



Toelichting huurprijsaanpassing 2024

In deze toelichting vindt u informatie over de huurprijsaanpassing 2024. U leest hier welke percentages dit jaar worden toegepast en hoe u eventueel bezwaar kunt maken.

Algemeen

Trivire heeft ook dit jaar de jaarlijkse huurprijsaanpassing zorgvuldig afgestemd met de Huurders Participatieraad Trivire (HPT). De HPT heeft een actieve en kritische rol gehad in de gesprekken over de huurprijsaanpassing. Deze gesprekken hebben niet geleid tot een positief advies van de HPT over de jaarlijkse huurprijsaanpassing. Op hun eigen website leest u het volledige advies dat de HPT Trivire heeft gegeven terug: www.participatieraad-trivire.nl.

Inkomensafhankelijke huurprijsaanpassing

Trivire vindt het belangrijk dat de huurprijs voor huurders met een lager inkomen minder stijgt dan voor huurders met een hoger inkomen. Daarom kiezen we voor een inkomensafhankelijke huurprijsaanpassing. Dit betekent dat de hoogte van het huishoudinkomen in 2022 bepalend is voor de huurverhoging.

Uw inkomensgegevens

Trivire heeft de inkomens van huurders van sociale huurwoningen opgevraagd bij de Belastingdienst. De Belastingdienst levert niet de precieze inkomens, maar verklaart alleen of het huishoudinkomen in de categorie laag, hoog midden of hoog valt. In de tabel hieronder vindt u de inkomensgrenzen per categorie. Trivire gebruikt deze gegevens alleen om het percentage voor de huuraanpassing vast te stellen.

Huishouden	Laag inkomen	Hoog midden inkomen	Hoog inkomen
1 persoons	tot € 52.753	€ 52.753 - € 62.191	Hoger dan € 62.191
2 of meer personen	tot € 61.046	€ 61.046 - € 82.921	Hoger dan € 82.921
huurverhoging	Max. 5,8%	Max. 5,9%	Max. 6,8%

Inkomenscategorieën

Categorie laag inkomen

Huurders in deze categorie krijgen een huurprijsaanpassing van 5,2%. Alleen wanneer de huidige huurprijs nog ver onder de huurprijs ligt die past bij de prijs-kwaliteitverhouding van uw woning, wordt de huurprijs met 5,8% verhoogd.

Categorie hoge middeninkomens

Wettelijk mogen wij de huur voor huurders in deze categorie met maximaal €50,00 verhogen. Trivire heeft gekozen voor een percentage van 5,9%. Dit is lager dan wettelijk is vastgesteld.

Categorie hoge inkomens

Wettelijk mogen wij de huur voor huurders in deze categorie met maximaal €100,00 verhogen. Trivire heeft gekozen voor een percentage van 6,8%. Dit is lager dan wettelijk is vastgesteld.

Vrije sector woning

Huurt u een woning in de vrije sector met een geliberaliseerd huurcontract? Dan verhoogt Trivire uw huur met een vast percentage van 5,5%. Dit is het wettelijk vastgestelde percentage.

Overige categorie woningen

Voor een aantal huurders wordt de netto huur niet of bijna niet verhoogd. Het gaat in dit geval om woningen waarvan bekend is dat ze in de toekomst ingrijpend worden aangepakt en/of woningen die het minst energiezuinig zijn. In de huurprijsaanpassingsbrief die u ontvangen heeft, leest u of dit voor u van toepassing is.

Huurverlaging 2024 wegens laag inkomen (op verzoek van de huurder)

Als u in 2023 geen huurverlaging heeft gehad maar nu wel een laag inkomen heeft, kunt u ook nog in 2024 bij ons om huurverlaging vragen. Het is van toepassing voor huurders van een zelfstandige huurwoning met een laag inkomen in 2023 en/of 2024. U kunt tot en met 30 december 2024 bij Trivire een verzoek om huurverlaging naar €577,91 (prijspeil 2024) indienen, als:

- uw huidige huurcontract op 1 maart 2023 of eerder is ingegaan;
- u niet al in 2023 een huurverlaging naar €575,03 heeft gehad;
- u niet al begin 2024 een huurverlaging naar € 577,91 heeft gehad;
- het gezamenlijk inkomen van uw huishouden* over de laatst verstreken zes maanden niet hoger was dan de voor uw huishouden toepasselijke inkomensgrens. Zie hiervoor het schema hieronder.

Valt u binnen deze groep? Dan kunt zelf een aanvraag voor huurverlaging bij ons doen via onze website www.trivire.nl/huurprijsaanpassing.

Type huishouden *	Inkomensgrens
Eén persoon (onder AOW)	Tot en met € 24.840
Eén persoon (AOW)	Tot en met € 26.430
Meerdere personen (onder AOW)	Tot en met € 32.370
Meerdere personen (AOW)	Tot en met € 35.150

*) Het inkomen van inwonende kinderen die nog geen 27 jaar zijn, telt daarbij niet mee.



Bezwaar

Is de huurprijsaanpassing volgens u niet correct?

Dan kunt u vóór de ingangsdatum van 1 juli 2024 de nieuwe huurprijs een bezwaar bij ons indienen.

Hoe maakt u bezwaar?

Wilt u op grond van één van onderstaande punten bezwaar maken op deze huurprijsaanpassing? Dat doet u eenvoudig via het bezwaarformulier op onze website www.trivire.nl/huurprijsaanpassing.

Wanneer uw bezwaar bij ons binnen is, nemen wij contact met u op om uw bezwaar door te nemen. Komen wij er samen niet uit? Dan vragen wij de Huurcommissie om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurprijsaanpassing.

Er kunnen verschillende redenen zijn om bezwaar te maken tegen de voorgestelde huurprijsaanpassing.

Algemeen

- De huurprijsaanpassing bedraagt meer dan de wettelijk toegestane huurprijsaanpassing;
- De huur komt door de aanpassing boven de maximale huurprijs volgens het puntensysteem;
- In het voorstel voor huurprijsaanpassing staan fouten. Bijvoorbeeld een verkeerde ingangsdatum of netto huurprijs;
- De verhuurder wil binnen 24 maanden de netto huurprijs meer dan tweemaal verhogen;
- U heeft het voorstel minder dan 2 maanden voor de ingangsdatum ontvangen;
- De Huurcommissie heeft de huur tijdelijk verlaagd wegens ernstige onderhoudsgebreken en de gebreken zijn nog niet verholpen.

Op basis van inkomen

- Als uw inkomenscategorie niet juist is gebruikt u dan het bezwaarformulier.

Op basis van uitzonderingsgroepen

- Als uw huishouden behoort tot de groep chronisch zieken en gehandicapten, terwijl u een inkomensafhankelijke huurverhoging heeft gekregen.

Geen bezwaar mogelijk

Achterstallig onderhoud en/of gebreken

Achterstallig onderhoud en gebreken aan uw woning zijn geen geldige reden om bezwaar te maken tegen de jaarlijkse huurprijsaanpassing. De Huurcommissie biedt hiervoor een andere procedure.

Overige informatie

Huurtoeslag

Ontvangt u huurtoeslag? Trivire geeft uw nieuwe huurprijs door aan de Belastingdienst. U kunt dit controleren via 'Mijn Toeslagen'. Het voorschot wordt niet direct door de Belastingdienst aangepast. Dat gebeurt bij de definitieve berekening aan het einde van het jaar. Kijkt u voor meer informatie op www.belastingdienst.nl/toeslagen

Uw woningwaardering

U kunt de woningwaardering van uw woning opvragen via e-mailadres huurservice@trivire.nl. Vermeldt u hierbij uw naam en adres, dan sturen wij de gewenste informatie naar uw e-mailadres.

Handige websites

www.trivire.nl

www.participatieraad-trivire.nl

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging

www.huurcommissie.nl

www.belastingdienst.nl/toeslagen