

VEELGESTELDE VRAGEN HUURANPASSING 2022

Algemeen

Waarom krijg ik een huuraanpassing?

Wonen Noordwest Friesland past jaarlijks de huren aan. We streven ernaar de huren van onze woningen betaalbaar te houden. Met de huurinkomsten kunnen wij blijven investeren in de renovatie en het onderhoud van onze woningen en het bouwen van sociale huurwoningen. Ook zetten we ons in voor de leefbaarheid in de dorpen.

Mijn huurbetaling wordt automatisch geïncasseerd door Wonen Noordwest Friesland. Moet ik de automatische afschrijving laten aanpassen?

Nee, die past Wonen Noordwest Friesland automatisch aan. U hoeft dus niets te doen.

Mijn huur wordt betaald door een andere instantie of ik ontvang huurtoeslag, moet ik nog wat regelen?

Ja, u bent zelf verantwoordelijk voor het melden van de nieuwe huurprijs bij de verschillende instantie(s).

Ik heb een periodieke overschrijving via mijn eigen bank, moet ik deze aanpassen?

Ja, dat moet u zelf regelen bij uw bank. Wilt u betalen via een automatisch incasso? Dit kunt u zelf heel gemakkelijk activeren in uw persoonlijke omgeving op onze website.

Hoe kan het dat mijn buurman minder of meer betaalt dan ik?

Dat kan verschillende redenen hebben. Een reden kan zijn dat uw buurman op een ander tijdstip in de woning is komen wonen en hierdoor een lagere of een hogere huur heeft. De huurprijs wordt namelijk bij ingangsdatum van de huurovereenkomst opnieuw aangepast aan het op dat moment geldende huurbeleid. Een andere reden kan zijn dat het veroorzaakt wordt door bepaalde technische aanpassingen (comfort verbeteringen) die zijn doorgevoerd waarvoor destijds een huurverhoging is doorberekend.

Wat moet ik doen als ik het niet eens ben met de huurverhoging?

Heeft u bezwaren tegen de huurverhoging? Dan kunt u gebruik maken van het bezwaarschriftformulier. Dit is verkrijgbaar bij het secretariaat van de Huurcommissie (telefoonnummer: 0800-4887243) of te downloaden op de website van de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl). Het ingevulde formulier moet u voor 1 juli 2022 naar ons postadres opsturen.

Wat gebeurt er als ik bezwaar heb gemaakt tegen de huurverhoging?

Wij beoordelen uw bezwaar. Is uw bezwaar terecht, dan wordt u hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Als het bezwaar volgens ons niet terecht is, verzoeken wij de onafhankelijke Huurcommissie een uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijsverhoging. Voor een procedure bij de Huurcommissie betaalt u een voorschot van € 25. Stelt de Huurcommissie u in het gelijk, dan kunt u dit bedrag weer terugkrijgen.

In welke gevallen kan mijn bezwaar leiden tot een wijziging in de huurverhoging?

In de volgende gevallen kan een bezwaar leiden tot een wijziging van de huurverhoging:

- 1: Het huurverhogingspercentage is hoger dan het toegestane maximumpercentage.
- 2: De nieuwe huurprijs ligt boven de maximale huurprijsgrens.
- 3: De huur is eerder door de onafhankelijke Huurcommissie tijdelijk verlaagd vanwege ernstige onderhoudsgebreken aan de woning en deze gebreken zijn nog niet verholpen, of een dergelijke procedure bij de Huurcommissie loopt nog.

Verzoek huuraanpassing op basis van het Sociaal Huurakkoord

Misschien komt u in aanmerking voor 0% huurverhoging per 1 juli 2022. Dit kan in twee situaties waarbij uw huurprijs te hoog is in verhouding tot uw inkomen:

1. U komt in aanmerking voor huurtoeslag, maar de huur van uw woning ligt boven de €633 (bij 1+2 personen) of €678 (bij 3 en meer personen).
2. Uw inkomen ligt beneden de €40.765 en de huur van uw woning ligt boven de €763.

Denkt u dat u hiervoor in aanmerking komt, dan kunt u ons een verzoek sturen. Bij uw aanvraag moet u in ieder geval de volgende zaken meesturen: een recent uittreksel van het GBA (met overzicht van alle ingeschreven personen op het adres) en een inkomensverklaring over 2017 van alle leden van uw huishouden. Deze zijn op te vragen bij de belastingdienst vanaf 1 mei 2022.

*Wanneer uw inkomen in 2022 sterk gaat dalen ten opzichte van 2021 en u voldoet daarmee aan deze genoemde criteria, dan kunt u ook een verzoek indienen. Bij uw aanvraag dient u in ieder geval een recent uittreksel van het GBA (met overzicht van alle ingeschreven personen op het adres) toe te voegen. Ook moet u daarbij alle recente salarisspecificaties en jaarpogaven van alle ingeschreven personen toevoegen voor zover deze betrekking hebben over 2021 en 2022.

*Wanneer u in aanmerking komt voor huurtoeslag en de huurprijs van uw woning ligt boven de €763, dan komt u mogelijk in aanmerking voor een huurverlaging per 1 juli 2022 tot onder de €763. Bij uw aanvraag dient u bovengenoemde inkomens en huishoudgegevens bij ons aan te leveren.

*De eventuele huurverlaging werkt niet met terugwerkende kracht. Wel proberen wij de eventuele aanpassing zo snel mogelijk door te voeren.

Kan de huur verlaagd worden op basis van achterstallig onderhoud?

Het is niet mogelijk om de huurverhoging te weigeren op grond van achterstallig onderhoud. Als er sprake is van achterstallig onderhoud, kunt u op elk moment in het jaar een huurverlagingsprocedure starten. De huurcommissie kan eventueel besluiten dat de huur in geval van achterstallig onderhoud tijdelijk verlaagd wordt totdat de gebreken hersteld zijn. In eerste instantie neemt u contact op met de onderhoudsafdeling van Wonen Noordwest Friesland. In redelijk overleg proberen wij samen dan tot een oplossing te komen.