

Veelgestelde vragen huurverhoging 2021

1. Wat is de door Plavei vastgestelde huurverhoging voor sociale huurwoningen?

We hebben goed nieuws: de huur van sociale huurwoningen gaat dit jaar niet omhoog. We 'bevriezen' de huren. Dit geldt ook voor de sociale huurwoningen van Plavei. Dit zijn woningen met een huurprijs tot € 752,33. Normaal gesproken mogen we de huur van sociale huurwoningen elk jaar een beetje verhogen. Dit jaar mag dat niet. Dat heeft de overheid besloten. De huur van sociale huurwoningen blijft hetzelfde. Het maakt daarbij niet uit hoeveel u en uw medebewoners verdienen.

Er zijn enkele uitzonderingen waarbij we de huur *wel* mogen verhogen. Deze leest u onder vraag 2. Deze huurders ontvangen van ons voor 1 mei 2021 een brief met het % waarmee we de huur verhogen.

2. Zijn er uitzonderingen op bovenstaande regel?

Ja, die zijn er. We mogen de huur van sociale huurwoningen niet verhogen. De huur van 'vrijesectorwoningen' (woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens van € 752,33) en ander vastgoed mogen we *wel* verhogen. Dit zijn bijvoorbeeld garages en parkeerplaatsen. Dit zijn de uitzonderingen:

- We verhogen de huur van vrijesectorwoningen met maximaal **2,4%** (inflatie 1,4% + 1%).
- De huur van ander vastgoed wordt verhoogd met inflatie (**1,4%**). We maakten hierover afspraken in het huurcontract.
- Huurders die in een NOM (nul-op-de-meter) woning wonen krijgen geen huurverhoging, maar wel een verhoging van de EPV (energieprestatievergoeding) die zij betalen. We verhogen de EPV-vergoeding met **1,1%**.

4. Ik woon in een sociale huurwoning en krijg geen huurverhoging. Ontvang ik wel de jaarlijkse huurverhogingsbrief?

Nee, u ontvangt dit jaar geen brief van ons. Uw huur blijft gelijk. Huurders waarvan de huur wel omhoog gaat, ontvangen voor 1 mei 2021 een brief van ons met het % huurverhoging.

5. Ik woon in een vrijesector woning of huur ander vastgoed: het percentage huurverhoging ligt lager dan het door Plavei vastgestelde percentage, hoe kan dat?

Het percentage huurverhoging dat u kreeg kan lager zijn dan het door ons vastgestelde percentage. Dit komt doordat we de huren niet boven de streefhuurgrens willen laten stijgen. We leggen bij vraag 7 uit wat streefhuur is.

6. In 2021 hebben huurders die in een sociale huurwoning wonen met in verhouding een hoge huur en laag inkomen recht op een eenmalige huurverlaging. Kom ik in aanmerking?

Of u in aanmerking komt voor de eenmalige huurverlaging 2021 hangt af van: uw huur, inkomen en samenstelling van uw huishouden. Huurders die in aanmerking voor deze eenmalige huurverlaging kregen van ons voor 1 april 2021 bericht. Lees hier meer over de [eenmalige huurverlaging](#).

7. Wat is 'streefhuur'?

Iedere huurwoning van Plavei heeft zijn eigen huurprijs. Wij vinden het belangrijk dat de huurprijs past bij de kwaliteit van de woning. De huurprijs van de woning is altijd lager dan de maximale huur die de overheid toestaat. Afhankelijk van de kwaliteit en de ligging van een woning bepalen we de gewenste huurprijs (ook wel streefhuur genoemd). De gemiddelde streefhuur van al onze woningen samen ligt op 75% van de huur die wij maximaal voor een woning mogen vragen. Het kan dus zijn dat uw woning een iets hogere of lagere streefhuur heeft. Op 2 momenten passen wij de huurprijs van een woning

aan. Elk jaar tijdens de huurverhogingsronde op 1 juli (dit jaar niet voor sociale huurwoningen) en op het moment dat huurders een woning opzeggen en wij de woning opnieuw verhuren.

Als huurders een woning opzeggen, bepalen wij opnieuw de huurprijs voor die woning. Iedere woning krijgt bij een huuropzegging een huur die gelijk is aan de streefhuur. Wanneer een huurwoning de streefhuur heeft bereikt of een huurprijs heeft die boven ons streefhuurpercentage ligt, dan verhogen wij de huur van deze woning niet. Hierdoor komt het voor dat iemand geen huurverhoging krijgt of dat een woning nadat de huur is opgezegd een lagere huurprijs krijgt.

9. Hoe bepaalt Plavei de huurprijzen?

De huurprijs van de woning wordt bepaald door het aantal punten dat de woning krijgt op basis van het woningwaarderingssysteem. Er worden punten gegeven voor bijvoorbeeld de oppervlakte van de woning, de woonomgeving en de voorzieningen in de woning. Het puntenaantal dat hoort bij uw woning kunt u vinden in Mijn Plavei via www.plavei.nl.

Bij elk puntentotaal hoort een 'maximaal redelijke huurprijs'. De huur mag nooit meer bedragen dan deze vastgestelde prijs, ook niet na een huurverhoging. Plavei vraagt van de maximale redelijke huurprijs een bepaald percentage, ook wel de streefhuur genoemd. Indien u zelf een voorziening heeft aangebracht in de woning, bijvoorbeeld een nieuwe keuken of verhoogd toilet, dan wordt deze niet meegenomen in het puntensysteem. Het bepalen van de huurprijs en ook de huurverhoging is onderdeel van het huurbeleid van Plavei.

11. Kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Dat kan alleen op de volgende gronden:

- De huurprijs wordt hoger dan wettelijk toegestaan;
- De Huurcommissie heeft een tijdelijke huurverlaging uitgesproken vanwege onderhoudsgebreken of heeft dit verzoek nog in behandeling;
- Dit is de tweede huurverhoging in 12 maanden;
- Het voorstel tot huurverhoging is te laat;
- Er staan fouten in het voorstel.

U kunt geen bezwaar maken op basis van het inkomen, want de huurverhoging van 2021 is *niet* inkomensafhankelijk.

12. Hoe maak ik bezwaar?

U leest alles over bezwaar maken via de [website van de huurcommissie](#). Hier downloadt u een bezwaarschrift. Deze vult u in en stuurt u, voordat de huurverhoging ingaat (voor 1 juli 2021) naar ons op. Wij dienen uw bezwaar vervolgens bij de Huurcommissie in. De Huurcommissie beoordeelt het bezwaar. Wijzelf beoordelen uw bezwaar niet.

13. Wat gebeurt er nadat ik het bezwaar heb ingediend?

Nadat wij het bezwaarschrift hebben ontvangen, ontvangt u van ons een ontvangstbevestiging. Het kan zijn dat we nog aanvullende gegevens van u nodig hebben. Wanneer dat zo is, vermelden we dit in de ontvangstbevestiging. Uw bezwaar versturen wij ter beoordeling naar de Huurcommissie. Zowel u als wij ontvangen hiervan een ontvangstbevestiging.

14. Wat gebeurt er als ik de voorgestelde huurverhoging niet betaal?

U ontvangt dan binnen 3 maanden een herinneringsbrief. U krijgt dan alsnog de gelegenheid om binnen 6 weken na 1 juli 2021 bezwaar te maken. Doet u dit niet, dan moet u de huurverhoging betalen vanaf de voorgestelde ingangsdatum. Als u toch een bezwaarschrift wilt indienen, moet u dit in elk geval binnen de termijn doen. U dient het bezwaarschrift rechtstreeks bij de Huurcommissie in.

Als u op tijd bent neemt de Huurcommissie uw bezwaarschrift gewoon in behandeling en doet uitspraak.

15. Moet ik zelf nog iets doen of wordt het bedrag automatisch afgeschreven?

Wanneer u ons een machtiging tot automatische incasso heeft gegeven, hoeft u niets te doen. Het huurbedrag passen wij per 1 juli 2021 aan. Wanneer u zelf de huur elke maand overmaakt via bijvoorbeeld internetbankieren, let dan op dat u voor 1 juli 2021 het bedrag van uw periodieke overschrijving aanpast.

Staat uw vraag er niet bij? Neem dan gerust contact met ons op.

Of kijk eens op een van de volgende websites:

www.woonbond.nl

www.rijksoverheid.nl

www.huurcommissie.nl