

Huurkrant 2019

Stadlander

Deze krant gaat over zelfstandige sociale huurwoningen. Voor onzelfstandige woonruimte (zonder eigen voordeur, huisnummer, toilet en keuken) gelden andere regels. Vraag uw verhuurder hoe het zit bij huurverhoging voor onzelfstandige woonruimte.



Huurverhoging 2019 Wat betekent dat voor u?

Gaat de huur van uw woning vanaf juli 2019 omhoog? Uw verhuurder mag de huurprijs van sociale huurwoningen elk jaar verhogen. U ontvangt daarover een brief van uw woningcorporatie. Daarin staat of uw huur stijgt. En hoeveel.

De overheid bepaalt jaarlijks met welk percentage de huur mag stijgen. De overheid legt het maximum vast; woningcorporaties kunnen er ook voor kiezen de huur minder te verhogen. De huur van een sociale huurwoning mag overigens nooit hoger worden dan de maximale huurprijs volgens het

puntensysteem voor sociale huurwoningen (het zogeheten woningwaarderingstelsel).

Wat betekent dit voor u?

De huur van uw huis mag vanaf 1 juli 2019 maximaal 4,1 tot 5,6 procent stijgen. Voor de meeste huurders geldt het maximum van 4,1 procent. Huurders met een wat hoger inkomen

kunnen een huurverhoging krijgen van maximaal 5,6 procent (zie kader onder aan deze pagina). Dat heet een 'inkomensafhankelijke huurverhoging'. Niet alle woningcorporaties kiezen daarvoor.

Verschillen kleiner

Soms heeft een huurder die er al heel lang woont een veel lagere huur dan de burens die er pas wonen. Corporaties kunnen dat verschil stapsgewijs kleiner maken. De huur voor het huis met de lage huur gaat dan wat meer omhoog. Dit gebeurt binnen de wettelijke regels.



Sociaal Huurakkoord

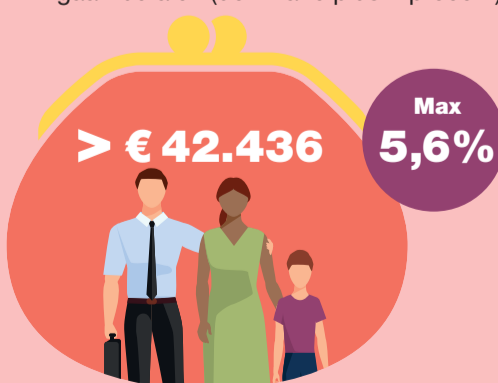
De Woonbond (vereniging van huurders) heeft met woningcorporaties afspraken gemaakt over het huurbeleid. Die staan in het zogeheten Sociaal Huurakkoord. Het doel is dat huurprijzen de komende jaren (gemiddeld) met niet meer dan de inflatie stijgen. En dat huurders die relatief te duur wonen gezien hun inkomen geen huurverhoging krijgen. Of een lagere huur krijgen. Niet alle afspraken uit dit akkoord zullen al in 2019 mogelijk zijn. Daarvoor zullen de minister en de Tweede Kamer eerst nog de wet moeten aanpassen.

Huurverhoging en inkomen: welke huurverhoging is toegestaan voor u?

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen* tot 42.436 euro kunnen maximaal een huurverhoging krijgen van 4,1 procent (de inflatie plus 2,5 procent).



Als uw corporatie daarvoor kiest, kunnen huishoudens met een belastbaar jaarinkomen* boven 42.436 euro maximaal 5,6 procent meer gaan betalen (de inflatie plus 4 procent).



LET OP: Heeft u een inkomen boven 42.436 euro?

De huurverhoging van 5,6 procent geldt niet als uw huishouden bestaat uit 4 of meer mensen of als iemand in uw huishouden de AOW-leeftijd heeft. Ook sommige chronisch zieken en gehandicapten krijgen geen hogere huurverhoging. In deze gevallen kunt u een huurverhoging krijgen van maximaal 4,1 procent.

*De overheid kijkt naar het totale huishoudinkomen over 2017. Hiervoor telt het inkomen van alle mensen die op het adres wonen. Van personen die op 1 januari 2019 jonger waren dan 23 telt alleen het bedrag boven 19.758 euro mee.



Kunt u huurtoeslag krijgen?

Huurtoeslag is een tegemoetkoming in uw huurkosten. Wat zijn de voorwaarden en hoe vraagt u huurtoeslag aan?

Proefberekening maken

Wilt u weten op welk bedrag u eventueel recht heeft? Maak dan een proefberekening op www.toeslagen.nl. Kunt u huurtoeslag krijgen? Dan moet u die nog wel aanvragen.

Voorwaarden

- U bent 18 jaar of ouder.
- U huurt een zelfstandige woning (woonruimte met een eigen toegangsdeur, toilet en keuken).
- U en uw eventuele medebewoners hebben de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- Iedereen die bij u inwoont, staat bij de gemeente op uw adres ingeschreven.
- Uw huur is minimaal 228,62 euro en niet te hoog (zie tabel).
- Uw inkomen is niet te hoog (zie tabel).
- U mag ook niet te veel vermogen hebben, zoals spaargeld. Iedere bewoner mag in 2019 maximaal 30.360 euro hebben. Partners mogen samen maximaal 60.720 euro hebben.

Aanvragen

- U vraagt huurtoeslag eenvoudig aan op www.toeslagen.nl.
- U kunt huurtoeslag over 2019 tot uiterlijk 1 september 2020 aanvragen.
- Tot 1 september 2019 kunt u nog huurtoeslag over 2018 aanvragen.

Maximale huur voor huurtoeslag

Uw leeftijd	Maximale huur per maand
18 t/m 22 jaar, zonder kinderen	€ 424,44
18 t/m 22 jaar, met kinderen	€ 720,42
23 jaar of ouder	€ 720,42

Maximaal jaarinkomen voor huurtoeslag

Uw situatie op 1 januari 2019	Maximaal inkomen*
U bent jonger dan de AOW-leeftijd en u woont alleen	€ 22.700
U bent jonger dan de AOW-leeftijd en u woont niet alleen	€ 30.825
U heeft de AOW-leeftijd en u woont alleen	€ 22.675
U woont niet alleen en ten minste 1 bewoner heeft de AOW-leeftijd	€ 30.800

*De Belastingdienst gaat uit van uw zogeheten toetsingsinkomen. Op www.toeslagen.nl kunt u uw toetsingsinkomen berekenen.



Voorkom terugbetalen

In de loop van 2019 ontvangt u van de Belastingdienst de afrekening van de huurtoeslag. Hierop staat het definitieve bedrag waarop u in 2018 recht had. Heeft u te veel ontvangen? Dan moet u geld terugbetalen. U voorkomt dit door wijzigingen in uw situatie meteen door te geven. Dit kan via 'Mijn toeslagen' op www.toeslagen.nl. Of bel met de BelastingTelefoon (0800-0543).

Huurtoeslag loopt automatisch door

Ontvangt u al huurtoeslag en blijft u voldoen aan de voorwaarden? Dan loopt de toeslag automatisch door. Eind december 2018 heeft u hierover van de Belastingdienst een brief ontvangen (voorschotbeschikking) in uw berichtenbox op MijnOverheid. Heeft u die brief niet ontvangen? Bel dan gratis met de BelastingTelefoon (0800-0543).

Hulp nodig?

Wilt u hulp bij het aanvragen van huurtoeslag of het doorgeven van een wijziging?

Informeel of uw corporatie kan helpen. U kunt ook de gratis BelastingTelefoon (0800-0543) bellen. Bovendien kunt u terecht bij een toeslagenservicepunt bij u in de buurt.

De adressen vindt u op wqd.nl/servicepunt, of vraagt u aan de BelastingTelefoon.

Wat doet de corporatie met uw huur?

Woningcorporaties hebben huurinkomsten nodig. Voor het onderhoud van de woningen en om ze energiezuiniger te maken. Om nieuwe woningen te bouwen en de lonen van het personeel te betalen. Een deel van de huur gaat naar belastingen. Kijk mee in het huishoudboekje van Woonpalet, een corporatie in het jongste dorp van Nederland.



Jan Zwaan, voorzitter Huurdersbelangen Zeewolde: 'Woonpalet doet er alles aan om de bedrijfslasten laag te houden, bijvoorbeeld de personeelskosten'

Woonpalet is een corporatie met 1.950 huurwoningen in Zeewolde in Flevoland. De oudste woningen van de corporatie zijn gebouwd in 1985, vertelt directeur Wiepke van Erp Taalman Kip. De corporatie heeft veel eengezinswoningen. Zoals overal komen ook hier steeds meer ouderen. Daarom bouwt de corporatie nieuwe huizen vooral voor een of twee personen.

Energievoordeel

De woningen zijn van goede kwaliteit. Ze hebben bijvoorbeeld

allemaal ten minste energie-label B. Om het klimaat te sparen, zijn meer maatregelen nodig. Daarom gaat de corporatie verder met het leggen van zonnepanelen. Ook benut Woonpalet grootonderhoud en ketelvervangingsom andere duurzame installaties aan te brengen, zoals een zonneboiler of warmtepomp. Dat vraagt om forse investeringen. 'De huurder draagt daar maandelijks een klein deel aan bij. Maar dat bedrag is nooit hoger dan de helft van wat het de huurder

oplevert aan voordeel op de energierekening. De huurder gaat er dus altijd direct in zijn portemonnee op vooruit', zegt Wiepke.

Soms gaat het werk van de corporatie verder dan de woning. Bijvoorbeeld als het nodig is om huurders te helpen bij het oplossen van overlastproblemen in de wijk. Dan gaan de woonconsulenten van Woonpalet op pad, ook tot achter de voordeur.

Terug bij huurder

'Een groot deel van de huur komt zo (in)direct weer terug bij huurders', zegt Wiepke. 'Helaas zijn we ook een fors deel kwijt aan Rijksbelastingen, zoals de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting. In 2017 snoepte de overheid daarmee 17 cent van iedere euro huur af.

Verdeling 1 euro huuropbrengst Woonpalet 2017

in centen



In 2019 is dat bedrag nog hoger. Dan moeten corporaties een belasting betalen die bedoeld is om belastingontduiking door multinationals tegen te gaan, de zogeheten ATAD.'

Lage kosten

'Een aanfluiting', noemt de voorzitter Huurdersbelangen Zeewolde Jan Zwaan dat. 'Het is erg dat een corporatie zoveel geld van de huurders kwijtraakt aan belastingen. Omdat Woonpalet een jonge

corporatie is, heeft ze nog niet zoveel kunnen investeren. Die belastingen maken de investeringsruimte nog kleiner.' De huurdersorganisatie ziet liefst een zo laag mogelijke huurverhoging en gaat daarover elk jaar met de corporatie in overleg. 'Los van de belastingen en de wat hoge rentelasten vinden wij de posten in het huishoudboekje van Woonpalet redelijk. De corporatie zit er bovenop om de kosten laag te houden.'



Het huurverhogingsvoorstel

Elk jaar ontvangt u van uw verhuurder een brief. Daarin staat uw huurverhoging per 1 juli. Dit is het huurverhogingsvoorstel. U moet de brief vóór 1 mei ontvangen, minstens twee maanden voor de ingangsdatum van de huurverhoging.

Wat moet er in deze brief staan?

- uw huidige huur en uw nieuwe kale huur (dus zonder servicekosten)
- het percentage of bedrag van de huurverhoging
- de datum waarop de huurverhoging ingaat
- hoe u bezwaar kunt maken en binnen hoeveel dagen dit moet gebeuren (zie pagina 4 van deze Huurkrant)

Krijgt u een inkomensafhankelijke huurverhoging? Dan moet er bij de brief een huishoudverklaring van de Belastingdienst zitten. In die verklaring staat dat uw huishoudinkomen in 2017 hoger was dan 42.436 euro.



Bezwaar maken? Alleen volgens de regels

U kunt in een aantal gevallen bezwaar maken tegen de huurverhoging. Wanneer kan dat en hoe moet u dat doen?

Wanneer bezwaar maken?

- De huurverhoging is meer dan de maximaal toegestane huurverhoging. U kunt dit nagaan op www.huurverhogingscheck.nl.
- De huur komt door de verhoging boven de maximale huurprijs volgens het puntensysteem te liggen. U kunt dit controleren met de huurprijscheck op www.huurcommissie.nl.
- In het huurverhogingsvoorstel staan fouten. Bijvoorbeeld een verkeerde ingangsdatum of huurprijs.
- Uw verhuurder wil binnen 12 maanden de huur opnieuw verhogen.
- U heeft het voorstel te laat ontvangen. Dat wil zeggen: minder dan 2 maanden voor de ingangsdatum van de huurverhoging.
- De Huurcommissie heeft de huur tijdelijk verlaagd wegens ernstige onderhoudsgebreken en de gebreken zijn nog niet verholpen.
- U betaalt een all-in prijs (kale huurprijs plus bijvoorbeeld de servicekosten en de kosten voor gas, water en elektriciteit). De kale huurprijs is dan niet bekend en de verhuurder mag geen huurverhoging voorstellen.



Een andere procedure bij ernstige gebreken

Herstelt de verhuurder gemelde gebreken niet binnen zes weken? Dan kunt u bij de Huurcommissie om een tijdelijke huurverlaging vragen. Dit kan met het verzoekschrift *Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken voor huurders*.

De verhuurder mag uw huur na een verzoek tot huurverlaging pas verhogen als de gebreken verholpen zijn.

Meer informatie hierover vindt u op de website van de Huurcommissie: www.huurcommissie.nl

Bezwaar bij inkomensafhankelijke huurverhoging

Heeft u te maken met een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging? Dan kunt u ook nog in de volgende gevallen bezwaar maken.

- Er is geen verklaring van de Belastingdienst meegestuurd waaruit blijkt dat uw huishoudinkomen in 2017 hoger was dan 42.436 euro. Uw verhuurder mag dan wel maximaal 4,1 procent huurverhoging vragen.
- Uw huishoudinkomen was in 2017 lager dan 42.436 euro en uw verhuurder heeft toch een hogere huurverhoging voorgesteld? U hoeft geen inkomensgegevens bij uw bezwaar mee te sturen.

- De verhuurder vraagt dit na bij de Belastingdienst.
- Is uw huishoudinkomen in 2018 gedaald? Dan moet u daarvan bewijzen laten zien. Bijvoorbeeld een jaaropgave.
- Uw huishouden heeft 1 of meer bewoners die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt.
- Uw huishouden bestaat uit meer dan 3 personen.
- U bent chronisch ziek of u heeft een

beperking. In sommige gevallen kunt u dan bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Heeft u dit vorig jaar al met succes gedaan? Dan moet u toch opnieuw bezwaar maken.

Kijk voor meer informatie op: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord

Zo maakt u bezwaar

U stuurt (per post of e-mail) een brief aan de verhuurder. Dit moet u doen vóór de ingangsdatum van de huurverhoging. Meestal is die datum 1 juli. De Huurcommissie heeft hiervoor een handig formulier gemaakt: zie www.huurcommissie.nl

Bezwaar gemaakt?

Wordt u het samen niet eens nadat u officieel bezwaar heeft gemaakt bij uw verhuurder? Dan kan de verhuurder naar de Huurcommissie stappen. De Huurcommissie beoordeelt of het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder redelijk is. Zolang de Huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan over de huurverhoging, mag u de oude huurprijs blijven betalen. Maar het is wel verstandig om het geld van de huurverhoging opzij te zetten.

Vindt de Huurcommissie de huurverhoging wel terecht? Dan moet u alsnog de hogere huurprijs betalen vanaf de ingangsdatum van de huurverhoging (dus met terugwerkende kracht). Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend. Dat betekent dat de huurder en verhuurder zich aan de uitspraak moeten houden.

Wel kunt u of de verhuurder een procedure beginnen bij de kantonrechter. Dit moet binnen 8 weken na de uitspraak van de Huurcommissie gebeuren.

Bezwaar zonder bezwaarschrift

U kunt ook bezwaar maken door uw huurverhoging niet te betalen en geen bezwaarschrift op te sturen. Uw verhuurder moet u dan binnen 3 maanden met een aangetekende brief vragen om alsnog in te stemmen met de huurverhoging. Dit heet de rappelbrief.

Heeft u de aangetekende rappelbrief binnen 3 maanden ontvangen? Dan moet u binnen 4 maanden na de ingangsdatum (dus bij een huurverhoging per 1 juli: vóór 1 november) een verzoek om uitspraak sturen naar de Huurcommissie. Doet u dit niet? Dan moet u alsnog de huurverhoging betalen.

Let op: Als u geen bezwaar maakt tegen de huurverhoging en de verhoging betaalt, gaat de verhuurder ervan uit dat u het met de verhoging eens bent.

Stadlander
Regel uw huurderszaken
gemakkelijk en snel online via
MijnStadlander!
mijn.stadlander.nl

Colofon

vereniging van
woningcorporaties



© Aedes vereniging van
woningcorporaties en Nestas
communicatie

Teksten: Aedes vereniging van
woningcorporaties en Nestas
communicatie

Vormgeving: TypoDynamo.nl

Druk: Joh. Enschedé Amsterdam
Foto's: Wiep van Apeldoorn, Joris
den Blauwen, Cocoost, Babet
Hogervorst, Jeroen van Kooten,
Katrien Mulder en
Corné Sparidaens

De teksten in deze krant zijn een
vrije weergave van de officiële regels.
Bij geschillen kunnen geen rechten
worden ontleend aan deze teksten.
De regelingen die in deze krant
worden genoemd, kunnen door
aanpassing van wet- en regelgeving
wijzigen. Niets uit deze uitgave mag
worden gebruikt of gepubliceerd
zonder voorafgaande schriftelijke
toestemming van de uitgevers.

