**Huuraanpassing 2023: veelgestelde vragen**

|  |  |
| --- | --- |
| **Algemeen** | |
|  |  |
| **V** | **Wanneer wordt de jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd?** |
| **A** | **Op 1 juli 2023. U ontvangt vóór 1 mei een brief over het nieuwe huurbedrag.** |
|  |  |
| **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** | **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. |
|  |  |

**Eenmalige huurverlaging 2023: veelgestelde vragen**

|  |  |
| --- | --- |
| **Algemeen** | |
|  |  |
| **V** | **Wie krijgt de éénmalige huurverlaging?** |
| **A** | U krijgt de eenmalige huurverlaging in de volgende situatie:   * U woont op 1 maart 2023 in uw huurwoning. * Uw huur is op 1 juli 2023 hoger dan € 575,03 per maand. * U woont alleen en uw inkomen is lager dan € 23.250 per jaar (of € 24.600 als u AOW krijgt). * U woont met 2 of meer personen en uw inkomen is lager dan € 30.270 per jaar (of € 32.730 als u AOW krijgt). |
|  |  |
| **V** | **Moet ik doorgeven hoe hoog mijn inkomen is?** |
| **A** | **Nee, dat is niet nodig. Wij horen van de Belastingdienst of u wel of niet recht heeft op huurverlaging. De Belastingdienst vertelt niet hoeveel u precies in 2021 heeft verdiend.** |
|  |  |
| **V** | **Moet ik zelf iets doen om huurverlaging te krijgen?** |
| **A** | **Als u in 2021 een laag inkomen had, hoeft u niets te doen. U krijgt vanzelf bericht van ons over de huurverlaging.** |
|  |  |
| **V** | **Wanneer krijg ik te horen of ik in aanmerking kom voor éénmalige huurverlaging?** |
| **A** | Wij krijgen van de Belastingdienst door of u wel of niet recht heeft op huurverlaging. We hebben nu nog niet alle informatie ontvangen van de Belastingdienst. Heeft u recht op de éénmalige huurverlaging? Dan krijgt u automatisch bericht van ons. De brieven voor eenmalige huurverlaging versturen we in mei 2023. |
|  |  |
| **V** | **Ik heb bericht van de Belastingdienst ontvangen, dat ik mogelijk in aanmerking kom voor een huurverlaging. Wat moet ik doen?** |
| **A** | **U hoeft niets te doen. Leystromen krijgt van de Belastingdienst te horen wie recht heeft op huurverlaging. We hebben nog niet alle informatie ontvangen van de Belastingdienst. U krijgt in mei automatisch bericht van ons als u recht heeft op de éénmalige huurverlaging.** |

|  |  |
| --- | --- |
| V | **Ik heb een brief ontvangen van de Belastingdienst, waarin staat dat mijn inkomen is opgevraagd door de verhuurder. Waarom is dat?** |
| A | **Wij vragen aan de Belastingdienst of u in aanmerking komt voor huurverlaging. De Belastingdienst stuurt u daarna een brief waarin staat dat we dit hebben opgevraagd. De Belastingdienst meldt ons niet hoeveel u precies heeft verdiend, maar alleen of u wel of geen recht heeft op huurverlaging.** |

|  |
| --- |
| **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](http://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 toegestaan. | |
|  |  | |
| **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](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/hoe-krijg-ik-tijdelijke-huurverlaging-bij-ernstige-onderhoudsgebreken-van-mijn-woning.html) 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](https://checkjeprijs.huurcommissie.nl/) **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 huurcontracten van de vrije sector woningen.** | |
|  |  | |
| **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 toegestaan.** | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | |
| **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?](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/toeslagen/huurtoeslag/) |
|  | |  |
| **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 2023 verrekend. Dat gebeurt in 2024. Zie de website van de [Belastingdienst](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/toeslagen/wijzigingen_doorgeven/welke_wijzigingen_moet_ik_doorgeven/wonen/de_hoogte_van_mijn_huur_verandert/) 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](https://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/). Kunt u huurtoeslag krijgen? Dan moet u die nog wel zelf aanvragen. |
|  | |  |
| **V** | | **Hoe kan ik huurtoeslag aanvragen?** |
| **A** | | Op de website van de huurtoeslag staat toegelicht hoe u deze aanvraagt: [Hoe moet ik huurtoeslag aanvragen?](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/hoe-moet-ik-huurtoeslag-aanvragen) |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |