

Veelgestelde vragen over de huurverhoging in 2022 in de sociale en vrijehuursector

Dit overzicht van veelgestelde vragen is onderverdeeld in:

- Algemeen
- Sociale sector
 - Bezwaar maken
- Vrije sector (bedrijfsruimtes en overige ruimtes)
- Energieprestatievergoeding (EPV)

ALGEMEEN

Wie stelt de huurverhoging vast?

De spelregels voor de huurverhoging worden bepaald door de regering, de Tweede Kamer en Eerste Kamer. Waterweg Wonen stelt daarna binnen deze spelregels de huurverhoging vast.

Is er maatwerk voor mensen met betalingsproblemen?

Ja. Wij passen maatwerk toe voor mensen die betalingsproblemen hebben. Heb je betalingsproblemen? Neem dan contact met ons op. Samen kijken we dan wat de mogelijkheden zijn. Blijf niet rondlopen met je zorgen!

Waar kan ik meer informatie vinden?

- Woonbond. Hier vind je meer informatie over de huurverhoging en kun je nakijken of de huurverhoging die je hebt gekregen terecht is:
<https://www.woonbond.nl/huurdersvragen>.
- De Belastingdienst. Informatie over huurtoeslag vind je op www.toeslagen.nl. Je kunt ook de Belastingtelefoon bellen met jouw vragen over huurtoeslag. Telefoonnummer 0800 - 0543. Dit nummer is gratis.
- Huurcommissie. Als je bezwaar wilt maken tegen jouw huurverhoging, kun je bellen met de Huurcommissie. Je vindt meer informatie op: www.huurcommissie.nl. Telefoonnummer: 1400 (lokaal tarief) op werkdagen van 08.00 – 20.00 uur.
- Rijksoverheid. Op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl vind je meer informatie over bijvoorbeeld huurbescherming, Huurcommissie, servicekosten en het Woningwaarderingstelsel.
- Juridisch Loket. Heb je vragen over huurgeschillen bij geliberaliseerde huurovereenkomsten, dan kun je deze stellen aan het Juridisch Loket. Dit kan via 0900 - 8020 (dit nummer is niet gratis) of kijk op www.juridischloket.nl.

Moet ik zelf het huurbedrag aanpassen?

Dat hangt ervan af hoe je de huur nu betaalt:

- Via periodieke overschrijving
Betaal je via een periodieke overschrijving via jouw bank? Dan moet je zelf het nieuwe bedrag aanpassen.
- Via betaallink/QR-code
Ontvang je onze post via de mail en betaal je via een link in je mail? Of ontvang je onze post fysiek en betaal je via een QR-code? Dan hoeft je niks te doen. De nieuwe huurprijs is hieraan gekoppeld.
- Via machtiging
Heb je Waterweg Wonen gemachtigd om de huur te innen? Dan hoeft je niks te doen. Je betaalt automatisch het nieuwe huurbedrag.

Ik wil mijn huur automatisch gaan betalen. Hoe doe ik dat?

Wanneer je jouw betaalwijze wilt aanpassen, kun je dit doorgeven via mijn.waterwegwonen.nl. Je persoonlijke inloggegevens voor mijn.waterwegwonen.nl heb je eerder van ons ontvangen, per post of bij de ondertekening van je huurovereenkomst. Ben je

je wachtwoord vergeten? Maak dan gebruik van de 'wachtwoord vergeten'-optie op mijn.waterwegwonen.nl. Ben je je gebruikersnaam en wachtwoord vergeten, bel dan ons Woonpunt op (010) 248 88 88, op werkdagen tussen 09.00 – 16.30 uur, voor je nieuwe inloggegevens.

Waarom is mijn voorschot servicekosten aangepast?

Het voorschot dat je nu betaalt, is niet voldoende meer. Om te voorkomen dat je volgend jaar moet bijbetalen, hebben wij het voorschot verhoogd.

Wat moet ik doen als ik het niet eens ben met mijn afrekening stookkosten?

Mail naar info@waterwegwonen.nl waarom je het niet eens bent, of bel naar (010) 248 88 88.

SOCIALE SECTOR

Welke huurverhoging kan ik verwachten?

De huur van je huis mag in 2022 maximaal 2,3% stijgen. Dat is gelijk aan de (gemiddelde) inflatie over 2021 die is vastgesteld door het ministerie BZK. Waterweg Wonen hanteert een maximale verhoging van 2,3%.

Kan ik in aanmerking komen voor huurbevrozing?

Nee. Vanuit het ministerie mogen er dit jaar geen woningen met meer dan de inflatie verhoogd worden. Om die reden is huurbevrozing niet nodig. Waterweg Wonen volgt de landelijke regeling voor wat betreft generieke huurbevrozing. Om deze zelfde reden hebben Aedes en de Woonbond geen Sociaal Huurakkoord omdat er geen noodzaak zou zijn voor het aanvragen van een huurbevrozing.

Kom je in financiële problemen? Neem dan contact met ons op!

Zijn er bijzondere situaties waarin de huurprijs niet aangepast wordt of minder dan de inflatie verhoogd wordt?

Ja, er zijn bijzondere situaties:

- Zit je al op 81% van de wettelijk vastgestelde huurprijs of huurliberalisatiegrens? Dan krijg je een huurverhoging tot aan het maximum. Dat kan tussen 0% en 2,3 % zijn.
- Ben je op 1 juli 2022 herhuisvestingsurgent? Dan passen we op deze woning op grond van het Sociaal Convenant Stedelijke Vernieuwing een huurbevrozing toe. De huur stijgt dus niet.
- De bewoners van de onderstaande complexen krijgen een huurverhoging die 50% van de inflatie bedraagt, namelijk 1,15%. De reden hiervan is dat de kwaliteit van de woningen lager is dan de standaardkwaliteit van de woningen die we verhuren. We passen geen huurbevrozing toe omdat we aan deze woningen wel gewoon onderhoud plegen. Dit betreft de volgende complexen:

TEC 22001, 53003, 23002, 24002	TEC 54002, 54003
Dr. Brugsmasstraat	Boterbloemstraat
H.Th. KuipersRietbergstraat	Dotterbloemstraat
Jan Thijssenstraat	Goudenregenstraat
Johannes Muldersstraat	Goudsbloemstraat
Professor Teldersstraat	Hortensiastraat
Ammanstraat	Klaproosstraat
Paulus Buysstraat	Lavendelstraat
Van Aerssenstraat	Lobeliastraat
Van Bleiswijkstraat	Azaleastraat
Van Limburg Stirumstraat	Kethelweg

Van Oldenbarneveldstraat	Meidoornstraat
Blois van Treslongstraat	Van Hogendorplaan
Floris de Vijfdelaan	
Sonoystraat	
Van Boisotstraat	
Van Wesembekestraat	
Eykmanstraat	

Wat betekent streefhuur?

De streefhuur is meestal een afgeleide van de maximaal redelijk huur van een huurwoning. Het woningwaarderingssysteem (WWS) wordt ook wel het puntensysteem genoemd. Een systeem dat de kwaliteit van een huurwoning in punten weergeeft om zo vervolgens een redelijke huurprijs vast te stellen. De maximaal redelijke huur is het maximale bedrag dat een corporatie of andere verhuurder voor een sociale huurwoning mag vragen aan zijn huurder.

Wat betekent streefhuurpercentage?

Iedere corporatie stelt in haar eigen huurbeleid vaak een streefhuurpercentage vast. Bij ons is dit 81%. Dit percentage is in overleg met de Huurdersraad vastgesteld. In Rotterdam ligt dit rond de 90%. Het landelijke gemiddelde van dit streefhuurpercentage ligt op ongeveer 70% procent van het maximum (bron: Aedes.nl).

Bepaalt mijn inkomen de hoogte van het percentage huurverhoging?

Nee. Bij het bepalen van het huurverhogingspercentage wordt niet gekeken naar het inkomen. De huurverhoging vindt plaats op basis van de hoogte van de huurprijs ten opzichte van de streefhuurprijs (= 81% van het wettelijk maximum). Is jouw huurprijs hoger dan de streefhuurprijs? Dan verhogen we de huurprijs niet.

Zijn er bijzondere situaties waarin de huurprijs meer verhoogd wordt dan 2,3%?

Nee, in geen enkele woning wordt de huurprijs met meer dan 2,3% verhoogd.

Ik woon in een gebouw dat gesloopt wordt. Krijg ik een huurverhoging?

Ben je op 1 juli 2022 herhuisvestingsurgente? Dan passen we op deze woning op grond van het Sociaal Convenant Stedelijke Vernieuwing een huurbevriezing toe. De huur stijgt dus niet.

De huurprijs van mijn woning ligt boven de streefhuurprijs. Krijg ik toch huurverhoging?

Nee. Huurwoningen met een huurprijs boven de streefhuurprijs krijgen een huurbevriezing.

Wat is de huurverhoging bij vrijesector- en sociale huurwoningen met een huurprijs boven de € 763,47?

Ligt de netto huurprijs van je huurwoning boven € 763,47? Dan verhogen we de huurprijs in 2022 met 2,3%.

Huurprijs boven € 763,47: is het een sociale huurwoning of een vrijesectorwoning?

Dit wordt ook wel de huurliberalisatiegrens genoemd. Deze bepaalt of je in een sociale huurwoning woont of in een vrijesectorwoning. De hoogte van de huurprijs op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst is bepalend. Was je huurprijs bij de ondertekening lager dan de toen geldende huurliberalisatiegrens? Dan heb je een sociale huurwoning. Was de aanvangshuurprijs toen hoger? Dan heb je een geliberaliseerde (vrijesector)woning.

De huurgrenzen vrije sector (huurliberalisatiegrens) van de afgelopen jaren, vind je bij [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl).

Hoe weet ik of ik een woning in de sociale sector huur?

Of je een sociale huurwoning huurt, kun je afleiden uit je huurbedrag. Als de netto huur onder de € 763,47 per maand is, huur je een woning in de sociale sector. Is je huurprijs hoger, dan kan het een vrijesectorwoning zijn of een sociale huurwoning. Het soort huurcontract dat je destijds afgesloten hebt in combinatie met de aanvangshuurprijs is hiervoor bepalend. Lees meer op [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl).

Per wanneer ga ik de nieuwe huurprijs betalen?

De nieuwe huurprijs wordt per 1 juli 2022 bij jou in rekening gebracht.

Ontvang ik straks nog huurtoeslag?

Als je op dit moment huurtoeslag ontvangt, blijft dat in de nieuwe situatie ook zo. Je nieuwe huurprijs is van invloed op de hoogte van de te ontvangen huurtoeslag. Op de website van de [Belastingdienst](https://belastingdienst.nl) lees je wanneer je huurtoeslag krijgt.

Moet ik mijn nieuwe huurprijs doorgeven aan de Belastingdienst om huurtoeslag te blijven ontvangen?

De Belastingdienst vraagt jou in juni om de nieuwe huurgegevens door te geven. Daarvoor heb je jouw brief 'jaarlijkse huurverhoging' nodig. Bewaar deze brief daarom goed!

Is er een maximum voor de huurprijs van mijn woning?

Ja, daar zijn voor socialehuurwoningenwetten voor gemaakt. Bij het bepalen van de wettelijk maximale huur voor een woning, wordt gebruik gemaakt van het woningwaarderingstelsel. Dat werkt als volgt.

Iedere woning die we verhuren, krijgt een aantal punten. Voor bijvoorbeeld de oppervlakte, het voorzieningenniveau en het energielabel. Ook de WOZ-waarde van de woning die je huurt, bepaalt voor een deel het puntenaantal van jouw woning. Die punten samen bepalen hoeveel een woning maximaal mag kosten.

In de huurverhogingsbrief staat onder het kopje '**Algemene informatie**' het 'aantal punten woningwaardering' en de 'maximaal wettelijke huurprijs' voor je woning.

Een overzicht van de huidige punten voor je woning vind je op mijn.waterwegwonen.nl. Voor woningen in de vrije sector is geen maximumhuurprijs vastgesteld.

Hoe vaak mag Waterweg Wonen de huur verhogen?

Bij sociale huurwoningen en geliberaliseerde huurovereenkomsten mogen we de huur 1 keer per jaar verhogen. Op deze hoofdregel geldt bij huurovereenkomsten één uitzondering: de huur mag tussendoor extra verhoogd worden als de verhuurder verbeteringen of nieuwe voorzieningen aan de woning heeft aangebracht.

SOCIALE SECTOR – Bezwaar maken

Ik heb klachten over het onderhoud van mijn woning. Daarom wil ik de huurverhoging weigeren. Kan dat?

Nee, bezwaar maken tegen de jaarlijkse huurverhoging vanwege ernstige onderhoudsgebreken kan niet. Daarvoor bestaat een andere procedure. Met klachten over het onderhoud van de woning, kun je het hele jaar bij de Huurcommissie terecht. Voordat de commissie jouw zaak behandelt, moet je het gebrek eerst schriftelijk melden bij Waterweg Wonen. Waterweg Wonen heeft dan zes weken de tijd om het gebrek te verhelpen.

Ik ben het niet eens met de door Waterweg Wonen voorgestelde huurprijswijziging. Kan ik hiertegen bezwaar maken?

De overheid heeft vastgesteld dat in 2022 de huren maximaal met 2,3% mogen stijgen. Waterweg Wonen laat de huren in 2022 met maximaal 2,3% stijgen. Je kunt bezwaar maken door een [bezwaarformulier](#) in te vullen en bij ons in te leveren. Dit kan tot 1 juli 2022.

De huur is te hoog geworden in verhouding tot mijn inkomen. Wat moet ik doen?

Dan kom je mogelijk in aanmerking voor huurtoeslag. Kijk voor meer informatie bij de [Belastingdienst](#).

Is je inkomen het afgelopen jaar (drastisch) gedaald, waardoor je de huur niet meer kunt betalen? In dat geval kun je bij Waterweg Wonen een urgentie aanvragen om te kunnen verhuizen naar een goedkopere woning.

VRIJE SECTOR (bedrijfsruimtes en overige ruimtes)

Per wanneer wordt de huur voor de vrijehuursector verhoogd?

De huren voor de vrijehuursector worden verhoogd per 1 juli 2022.

Met welk percentage verhoogt Waterweg Wonen de huur van de vrije sector huurwoningen in 2022?

Waterweg Wonen hanteert voor woningen in het vrijesectorsegment een wijzigingspercentage dat gelijk is aan de inflatie, tenzij anders is overeengekomen in het huurcontract. We passen hetzelfde inflatiepercentage toe als bij sociale huurwoningen; dat is 2,3%.

Met welk percentage verhoogt Waterweg Wonen de huur van bedrijfsruimtes in 2022?

Voor bedrijfsruimten geldt de berekening op basis van het CPI-prijnsindex. Deze komt momenteel uit op 9%.

Huurders met een CPI-prijnsindexovereenkomst krijgen een apart voorstel, waarmee ze akkoord kunnen gaan.

Met welk percentage verhoogt Waterweg Wonen de huur van overige ruimtes in 2022?

Alle overige ruimten worden verhoogd met inflatie, te weten 2,3%. Onder overige ruimten vallen: garages, carports, en dergelijke.

Gelden de door het kabinet genoemde verhogingspercentages ook voor de vrijehuursector?

De maximale toegestane huurverhoging in de vrije sector is inflatie + 1%, dus 3,3%. Wij hebben besloten om geen gebruik te maken van deze extra huurverhoging.

Wat zijn de regels voor huurverhoging voor huurwoningen in de vrije sector?

- Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn het puntenstelsel en de maximale huurprijsgrens niet van toepassing;
- Er is geen maximale huurverhoging en de verhuurder is niet verplicht je binnen een bepaalde termijn op de hoogte te brengen van de huurverhoging, zoals bij sociale huurwoningen wel het geval is;
- Je komt niet in aanmerking voor huurtoeslag;
- Bij huurliberalisatie kunnen huurgeschillen niet worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Daarvoor moet je naar de rechter;
- De huurprijs mag 1 keer per jaar worden verhoogd. Een tussentijdse huurverhoging na verbetering van de woning is toegestaan.

Ging je huurcontract de afgelopen 6 maanden in? Dan kan de Huurcommissie wel voor je nagaan of de huurprijs van jouw geliberaliseerde woning terecht is.

De verhuurder kan niet zomaar de huur opzeggen. De huurbescherming bij huurbeëindiging is hetzelfde als bij sociale huurwoningen.

Bij wie moet ik zijn wanneer er sprake is van een huurgeschil?

Huurgeschillen - zoals over de huurverhoging - bij een geliberaliseerde huurovereenkomst kun je alleen aan de rechter voorleggen, tenzij anders overeengekomen in je huurovereenkomst. De Huurcommissie doet namelijk geen uitspraak over geliberaliseerde huurovereenkomsten. Met vragen hierover kun je terecht bij het Juridisch Loket via 0900 - 8020 of kijk op www.juridischloket.nl.

Waar vind ik meer informatie over de regels met betrekking tot de geliberaliseerde huur?

Meer informatie over huurliberalisatie vind je op de website van de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl) en van de Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl).

ENERGIEPRESTATIEVERGOEDING (EPV)

Ik woon in een zeer energiezuinige woning en betaal EPV. Met hoeveel wordt de EPV verhoogd?

De EPV wordt met de inflatie verhoogd (2,7%). Dit percentage wijkt af van dat van de huurverhoging van sociale huurwoningen. De oorzaak is dat bij sociale huurwoningen het inflatiepercentage gemeten wordt over de periode december 2020 t/m november 2021 en bij de EPV over het kalenderjaar 2021.

Dit vraag- en antwoordoverzicht is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Waterweg Wonen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door eventuele fouten en/of onvolkomenheden in dit overzicht. Je kunt geen rechten ontfenen aan dit vraag- en antwoordoverzicht.
2022