

# DE HUUR VANAF 1 JULI 2020

Bruto huishoudinkomen  
tot en met

€ 43.574

Toegestane huurverhoging  
volgens de overheid

5,1%

Huurverhoging bij Zayaz

2,6%

## Wat doen we met de huren?

Wij verhogen de huren ieder jaar. Dat doen we niet voor niets: we willen nieuwe woningen kunnen blijven bouwen, en bestaande woningen energiezuiniger maken. Daarnaast willen we blijven investeren in veilige en leefbare wijken.

Zayaz is een maatschappelijke organisatie, zonder winstoogmerk. Onze eigen kosten houden we zo laag mogelijk, zodat we de inkomsten uit de huur zoveel mogelijk kunnen investeren.

*Wilt u weten waar wij de huren precies aan besteden? Dat vertellen wij in ons jaarverslag. U vindt het jaarverslag over 2019 vanaf 1 mei op [www.zayaz.nl](http://www.zayaz.nl).*

## Huurverhoging komt uit op 2,6% voor bijna alle huurders

**Wij verhogen ook dit jaar de huur voor de meeste huurders alléén met de inflatie. Die is dit jaar vastgesteld op 2,6%.**

*U heeft een inkomen tot en met € 43.574. Dat betekent dat uw huur vanaf 1 juli 2020 met maximaal 2,6% omhoog gaat. Voor mensen met een hoger inkomen geldt een andere huurverhoging. Zij gaan maximaal 5,2% meer huur betalen.*

*De overheid bepaalt met hoeveel procent de (netto) huur voor sociale huurwoningen maximaal omhoog mag. U ziet hierboven welke huurverhoging volgens de overheid is toegestaan. Wij kiezen ervoor om de huurverhoging beperkt te houden.*

*Wij hebben de Huurdersbelangenvereniging Zayaz om advies gevraagd bij het bepalen van de huurverhoging. Zij hebben onze keuzes positief beoordeeld.*

## Minder huurverhoging

Het kan zijn dat uw huurverhoging minder is dan 2,6%. Dat komt omdat wij voor huishoudens met een inkomen van € 43.574 of lager niet willen dat de kale huurprijs uitkomt boven € 737,14. Dat is de sociale huurprijsgrens van 2020. Daarom hebben we de huurverhoging voor sommige huishoudens aangepast. De huur gaat dan met minder dan 2,6% omhoog.

## Bezwaar maken vóór 1 juli 2020

Het kan zijn dat u het niet eens bent met de huurverhoging. Bijvoorbeeld omdat de Huurcommissie uw huurprijs tijdelijk heeft verlaagd vanwege ernstige onderhoudsgebreken aan de woning. Of omdat wij de huurverhoging niet op de goede manier aan u hebben doorgegeven. Dan kunt u bezwaar maken. Hieronder leest u hoe u dat doet.

### Formulier

U kunt bezwaar maken via het formulier op [www.zayaz.nl/huurverhoging](http://www.zayaz.nl/huurverhoging). Wij beoordelen dan uw bezwaar. U hoort binnen 6 weken of uw bezwaar terecht is. Is dat het geval, dan passen wij uw huurverhoging aan.

### Huurcommissie

Is uw bezwaar niet terecht? Dan leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen. Als u het niet eens bent met die uitleg, dan kunnen wij uw bezwaar doorsturen naar de onafhankelijke Huurcommissie. Dat moet dan wel vóór 12 augustus 2020 gebeuren.

### Procedure Huurcommissie

De Huurcommissie doet een uitspraak over de redelijkheid van de huurverhoging. Deze procedure kost € 25. U hoeft dit bedrag alléén te betalen als uw bezwaar wordt afgewezen. Stelt de Huurcommissie u in het gelijk? Dan hoeft u de kosten niet te betalen.

### Meer informatie

Meer weten over bewaar maken en in welke gevallen u dit kunt doen? Kijk dan op [www.zayaz.nl/huurverhoging](http://www.zayaz.nl/huurverhoging). Of op de website van de Rijksoverheid: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl).

## Huurbevroezing / huurverlaging

In sommige gevallen is het mogelijk dat de huur gelijk blijft (huurbevroezing) of zelfs omlaag gaat (huurverlaging).

U kunt huurbevroezing of huurverlaging aanvragen als u:

- al minstens 6 maanden meer huur betaalt dan dat u met uw inkomen eigenlijk kunt betalen
- met pensioen gaat in het jaar dat u huurbevroezing of huurverlaging aanvraagt

### Doe de check

Wilt u weten of het voor u zin heeft om huurbevroezing of huurverlaging aan te vragen? Doe dan de check op [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl). U vindt daar ook een voorbeeldbrief die u voor uw aanvraag kunt gebruiken.

### Aanvraag indienen

Huurverlaging kunt u het hele jaar door aanvragen. Huurbevroezing moet u aanvragen vóórdat de jaarlijkse huurverhoging ingaat, dus voor 1 juli 2020. Het aanvragen van huurbevroezing of huurverlaging kan via het aanvraagformulier op onze website. Om uw aanvraag te controleren hebben wij het volgende van u nodig:

- recent uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP)
- inkomensgegevens van alle personen ouder dan 18 die op het adres zijn ingeschreven (inkomensverklaring 2019 van de Belastingdienst, salarisstroken of uitkeringsgegevens)

U ontvangt van ons altijd een bevestiging van uw aanvraag. Hierin leest u welke documenten we van u nodig hebben. Let op: uw aanvraag moet u jaarlijks opnieuw bij ons indienen.

In onderstaande tabel ziet u wat op uw situatie van toepassing is.

### Huurbevroezing

DOELGROEP	1 PERSOON	2 PERSONEN	3 OF MEER PERSONEN	KALE HUUR**
Laag verzamelinkomen*	lager of gelijk aan € 15.500	lager of gelijk aan € 26.500	lager of gelijk aan € 33.500	tussen € 619,01 en € 737,14 bij 1 of 2 personen tussen € 663,40 en € 737,14 bij 3 of meer personen
Midden verzamelinkomen*	tussen € 15.500 en € 27.000	tussen € 26.500 en € 37.000	tussen € 33.500 en € 43.500	boven € 737,14

### Huurverlaging

DOELGROEP	1 PERSOON	2 PERSONEN	3 OF MEER PERSONEN	REKENHUUR***
Laag verzamelinkomen*	lager of gelijk aan € 15.500	lager of gelijk aan € 26.500	lager of gelijk aan € 33.500	boven € 737,14

\* Het verzamelinkomen is het geregistreerde bruto inkomen uit werk en/of uitkering dat de Belastingdienst gebruikt.

\*\* De kale huur is de huurprijs voor het gebruik van de woonruimte, dus zonder de servicekosten.

\*\*\* De rekenhuur is de kale huur plus maximaal € 48 aan servicekosten die je mee mag nemen in de berekening van de huurtoeslag. Kijk ook op [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl) voor meer informatie.