



eigen
bouw

Brochure huurverhoging 2024

Meestgestelde vragen

H1 Huurverhoging



Waarom gaat de huur jaarlijks omhoog?

Een groot deel van het bezit van Eigen Bouw heeft een bouwjaar uit de zestiger jaren van de vorige eeuw. Hierdoor ligt er een behoorlijke onderhoudsopgave wat betreft wooncomfort, verduurzaming, toegankelijkheid en veiligheid van deze woningen. Om deze werkzaamheden te kunnen uitvoeren, hebben wij voldoende inkomsten nodig. Voor een deel van ons bezit zit er een scheve verhouding tussen de kwaliteit van de woning en de huidige huurprijs. Wij verhogen in stappen de huren van deze woningen om een betere prijs-kwaliteit verhouding te krijgen en beter aan te sluiten bij de Deventer woningmarkt. De uitgaven voor beheer en onderhoud aan onze woningen stijgen jaarlijks onder andere door de inflatie.

Hoe ziet de huurverhoging er dit jaar uit?

Wij verhogen dit jaar de huren tussen de 0,5 en 5,8 %. Voor gereguleerde de zogenoemde sociale huurwoningen (= woningen met een kale huurprijs tot € 879,66) geldt dat dit maximaal 5,8 % is en voor geliberaliseerde woningen (= woningen met een kale huurprijs vanaf € 879,66) tot en met maximaal 5,5 %. Gemiddeld komt dit neer op een huurverhoging van 5,3 % over het totaal aantal woningen.

Welke methode gebruikt Eigen Bouw voor de huurverhoging?

Wij gebruiken voor het bepalen van de huurverhoging voor de sociale huurwoningen de huursombenadering. Bij de geliberaliseerde woningen maken wij geen gebruik van de huursombenadering. In principe passen wij hier de maximaal toegestane huurverhoging toe. Bij het toepassen van deze methode gebruiken wij de (maximale) huurprijs, de streefhuur en het streefhuurpercentage. Dit leggen wij eerst aan u uit.

Hoe bepalen wij de huurprijs van een woning?

De huurprijs van een woning bepalen wij door woningwaarderingspunten. Een woning krijgt punten voor bijvoorbeeld de grootte van de kamers, voorzieningen in de keuken en badkamer, energieprestatie en de WOZ-waarde. Hoe groter de woning is en hoe hoger de kwaliteit van een woning, hoe meer punten de woning heeft.

Waar vind ik het aantal woningwaarderingspunten van mijn woning?

U heeft van ons een brief ontvangen over de huurverhoging. In deze brief zit ook een overzicht van het aantal woningwaarderingspunten van uw woning. Via mijn.eigenbouw.nl heeft u altijd inzage in het actuele aantal woningwaarderingspunten van uw eigen woning.

Wat is de maximale huurprijs van een woning en hoe bepalen wij dit?

De maximale huurprijs is de huurprijs die wij in de meest ideale marktsituatie mogen vragen voor een woning. De maximale huurprijs bepalen wij met behulp van de woningwaarderingspunten. Hoe meer punten een woning heeft, hoe hoger de maximale huur van een woning is.

Deze manier voor het bepalen van de maximale huurprijs geldt eigenlijk alleen voor sociale woningen (huurprijs tot € 879,66). Maar wij gebruiken deze methode ook voor het bepalen van de maximale huurprijs van onze geliberaliseerde woningen (huurprijs vanaf € 879,66). Wij hebben op deze manier een eerlijke en heldere werkwijze.

Waar vind ik de maximale huurprijs van mijn woning?

Bij uw brief over de huurverhoging zit een overzicht hoe uw nieuwe huurprijs is opgebouwd: het voorstel voor verhoging van de kale huurprijs. In deze brief staat ook wat de maximale huurprijs van uw woning is. De tabel is te vinden op internet: www.rijksoverheid.nl.

Wat is de streefhuur van een woning?

De streefhuur is de huur die, kijkend naar de Deventer woningmarkt, past bij de woning. De streefhuur is de gewenste huurprijs. Wij drukken de streefhuur uit als percentage van de maximale huurprijs.

Wat zijn de streefhuurpercentages in 2024?

Hieronder leest u de streefhuurpercentages per adres voor 2024.

Complex	Adres	streefhuur
		% van de max. huur
61	J. v. Vlotenlaan 14-68	95,0%
81	C. Huygensstraat 1-35	95,0%
151	Kon. Juliana-, Pr. Beatrix-, Pr. Irene-, Pr. Hendrikstraat	100,0% Verkoop
23	Ceintuurbaan 219-361	97,5%
22	Ceintuurbaan 137-195	97,5%
24	Ceintuurbaan 363-393	97,5%
161	Denweg 15-19 ,Treurwilgpad 2-46 Weg door den waterpot 47-61	100,0% Verkoop
141	Moreelsestraat 1, 2-50	98,0%
101	Rembrandtkade 105, 106-185	98,0%
71	Rembrandtkade 33, 34-104	98,0% Liberaliseren
132	Pieter Bothstraat 101-616	92,5% Liberaliseren
171	Gedempte Gracht 2F1-2F17	98,0%
181	Pikeursbaan 7F1-7F20	95,0%
191	Koggeschip 20-150	95,0%
211	Ruysdaelstraat 117-622	99,0%
221	Brandts Buyspark 39-81	95,0% Liberaliseren
242	Rubensstraat 1A - 33D	96,1% tot maximaal

Huurverhoging



Hoe werkt de huursombenadering?

Bij deze methode wordt de totale opbrengst aan sociale huur (huursom) als uitgangspunt gebruikt bij de berekeningen. Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu relatief goedkoop zijn (= groter verschil tussen streefhuur en maximale huur), krijgen meer huurverhoging dan woningen die nu al een huurprijs hebben die dichterbij de streefhuur ligt. Op deze manier verdwijnen langzaam maar zeker de verschillen tussen dezelfde type woningen en krijgen woningen een huurprijs die past bij de waarde en kwaliteit van de woning. Zo komt uiteindelijk de huurmarkt beter in evenwicht.

Wij gebruiken alleen voor de sociale huurwoningen de huursombenadering voor het bepalen van de huurverhoging. Bij de geliberaliseerde woningen gebruiken wij niet de huursombenadering. In principe passen wij hier de maximaal toegestane huurverhoging toe van 5,5 %. Wij kijken hier echter wel naar het verschil tussen de huidige huurprijs en de streefhuur. Is deze afstand groot genoeg, dan passen wij de maximale huurverhoging toe. Is deze afstand niet groot genoeg, dan is het percentage lager dan 5,5 %.

Huurverhoging



Hoe wordt het huurverhogingspercentage van mijn woning bepaald?

Wij kijken naar het verschil tussen wat u nu aan huur betaalt en de streefhuur. Hoe groter het verschil tussen de huidige huur en de streefhuur, hoe hoger de huurverhoging. Is de huidige huur hoger of gelijk aan de streefhuur? Dan krijgt u geen huurverhoging.

Voor 2024 gebruiken we de volgende klassenindeling:

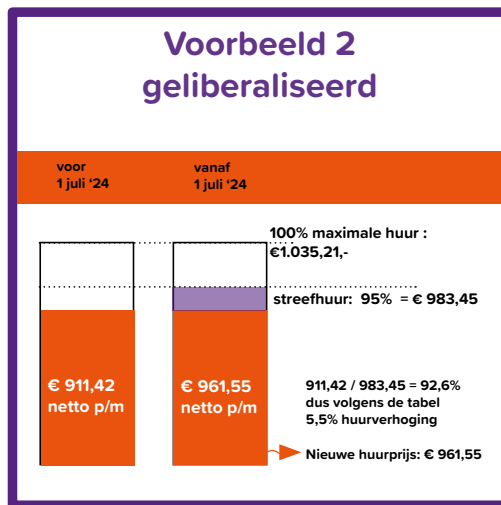
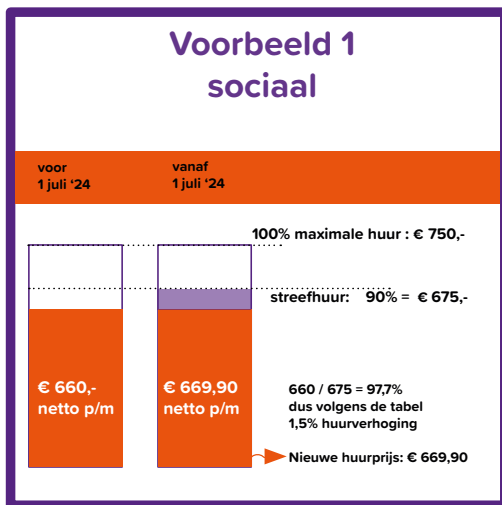
Gereguleerde sector:

huidige huurprijs t.o.v. streefhuur	Huurverhoging %
< 85,0%	5,8%
< 90,0%	5,1%
< 95,0%	4,4%
< 98%	1,5%
< 99,5%	0,5%
= of > 99,5%	0,0%

Geliberaliseerde sector:

huidige huurprijs t.o.v. streefhuur	Huurverhoging %
< 94,0%	5,50%
< 95,0%	5,10%
< 99,0%	1,00%
< 99,5%	0,50%
= of > 99,5%	0,0%

Huurverhoging 2024



Huidige kale huur / streefhuur = percentage, die opzoeken in tabel geeft een percentage huurverhoging. Huidige kale huur plus huurverhoging (bijv. x 1,015).

Kan ik als individuele huurder meebeslissen over de huurverhoging?

Nee, dat kan niet. Wij leggen elk jaar rond januari/februari het voorstel voor de huurverhoging voor aan de Huurdersvereniging Eigen Bouw een vertegenwoordiging van onze huurders. Zij adviseert ons hier in.

Heeft u moeite met het betalen van uw huur?

Als u moeite heeft met het betalen van uw huur, helpen wij graag mee met het zoeken naar een oplossing. Het leven wordt steeds duurder en er zijn omstandigheden waar u geen invloed op heeft. Neem contact met ons op als er iets verandert in uw situatie.

Bezwaar maken



Geldige reden

Woont u in een sociale huurwoning en bent u het niet eens met de huurverhoging? Dan kunt u bezwaar maken.

U kunt bezwaar maken als:

- de huurverhoging meer bedraagt dan de maximale huurverhoging;
- de huurprijs na de huurverhoging hoger dan maximale huurprijs wordt;
- de Huurcommissie een tijdelijke huurverlaging heeft uitgesproken vanwege onderhoudsgebreken of dit verzoek nog in behandeling heeft;
- binnen 12 maanden na de laatste huurverhoging de huur opnieuw wordt verhoogd;
- het voorstel tot huurverhoging minder dan twee maanden voor de ingangsdatum is gedaan;
- er fouten staan in het voorstel tot huurverhoging. Bijvoorbeeld een verkeerde ingangsdatum of huurprijs.

Een bezwaar indienen

Om bezwaar te maken heeft u een speciaal formulier nodig. U vindt dit formulier op de website van de Huurcommissie: www.huurcommissie.nl. Het bezwaar moet vóór 1 juli 2024 bij Eigen Bouw binnen zijn.

Als wij het met u eens zijn, dan passen wij de huurverhoging aan. Als wij het niet met u eens zijn, laten wij u dit weten. Als u dan niet uw bezwaar intrekt, sturen wij uw bezwaar binnen zes weken door naar de Huurcommissie.

De Huurcommissie beoordeelt of het huurverhogingsvoorstel van Eigen Bouw terecht is. Zolang de Huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan over de huurverhoging, mag u de oude huurprijs blijven betalen.

De beslissing van de Huurcommissie is bindend. Bent u het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie, dan kunt u tegen de uitspraak in beroep gaan bij de rechter. Dit moet u dan wel binnen acht weken na de uitspraak van de Huurcommissie doen.

Huurcommissie

Voor meer informatie over bezwaar maken, verwijzen wij u door naar de website: www.huurcommissie.nl.

Geen bezwaar

U kunt geen bezwaar maken tegen de huurverhoging als u vindt dat er ernstige onderhoudsgebreken zijn. Als u bezwaar wilt maken tegen de huurverhoging van stallingsruimten, bedrijfsruimten of woningen met een huur hoger dan € 879,66 kunt u daar tegen in beroep gaan bij de Rechtbank.

Huurtoeslag



Huurtoeslag

Huurtoeslag is bedoeld als tegemoetkoming in uw huurkosten. Niet iedereen die in een huurwoning woont, komt in aanmerking voor huurtoeslag. Het is bedoeld voor mensen die zonder deze financiële steun van de overheid, moeilijk rondkomen. U vraagt huurtoeslag aan bij de Belastingdienst.

Recht op huurtoeslag

Of u recht heeft op huurtoeslag hangt van een aantal dingen af. Bijvoorbeeld of u alleen, met een partner of medebewoner woont. Ook tellen uw leeftijd, hoogte van de huur en inkomen mee.

Proefberekening

Op de website www.toeslagen.nl kunt u een proefberekening maken om te kijken of u in aanmerking komt voor huurtoeslag. Aan de hand van wat u invult, berekent het systeem óf en hoeveel huurtoeslag u kunt krijgen.

Aanvragen huurtoeslag

U vraagt huurtoeslag eenvoudig aan via www.toeslagen.nl. Hiervoor heeft u wel een DigiD nodig om te kunnen inloggen. Na ongeveer 5 weken krijgt u bericht over de hoogte van de toeslag in 2024. U kunt huurtoeslag over 2024 tot uiterlijk 1 september 2025 aanvragen.

Houd uw gegevens actueel

Ontvangt u huurtoeslag? Zorg dan dat uw gegevens altijd actueel zijn bij de Belastingdienst. Dat voorkomt dat u te weinig of te veel toeslag krijgt. U bent zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van wijzigingen in de hoogte van uw huur, inkomen of gezinssituatie. Dit doet u via 'mijn toeslagen' op www.toeslagen.nl of via het wijzigingsformulier huurtoeslag, dat u aanvraagt via de Belastingtelefoon (0800) 0543.

Contact

Als u verder nog vragen heeft, horen wij dit graag. U kunt contact met ons opnemen door een e-mail te sturen naar info@eigenbouw.nl of te bellen naar 0570 - 614540.

Disclaimer

Aan de inhoud van deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hebben ons best gedaan om deze uitgave zo volledig mogelijk samen te stellen.

» Contact

(0570) 61 45 40
maandag t/m vrijdag
9.00-12.00 uur en 13.00-16.30 uur
telefonisch bereikbaar.

Karveel 4, Colmschate

maandag t/m vrijdag
9.00 - 12.00 uur

info@eigenbouw.nl
of kijk op eigenbouw.nl



eigen
bouw

