



# Huurbulletin HEEMwonen




In dit huurbulletin vindt u meer informatie over de jaarlijkse huurverhoging bij HEEMwonen.

Editie 2022

# Huurbulletin 2022

Samen met dit huurbulletin heeft u een brief gekregen over de verhoging van de huur van uw woning. Bij het bepalen van de huurverhoging houden we ons aan de regels van de Rijksoverheid.



“De huurverhoging is nodig om te kunnen blijven investeren in verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid”

## Waarom gaat de huur omhoog?

HEEMwonen vindt het belangrijk om kwalitatief goede woningen te bieden aan onze huurders en tegelijkertijd de woningen betaalbaar te houden. Een huurverhoging is nodig zodat we kunnen blijven investeren in de bestaande woningen, nieuwbouw, energiebesparingen en de leefbaarheid in onze buurten. Bij het bepalen van de huurverhoging volgt HEEMwonen het Sociaal Huurakkoord. Dat zijn afspraken tussen de Woonbond en Aedes (de vereniging van woningcorporaties). Deze afspraken zijn bedoeld om de woningen betaalbaar te houden. Dit jaar hebben we gekozen voor een huurverhoging die gemiddeld lager is dan afgesproken in het Sociaal Huurakkoord. Met deze gematigde huurverhoging kan HEEMwonen blijven investeren in verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid, en houden we de huren tegelijk zo betaalbaar mogelijk. Zeker nu de inflatie hoog is én de energieprijzen stijgen.

## Gemiddelde huurverhoging bij HEEMwonen 1,94%

Woningcorporaties mogen dit jaar volgens de regels van de overheid de huurprijs van een sociale huurwoning met maximaal 2,3% verhogen. Bewoners van een sociale huurwoning van HEEMwonen krijgen een huurverhoging van 0% óf een huurverhoging van 2,3%. Gemiddeld is de huurverhoging van de sociale huurwoningen bij HEEMwonen daardoor 1,94% in 2022. Dat is lager dan afgesproken in het Sociaal Huurakkoord. Sommige bewoners huren een vrije sector woning bij HEEMwonen. Zij krijgen dit jaar een huurverhoging van 3,3%. Dat is de maximaal toegestane verhoging voor deze woningen.

# Zo wordt de huurverhoging bij HEEMwonen bepaald:

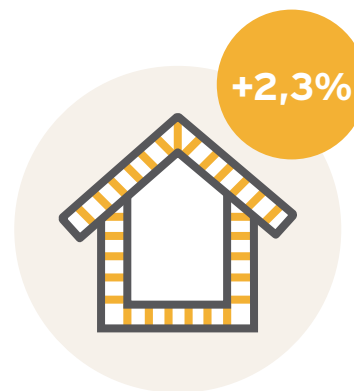
De afgelopen maanden zijn de energieprijzen gestegen, ook andere kosten stijgen. HEEMwonen begrijpt dat dit voor onze bewoners grote effecten kan hebben. Bewoners met een minder goed geïsoleerde woning merken in veel gevallen meer van de stijgende energiekosten dan bewoners met een beter geïsoleerde woning.

HEEMwonen kiest er dit jaar voor om minder goed geïsoleerde woningen 0% huurverhoging toe te kennen. Dit zijn woningen met een lage energieprestatie. Ook woningen waarvoor een sociaal statuut van kracht is in verband met sloop, krijgen 0% huurverhoging. Andere woningen krijgen per 1 juli 2022 een huurverhoging van 2,3%. Deze woningen hebben een hogere energieprestatie. Dat zijn de beter geïsoleerde woningen, nieuwbouwwoningen of woningen die in de afgelopen jaren duurzaam zijn opgeknapt.

**HEEMwonen zorgt ervoor dat de nieuwe huur nooit hoger wordt dan de maximale huur die voor uw woning geldt.**



De maximale huur van uw woningen wordt bepaald aan de hand van een puntensysteem, het woningwaarderingstelsel. Wanneer u inlogt bij mijn HEEMwonen kunt u uw woningwaardering vinden onder 'mijn contracten'. HEEMwonen zorgt ervoor dat de nieuwe huur nooit hoger wordt dan de maximale huur die voor uw woning geldt. Onder 'mijn documenten' vindt u ook uw huurverhogingsbrief terug. Nog niet eerder ingelogd op mijn HEEMwonen? Ga naar de website en registreer u met uw klantnummer.



**BETER GEÏSOLEERD =**  
Woningen met  
hoge energieprestatie



**MINDER GOED GEÏSOLEERD =**  
Woningen met  
lage energieprestatie

**De energieprestatie van uw woning bepalen wij op basis van een combinatie van verschillende factoren:**

- Het bouwjaar en/of renovatiejaar van uw woning;
- Het energielabel van de woning;
- Gegevens vanuit onderzoek door HEEMwonen;
- Eventuele aanwezige zonnepanelen of andere verduurzamingsmaatregelen die in het verleden gedaan zijn.



**Op basis van deze factoren heeft uw woning een:**

- **hoge energieprestatie** (uw woning is goed/beter geïsoleerd).  
of
- **lage energieprestatie** (uw woning is minder goed tot slecht geïsoleerd).

Voor woningen waarvoor een sociaal statuut van kracht is, bijvoorbeeld omdat ze gesloopt worden, verhogen we de huur niet.

## Inzicht in uw verbruik is heel belangrijk

Uw stookgedrag en uw energiecontract met bijbehorende tarieven bepalen ook de hoogte van uw energierekening. Daarom is inzicht in uw verbruik heel belangrijk. Veel energieleveranciers geven via maandelijkse overzichten inzicht in uw verbruik. Ook kunt u werken met slimme thermostaten, slimme meters en/of handige apps. Hoe meer u zicht houdt op uw verbruik, hoe beter u gaat zien waar besparing mogelijk is. Weten hoe u het doet ten opzichte van vergelijkbare huishoudens? Dat checkt u op [www.nibud.nl/consumenten/energie-en-water](http://www.nibud.nl/consumenten/energie-en-water). Daar vindt u ook handige bespaartips.



## Mijn energieverbruik is hoog, maar toch krijg ik 2,3% huurverhoging. Hoe kan dit?



Als u een huurverhoging krijgt heeft uw woning een hoge energieprestatie. Dit betekent helaas niet altijd dat uw energieverbruik of uw energiekosten laag zijn. Het energieverbruik van een woning en de energiekosten zijn afhankelijk van een aantal factoren:

1. Uw stookgedrag;
2. Het voor u geldende energiecontract met bijbehorende tarieven;
3. De mate van isolatie van uw woning en de mogelijkheid om zelf energie op te wekken, middels bijvoorbeeld zonnepanelen.

## Bezwaar tegen uw huurverhoging?

Bent u het niet eens met de huurverhoging? Dan kunt u (uiterlijk 30 juni) een bezwaarschrift indienen bij HEEMwonen. Gebruik hiervoor het formulier 'Bezwaarschrift huurverhoging'. Dit formulier kunt u downloaden van de website van de huurcommissie: [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl). Voor meer informatie hierover kunt u terecht bij de huurcommissie via 1400 (lokaal tarief). Komt u er met ons niet uit, dan vragen wij de huurcommissie een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging. Wij passen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Het heeft dus geen zin om vanwege uw inkomen bezwaar te maken tegen de huurverhoging.

## Huurtoeslag

Bent u in verhouding tot uw inkomen veel geld kwijt aan huur? Dan komt u mogelijk in aanmerking voor huurtoeslag.

- Of u in aanmerking komt voor huurtoeslag hangt af van uw inkomen, leeftijd, woonsituatie en de hoogte van de huur. Op de website van de Belastingdienst: [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl) vindt u alle informatie die u nodig heeft en kunt u een proefberekening maken. U kunt ook bellen met de Belastingtelefoon: 0800 - 0543.
- De huurverhoging per 1 juli hoeft u niet door te geven aan de Belastingdienst. Dat regelen wij voor u.



## Huur automatisch betalen

Wij adviseren u om uw huur te betalen via automatische incasso. Bij automatische incasso wordt de huur op de 1e werkdag van de maand van uw rekening afgeschreven. U heeft er geen omkijken naar.



## Heeft u vragen?

Heeft u vragen? Bel (045) 645 44 44 of stuur een e-mail naar [info@heemwonen.nl](mailto:info@heemwonen.nl). Wij helpen u graag! U kunt met al uw vragen ook terecht bij het CHOH of de huurdersorganisatie in uw wijk. De contactgegevens vindt u op de website van het CHOH en in ons bewonersblad Aan tafel.