

Huurkrant 2020

Stadlander

Deze krant gaat over zelfstandige sociale huurwoningen. Heeft uw woonruimte geen eigen voordeur, huisnummer, toilet en keuken? Dan gelden andere regels. Vraag uw verhuurder ernaar.



Huurverhoging 2020 Wat betekent dat voor u?

Gaat de huur van uw woning vanaf juli 2020 omhoog? U ontvangt daarover een brief van uw woningcorporatie. Daarin staat of uw huur stijgt. En hoeveel.

Uw verhuurder mag de huur van sociale huurwoningen elk jaar verhogen. De overheid bepaalt hoeveel de huur maximaal mag stijgen. Woningcorporaties kunnen er ook voor kiezen de huur minder te verhogen.

Hoeveel gaat uw huur omhoog?

De huur van uw huis mag vanaf 1 juli 2020 maximaal 5,1% of

6,6% stijgen. Voor de meeste huurders geldt het maximum van 5,1%. Huurders met een wat hoger inkomen kunnen een huurverhoging krijgen van maximaal 6,6%. Dat heet een 'inkomensafhankelijke huurverhoging' (zie het kader onder aan deze pagina). Niet alle woningcorporaties kiezen daarvoor.

De huur van een sociale huurwoning mag overigens nooit hoger worden dan de maximale huur volgens het puntensysteem voor sociale huurwoningen (het zogeheten woningwaarderingstelsel).

Verschillen kleiner

Niet alle huurders krijgen dezelfde huurverhoging. Soms heeft een huurder die er al heel lang woont een veel lagere huur dan de buren die er pas wonen. Woningcorporaties kunnen dat verschil stapsgewijs kleiner maken. De huur voor het huis met de lage huur gaat dan wat meer omhoog.

Het huurverhogingsvoorstel

Elk jaar ontvangt u van uw verhuurder een brief. Daarin staat uw huurverhoging per 1 juli. Dit is het huurverhogingsvoorstel. U ontvangt de brief vóór 1 mei, minstens twee maanden voordat uw huur omhoog gaat.

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 maakt en wanneer u dat moet doen (zie pagina 4 van deze Huurkrant)

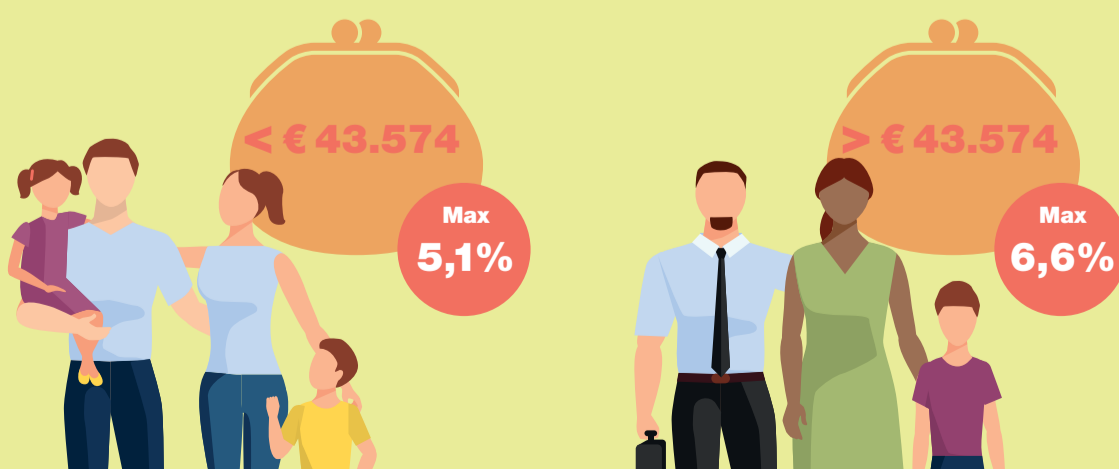
Krijgt u een inkomensafhankelijke huurverhoging? Dan moet er bij de brief een huishoudverklaring van de Belastingdienst zitten. In die verklaring staat dat uw huishoudinkomen in 2018 hoger was dan € 43.574.



Huurverhoging en inkomen: welke huurverhoging kunt u krijgen?

Huishoudens met een jaarinkomen* tot en met € 43.574 kunnen maximaal een huurverhoging krijgen van 5,1% (de inflatie plus 2,5%).

Als uw woningcorporatie daarvoor kiest, gaat de huur voor huishoudens met een jaarinkomen* boven € 43.574 maximaal 6,6% omhoog (de inflatie plus 4%).



*De overheid kijkt naar het totale huishoudinkomen over 2018. Het inkomen van alle mensen die op het adres wonen telt mee. Van jongeren die op 1 januari 2020 nog geen 23 waren, telt alleen het inkomen boven € 20.450 mee.

Let op!

Is uw inkomen hoger dan € 43.574?

De huurverhoging van 6,6% 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 is de huurverhoging maximaal 5,1%.



Kunt u huurtoeslag krijgen?

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

Voorwaarden

- U bent 18 jaar of ouder.
- U huurt een zelfstandige woning (met een eigen voordeur, 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 niet hoger dan de maximale huur (zie tabel). Afhankelijk van uw inkomen betaalt u altijd een deel van de huur zelf.
- Uw inkomen is niet te hoog. De hoogte van de huurtoeslag hangt af van uw inkomen. Hoe hoger uw inkomen, hoe lager de huurtoeslag.
- U mag niet te veel vermogen hebben, zoals spaargeld. Iedere bewoner mag in 2020 maximaal € 30.846 hebben. Partners mogen samen maximaal € 61.692 hebben.



Maximale huur voor huurtoeslag

Uw leeftijd	Maximale huur per maand
18 t/m 22 jaar, zonder kinderen	€ 432,51
18 t/m 22 jaar, met kinderen	€ 737,14
23 jaar of ouder	€ 737,14

Kunt u huurtoeslag krijgen? Maak een proefberekening!

Tot en met 2019 gold voor de huurtoeslag een harde inkomensgrens. Als uw inkomen te hoog was, kreeg u helemaal geen toeslag. In 2020 is dat anders. Ook met een wat hoger inkomen kunt u huurtoeslag houden of krijgen.

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

Rekenvoorbeeld

Mevrouw Jansen heeft AOW en een klein pensioen. Zij huurt een woning van € 600. In **2019** had zij geen recht op huurtoeslag. Met haar jaarinkomen van € 23.000 zat ze net boven het maximum inkomen. In **2020** is haar inkomen iets hoger, € 23.600. Door de nieuwe regels heeft zij nu wél recht op huurtoeslag. Ze vraagt de toeslag aan en krijgt € 114 per maand.

Aanvragen

- U vraagt huurtoeslag eenvoudig aan op www.belastingdienst.nl/toeslagen
- Huurtoeslag over 2020 kunt u tot uiterlijk 1 september 2021 aanvragen.
- Tot 1 september 2020 kunt u nog huurtoeslag over 2019 aanvragen.

Voorkom terugbetalen

In de loop van 2020 ontvangt u van de Belastingdienst de afrekening van de huurtoeslag. Hierop staat het definitieve bedrag waarop u in 2019 recht had. Heeft u te veel ontvangen? Dan moet u geld terugbetalen. U voorkomt dit door wijzigingen in uw situatie meteen door te geven. Bijvoorbeeld als uw inkomen of huur verandert. Of als er een medebewoner verhuist. Geef wijzigingen door via 'Mijn toeslagen'. Dat doet u op: www.belastingdienst.nl/toeslagen. Of bel met de BelastingTelefoon (0800 - 05 43).

Huurtoeslag loopt automatisch door

Ontvangt u al huurtoeslag en blijft u voldoen aan de voorwaarden? Dan loopt de toeslag automatisch door. Eind december 2019 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 - 05 43).

Hulp nodig?

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

- Informeer of uw woningcorporatie kan helpen.
- Bel de gratis BelastingTelefoon (0800 - 05 43).
- Of ga langs bij een toeslagenservicepunt bij u in de buurt. De adressen vindt u op www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/hip, of vraagt u aan de BelastingTelefoon.



Mevrouw Elsthout verhuisde van groot naar beter

Mary Elsthout vond het eerst maar niets: verhuizen naar een kleinere woning. Het begon met een brief en slapeloze nachten. Maar nu zij in haar nieuwe appartement woont, is ze erg blij dat ze de stap heeft gezet.



Mevrouw Elsthout verhuisde van een grote woning naar een nieuw appartement met een leuk balkon.

In oktober verhuisde Mary van een grote 5-kamerwoning naar een appartement met 3 kamers. Ruim een half jaar daarvoor kreeg ze een brief. Daarin stond dat de gemeente stopte met een bijdrage in de huur. De huur zou daardoor flink stijgen. 'Ik heb er wekenlang slecht van geslapen. Er stond wel in de brief dat ik gebruik kon maken van een regeling om met voorrang naar een kleiner en goedkoper huis te verhuizen. Maar ik was te veel van streek om daar iets mee te doen.'

Gouden tip

Gelukkig drong een van haar zoons erop aan om met Danny Westendorp van woningcorporatie Rochdale te gaan praten. Zijn naam stond in de brief. Danny beantwoordde alle vragen van Mary en stelde haar gerust. 'Hij heeft ervoor gezorgd dat ik voorrang kreeg op WoningNet. En hij gaf me een gouden tip om te reageren op dit appartement.'

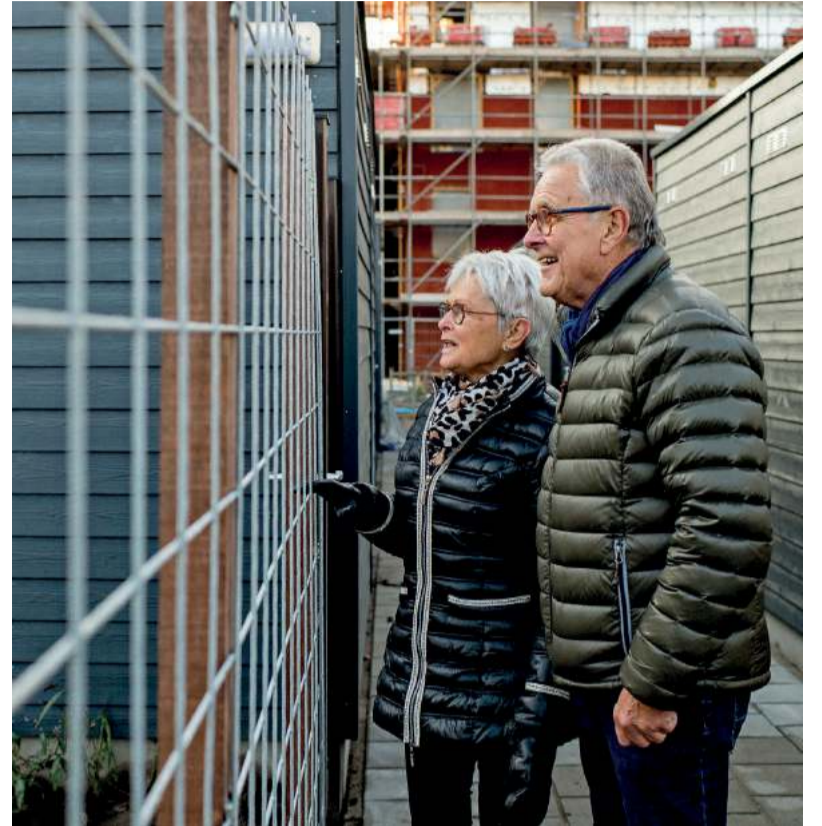
Verhuizing

Met hulp van haar zonen en hun

vrienden is Mary verhuisd. Of ze al gewend is? 'Heel erg! Het is hier een ontzettend leuke buurt. En: ik woon nu dicht bij mijn kinderen en kleinkinderen.'

Van Groot naar Beter

De beslissing van Mary om gebruik te maken van de voorrangsregeling Van Groot naar Beter bleek de juiste. 'Het praten met Danny en het verhuizen naar deze woning heeft me heel erg gelukkig gemaakt!'



Heeft u al eens nagedacht over minder trappen lopen of dichterbij uw (klein)kinderen of voorzieningen wonen? Bijvoorbeeld in een seniorenwoning of een woning die gelijkvloers is.

Is de nieuwe woning duurder? In veel gevallen blijft de huur gelijk. Informeer bij uw woningcorporatie of u gebruik kunt maken van een voorrangsregeling.



Wat als u duur woont?

Heeft u een huur die eigenlijk te hoog is voor uw inkomen? Dan heeft u misschien elke maand moeite die huur te betalen. In sommige gevallen kan uw woningcorporatie besluiten uw huur op 1 juli niet te verhogen. Daar moet u zelf een verzoek voor doen. Soms is het zelfs mogelijk dat uw huur lager wordt.

De regels daarvoor zijn niet simpel op te schrijven. Het hangt af van de hoogte van uw huur, het aantal personen in uw huishouden en het inkomen van alle bewoners van uw huis samen. Ook kunnen de regels bij de ene woningcorporatie net iets anders zijn dan bij een andere. Informeer dus bij uw eigen woningcorporatie welke afspraken er gelden en of u in aanmerking komt.

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?



1. Wanneer bezwaar maken?

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

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:

- Uw verhuurder heeft geen verklaring van de Belastingdienst meegestuurd waaruit blijkt dat uw huishoudinkomen in 2018 hoger was dan € 43.574. De huur mag dan wel maximaal 5,1% omhoog gaan.
- Uw huishoudinkomen was in 2018 lager dan € 43.574. U hoeft geen inkomensgegevens bij uw bezwaar mee te sturen. De verhuurder vraagt dit na bij de Belastingdienst.
- Uw huishoudinkomen is in 2019 gedaald. Dan moet u daarvan een bewijs meesturen als u bezwaar maakt. Bijvoorbeeld een jaaraopgave.
- Uw huishouden heeft 1 of meer bewoners die de AOW-leeftijd hebben.
- Uw huishouden bestaat uit meer dan 3 mensen.
- U bent chronisch ziek of gehandicapt. 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

2. 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?

Is de verhuurder het niet eens met uw bezwaar en wil hij de huurverhoging toch doorzetten? Dan moet hij de Huurcommissie om een uitspraak vragen. De Huurcommissie beoordeelt of de voorgestelde huurverhoging redelijk is. Zolang de Huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan, mag u de oude huur 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 huur betalen vanaf de ingangsdatum van de huurverhoging (dus met terugwerkende kracht).

Bent u het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie, dan kunt u naar

de rechter stappen. Ook de verhuurder kan dat doen. 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 herinneringsbrief.

Heeft u de aangetekende herinneringsbrief 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: Katrien Mulder, Bart van
Overbeeke, Vincent van den
Hoogen, Simone-Michelle de
Blouw

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.



MIX
Papier van
verantwoorde herkomst
FSC® C002388