het aantal punten als er een nieuwe huurder komt.
- Een andere mogelijkheid is dat het uitrustingsniveau van de woning van uw burens lager is. Bijvoorbeeld er is geen of een oudere cv-installatie aanwezig. Of de woning van uw burens heeft geen dubbelglas. Ook daardoor kan de huur van uw burens lager zijn.
- Leystromen kijkt regelmatig of het huurprijsbeleid zorgt voor voldoende betaalbare woningen. Als het nodig is stellen wij het beleid bij. Omdat het beleid de afgelopen jaren is bijgesteld, kan er ook verschil in huurprijzen ontstaan. Nieuwe uitgangspunten van beleid gelden altijd alleen voor nieuwe huurovereenkomsten.

V Hoe zit het met de **voorschotbedragen** voor de servicekosten?

A In de brief over de huuraanpassing staat alleen de nieuwe kale huurprijs vanaf 1 juli. Als u servicekosten betaalt, ontvangt u ieder jaar van ons een afrekening. In die brief staat of de voorschotbedragen worden aangepast en wat daardoor de totale huurprijs is (kale huurprijs + servicekosten).

V Hoe zorg ik ervoor dat ik **per 1 juli de juiste huurprijs betaal**?

A U kunt uw huur op verschillende manieren betalen.

- Automatische incasso: dit is de meest gebruikte (en makkelijkste) manier om uw huur te betalen. Leystromen past voor u de huurprijs per 1 juli automatisch aan. U hoeft zelf niets te doen
- Betaalopdracht bank: wanneer u een periodieke betaalopdracht aan uw bank heeft verstrekt, moet u wel zelf actie ondernemen. U doet dit door uw bank opdracht te geven het bedrag van de automatische overboeking aan te passen. Dat geldt ook als u uw huur rechtstreeks aan ons laat betalen door bijvoorbeeld de sociale dienst, kredietbank of een bewindvoerder. Vergeet niet uw klantnummer te vermelden in de betaalopdracht. Dan weten wij van wie de betaling is.

Bezwaar

V Wat moet ik doen als ik het **niet eens** ben met de huuraanpassing?

A Als u het niet eens bent met de huuraanpassing kunt u dit tot 1 juli aan ons laten weten. Gebruik hiervoor de modelbrief van de Huurcommissie. Dit is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten van huurwoningen (zie www.huurcommissie.nl).

Huurders van vrije sector woningen kunnen ook schriftelijk bezwaar maken tegen de huuraanpassing. Dat doet u bij de Huurcommissie en binnen vier maanden na de ingangsdatum van de aanpassing. De Huurcommissie beoordeelt alleen of de verhoging niet meer is dan de in 2022 toegestane 3,3%.

V Mijn woning heeft een **onderhoudsgebrek**. Kan ik de huuraanpassing nu weigeren?

A Nee, een onderhoudsgebrek is geen reden om bezwaar te maken tegen de huuraanpassing. Ernstig achterstallig onderhoud is geen reden om bezwaar te maken. Komt u er met Leystromen niet uit dan kunt u contact opnemen met de Huurcommissie. U kunt wel een verzoek indienen voor tijdelijke huurverlaging als onderhoudsgebreken niet goed worden opgelost.

V Wanneer kan ik **bezwaar maken** tegen de huuraanpassing?

A Dat is mogelijk als uw kale huurprijs door de huuraanpassing hoger wordt dan de maximale huurprijs voor uw woning. U kunt dit zelf nagaan met de [huurprijscheck](#) van de Huurcommissie. Ook als het percentage van de huuraanpassing hoger is dan het percentage dat wettelijk is toegestaan, kunt u bezwaar maken. Dit geldt niet voor geliberaliseerde huurcontracten.

V Wat doet Leystromen met mijn **bezwaarschrift** ?

A **Sociale huurwoningen**

Leystromen beoordeelt uw bezwaar en u ontvangt schriftelijk onze reactie. U beslist zelf of u uw bezwaar intrekt of dat wij het doorsturen naar de Huurcommissie. Als u uw bezwaarschrift niet intrekt, zijn wij wettelijk verplicht de Huurcommissie uitspraak te laten doen. Hiervoor moeten leges betaald worden. Wordt u in het gelijk gesteld, dan betaalt Leystromen de leges. Als de huurcommissie u in het ongelijk stelt, moet u zelf de leges betalen. Dit kost u dan € 25,00.

Vrije sector (Niet sociale huurwoningen)

U meldt zich binnen vier maanden na de ingangsdatum van de aanpassing bij de Huurcommissie. Zij beoordelen of de verhoging niet meer is dan de in 2022 toegestane 3,3%.

Kamers en garages

V Waar bestaat **de huuraanpassing** uit en hoe hoog is deze?

A De overheid heeft besloten dit jaar de huren van kamers met **2,3%** mogen stijgen.

Garages en parkeerplaatsen krijgen geen huuraanpassing.

V Wat is de **maximale huurprijs van kamers**?

A Met het puntensysteem voor onzelfstandige woningen kunt u bepalen wat de maximale 'kale' huur van de kamer mag zijn. Hier bovenop komen dan eventuele servicekosten, zoals kosten van gas, water en elektriciteit.

Is de kale huur hoger dan de maximale huur volgens het puntensysteem? Dan kunt u de [Huurcommissie](#) inschakelen.

Verhoging met CPI: Consumenten Prijs Index

V Wat is **de CPI**?

A CPI staat voor Consumenten Prijs Index. De CPI geeft de prijsontwikkeling weer van goederen en diensten die Nederlandse huishoudens aanschaffen voor consumptie. De CPI wordt jaarlijks bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek

V Wat is het **verhogingspercentage** van de **CPI** in 2022?

A Huurprijzen die volgens **CPI** verhoogd worden, verhoogen wij in 2022 met **1,8%**.

V **Wanneer** wordt mijn huur verhoogd met CPI?

A De CPI wordt alleen gebruikt als dit in uw huurovereenkomst is afgesproken. Als in de huurovereenkomst niet is afgesproken dat jaarlijks de huur wordt verhoogd met de CPI, ontvangt u een huuraanpassing zoals het geldende beleid.

Huurtoeslag

V Kan ik huurtoeslag krijgen?

A Huurtoeslag is een tegemoetkoming in uw huurkosten. Wat zijn de voorwaarden en hoe vraagt u huurtoeslag aan? Klik daarvoor op onderstaande link:

[Kan ik huurtoeslag krijgen?](#)

V Moet ik de **Belastingdienst informeren** over de nieuwe huurprijs als ik huurtoeslag ontvang?

A Nee, u hoeft niets te doen. De wijziging van uw kale huurprijs per 1 juli geven wij door aan de Belastingdienst. De huurprijswijziging wordt door de Belastingdienst in de definitieve berekening over 2022 verrekend. Dat gebeurt in 2023. Zie de website van de [Belastingdienst](#) voor meer informatie.

V Hoe kan ik een proefberekening maken?

A Wilt u weten of u recht heeft op huurtoeslag? En welk bedrag? Maak dan een [proefberekening](#). Kunt u huurtoeslag krijgen? Dan moet u die nog wel zelf aanvragen.

V Hoe kan ik huurtoeslag aanvragen?

A U vraagt huurtoeslag aan via deze link: [Hoe moet ik huurtoeslag aanvragen?](#)

Tijdelijke huurkorting

V Wat is tijdelijke huurkorting?

A Meer informatie:

[Rijksoverheid](#)

[Woonbond](#)