

Jaarlijkse huurverhoging 2020

VRAGEN EN ANTWOORDEN



servatius.
thuis.
samen doen.

MAXIMALE HUURVERHOOGING

Wat is de maximaal toegestane huurverhoging?

Per 1 juli 2020 is de maximaal toegestane huurverhoging voor een zelfstandige woning voor huishoudens met een inkomen tot en met € 43.574 inflatie plus 2,5%. De inflatie bedraagt dit jaar 2,6%. Dit betekent dat de huur maximaal 5,1% omhoog mag. Dit is de basishuurverhoging.

Voor huishoudens met een inkomen hoger dan € 43.574 kan de corporatie per 1 juli een huurverhoging van maximaal 6,6% vragen. Dit is de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Waarom een inkomensafhankelijke huurverhoging?

Corporaties kunnen een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren voor woningen waarin huishoudens wonen met een inkomen boven € 43.574. Dit om 'scheefwonen' tegen te gaan. Van scheefwonen is sprake als een huurder in een sociale huurwoning woont, terwijl hij hiervoor een te hoog inkomen heeft.

Voor wie geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging niet?

Gehandicapten, chronisch zieken, inwonende mantelzorgers, huishouden met 4 of meer personen en huishoudens waarvan één van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft of hebben bereikt. Voor deze groepen geldt wel de basishuurverhoging.

U bent volgens de wet chronisch ziek of gehandicapt als voor u het volgende van toepassing is:

- a. u zelf of een ander lid van het huishouden op grond van artikel 2.1 van het Besluit zorgverzekering voor een periode van ten minste een jaar en ten minste 10 uur per week verpleging of verzorging als bedoeld in artikel 2.10 van dat besluit (verpleging en verzorging zonder verblijf) ontvangt;
- b. aan u of een ander lid van dat huishouden een blijk van waardering voor mantelzorgers is verstrekt als bedoeld in artikel 2.1.6 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en waarbij die mantelzorg is verleend aan een ander lid van datzelfde huishouden;
- c. u zelf of een ander lid van dat huishouden in het bezit is van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor verblijf als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid, onderdeel a, van die wet of voor direct oproepbare assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen als bedoeld in artikel 10.1.4 van die wet;
- d. aan u of aan een ander lid van dat huishouden een beschikking is verstrekt ten behoeve van voorzieningen aan de betreffende woonruimte op grond van artikel 1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet voorzieningen gehandicapten of artikel 1, eerste lid, onderdeel g, onder 6, van de Wet maatschappelijke ondersteuning, of ten behoeve van een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015,
- e. u zelf of een ander lid van dat huishouden met een verklaring van de huisarts kan aantonen dat hij blind is.

Geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging ook voor huurders van onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen?

Nee, hiervoor geldt een maximaal huurverhogingspercentage van 4,1%.

Geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten?

Nee. De inkomensafhankelijke huurverhoging geldt alleen voor sociale huurwoningen.

HUURSOMBENADERING

Wat is de huursombenadering?

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Door de huursombenadering worden de soms grote verschillen in huurprijs tussen zittende en nieuwe huurders kleiner.

De huurprijzen van alle (zelfstandige) woningen van de corporatie heet de huursom. De maximale stijging van de huursom mag in 2020 niet meer zijn dan de inflatie (2,6%) + 1%, dus 3,6 %. Dit heeft de overheid zo bepaald.

HUURTOESLAG

Vervalt de huurtoeslag als de huur door de huurverhoging boven de liberalisatiegrens stijgt?

Een huurder die vóór het moment van huurverhoging al huurtoeslag ontvangt, houdt zijn recht op huurtoeslag ook als de huur boven de grens uitkomt. Het recht op huurtoeslag blijft behouden tot het bedrag aan de liberalisatiegrens (€737,14). Over alles daarboven wordt geen huurtoeslag verstrekt.

HUISHOUDINKOMEN

Wat wordt verstaan onder huishoudinkomen?

Het huishoudinkomen zijn de inkomens van u en alle andere bewoners van uw huis. Bijvoorbeeld uw partner of kinderen. Alleen het inkomen van bewoners die op het adres staan ingeschreven op het moment van de huurverhoging tellen mee. Dit wordt ook wel verzamelinkomen genoemd.

Tellen alle inkomens mee?

Alle inkomens tellen mee, dus ook die van inwoners en kamerhuurders. Heeft u inwonende kinderen (of andere inwonende jongeren) die op 1 januari 2019 nog geen 23 jaar waren? Dan telt hun inkomen over 2018 tot € 20.450 niet mee. Door de Belastingdienst wordt dit inkomen automatisch gecorrigeerd.

Naar welk inkomen wordt gekeken?

Bij de huurverhoging 2020 geldt het verzamelinkomen over 2018. Voor de huurverhoging per 1 juli 2020 gaat het dus om de verzamelinkomens over 2018 van alle bewoners die op 1 juli 2020 op hetzelfde adres staan ingeschreven.

HUISHOUDVERKLARING

Wanneer wordt een huishoudverklaring verstrekt?

Er wordt alleen een huishoudverklaring afgegeven als het huishoudinkomen van de huurder boven €43.574 ligt en dus in aanmerking komt voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Wat wordt er op de huishoudverklaring vermeld?

Op de huishoudverklaring wordt de inkomensgroep en het aantal inkomensontvangers van een huishouden vermeld.

Waarvoor mag Servatius de huishoudverklaring gebruiken?

De huishoudverklaring mag alleen gebruikt worden voor het bepalen van de huurverhoging. Het is niet toegestaan de informatie ergens anders voor te gebruiken.

BEZWAAR

Hoe maak ik bezwaar?

Als u bezwaar aantekent tegen de voorgestelde huurverhoging beoordeelt Servatius of uw bezwaar terecht is. Maak hierbij gebruik van het bezwaarschrift jaarlijkse huurverhoging. Deze vindt u op onze website: www.servatius.nl. Als wij het niet eens zijn met uw bezwaar, dan kunt u ons verzoeken om uw bezwaar voor te leggen aan de Huurcommissie. Zij doen dan uitspraak over de redelijkheid van de voorgestelde huurprijsverhoging.

Let op: Indien de huurcommissie het huurverhogingsvoorstel redelijk vindt en Servatius in het gelijk stelt, dan zijn de legeskosten van € 25,- voor uw rekening.

Heeft u géén bezwaarschrift ingediend bij ons? En betaalt u de nieuwe huurprijs niet? Dan stellen wij u nogmaals in kennis van ons voorstel tot huurprijsverhoging.

U heeft dan zelf de mogelijkheid om vóór 1 november 2020 de Huurcommissie te verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging. Laat u deze termijn voorbij gaan, dan bent u gebonden aan de nieuwe huurprijs.

Wanneer kan ik bezwaar maken?

U kunt in de volgende gevallen bezwaar maken tegen de huurverhoging:

- het percentage van de huurverhoging is hoger dan het maximaal toegestane percentage;
- de huurprijs komt door de huurverhoging boven de maximale huurprijs te liggen;
- de huurprijs is door de huurcommissie tijdelijk verlaagd, omdat er ernstige onderhoudsgebreken zijn die nog niet zijn verholpen.

Bezwaar op basis van het inkomen

U kunt bezwaar maken op basis van het inkomen als:

- het inkomen in 2019 lager is dan het inkomen in 2018. Bij uw bezwaarschrift aan Servatius moet u dan inkomensverklaringen (voorheen: IB-60-formulieren) over 2018 van alle leden van het huishouden voegen. Inkomensverklaringen kunt u opvragen via de Belastingtelefoon: 0800-0543. Verder moet u een uittreksel uit de Basisadministratie personen van de gemeente meesturen. Deze kunt u opvragen bij de gemeente waarin u woont;
- het inkomen vermeld op de inkomensverklaring en/ of het aantal inkomensontvangers niet klopt. Als u stelt dat het inkomen op de inkomensverklaring niet juist is, is Servatius verplicht een tweede inkomensverklaring op te vragen. U hoeft bij dit bezwaar geen inkomensgegevens toe te voegen;
- uw huishouden één of meer bewoners heeft die de AOW-leeftijd bereikt hebben, bestaat uit meer dan 3 personen, u chronisch ziek, gehandicapt of een inwonende mantelzorger bent.

Mijn woning is niet goed onderhouden. Kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Nee, bij ernstig achterstallig onderhoud van de woning kunt u wel huurverlaging voorstellen.

Bij ernstig achterstallig onderhoud meldt u eerst schriftelijk de problemen bij de verhuurder. Als Servatius de woning niet binnen zes weken opknapt, kunt u de Huurcommissie inschakelen. U kunt dan vragen om een uitspraak over een tijdelijke huurverlaging.