

Informatie, vragen en antwoorden over de huurverhoging per 1 juli 2019

We beperken w  er de huurverhoging

Volgens de wet mogen we de huur, afhankelijk van je inkomen, met 4,1% of 5,6% verhogen. Maar dat doen we niet. Ondanks dat ook wij te maken hebben met stijgende kosten van bijvoorbeeld onderhoud, verduurzamen en nieuwbouw. We willen voor al onze huurders de woonkosten beperken.

Dit jaar koppelen we de huurverhoging aan het energielabel van de woning

Omdat betaalbaar wonen niet alleen met de hoogte van je huur, maar ook met energiekosten te maken heeft.

De huurverhoging is dus niet gekoppeld aan het huishoudinkomen

Ondanks dat wij een inkomensafhankelijke huurverhoging wel een goed middel vinden. We kiezen hiervoor omdat de regels voor een inkomensafhankelijke huurverhoging strenger zijn geworden. Daardoor moeten we de huur met ten minste 4,2% verhogen. Dat vinden we te veel. Daarom doen we dat niet. We vragen dus ook niet je inkomen op bij de Belastingdienst.

Met hoeveel procent verhogen jullie de huur van mijn sociale huurwoning?

Dat is dus afhankelijk van het energielabel van je woning:

Het energielabel van je woning is	Huurverhoging
A, B, of C	1,6% (gelijk aan inflatie)
D, E, F, of G	0%

Als prijzen (gemiddeld) stijgen is er sprake van inflatie. De gemiddelde prijsstijging is door de overheid vastgesteld op 1,6%.

En de huurverhoging voor mijn vrije sector huurwoning?

Dat is afhankelijk van je contract. Daarin staat welke afspraken we met elkaar hebben gemaakt.

En als ik een onzelfstandige woning huur? Of een losse garage, parkeerplaats, of fietsenberging?

Daarvan verhogen wij de huur met 1,6%.

Maakt Standvast Wonen uitzonderingen?

We kiezen ervoor een paar uitzonderingen te maken:

- Door de huurverhoging zou je huur boven de liberalisatiegrens (  720,42) uitkomen. In dit geval beperken we de huurverhoging nóg meer.
- De huur van je sociale huurwoning is al hoger dan de liberalisatiegrens. In dit geval krijg je geen huurverhoging.
- Je huurcontract is ingegaan op 1 april 2019, of later. In dit geval krijg je geen huurverhoging.

Is je huishoudinkomen gedaald? Neem in de volgende gevallen contact met ons op

- Je kreeg in 2017 een inkomensafhankelijke (extra) huurverhoging. En je huishoudinkomen is daarna gedaald tot onder   40.349.
- Je huishoudinkomen is blijvend gedaald. Bijvoorbeeld door arbeidsongeschiktheid, of omdat je met pensioen bent gegaan. Het betalen van de huur is daardoor een probleem geworden.

In deze gevallen kijken we graag samen naar de mogelijkheden om je woonkosten te beperken.

Volgens de Woonbond kunnen huurders om een huurbevrozing, of huurverlaging vragen

De Woonbond heeft samen met Aedes een sociaal akkoord gesloten. Hierin hebben zij afspraken gemaakt. Bijvoorbeeld over de mogelijkheid om de huurprijs tijdelijk te verlagen. Deze afspraken kunnen alleen nog niet volledig ingaan. Daarvoor moet de wet namelijk aangepast worden. Dat gebeurt op zijn vroegst in 2020.

Wij passen het sociaal akkoord toe zodra het wettelijk is geregeld

Dan is het namelijk voor iedereen duidelijk welke afspraken we met elkaar hebben gemaakt. En hoe we ons aan die afspraken kunnen houden. Nu is het helaas nog niet zo ver. Tot die tijd doen wij natuurlijk ons best om de woonlasten te beperken. Daarom hebben wij de laatste jaren al minder huurverhoging gevraagd dan we eigenlijk mochten. En hebben we flink geïnvesteerd in onze woningen, om ze energiezuinig te maken of te houden.

In welke gevallen kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Op www.huurcommissie.nl lees je in welke gevallen je bezwaar kunt maken tegen de huurverhoging. En hoe je dit kunt doen. Op www.rijksoverheid.nl vind je ook veel informatie.

Tot wanneer kan ik bezwaar maken?

Dat kan tot 1 juli 2019. Zorg er dus voor dat je bezwaar op 30 juni 2019, of eerder bij ons binnen is.

We leggen een paar begrippen uit

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens bepaalt of je in een sociale huurwoning woont, of in een vrije sector huurwoning. Je huurt een vrije sector huurwoning als je huur bij de start van je huurovereenkomst hoger is dan de liberalisatiegrens van dat jaar. Dit jaar is de liberalisatiegrens € 720,42. De grenzen van vorige jaren vind je op [de website](#) van de Rijksoverheid.

Aedes

Aedes is de vereniging voor woningcorporaties en probeert de beste voorwaarden te maken, zodat haar leden (de woningcorporaties) hun werk goed kunnen doen.

Huishoudinkomen

Het huishoudinkomen zijn de inkomens van alle andere bewoners van je huis. Bijvoorbeeld je partner of kinderen. Alleen bewoners die op het adres staan ingeschreven op het moment van de huurverhoging tellen mee. Het inkomen van kinderen die op 1 januari 2019 nog geen 23 jaar waren telt niet mee.

Maximale huurprijs

De maximale huurprijs is afhankelijk van je woning. Volgens een puntensysteem (woningwaarderingstelsel) krijgt je woning punten voor bijvoorbeeld de oppervlakte van de woonruimtes, voorzieningen in de keuken, het sanitair en de woonomgeving. Hoe meer punten, hoe hoger de huurprijs. Maar de huurprijs kan nooit hoger zijn dan de maximale huurprijsgrens (100%) van de woning. Vrije sector huurwoningen hebben geen maximale huurprijs. Daarvoor geldt het puntensysteem niet.

Op de website van de Rijksoverheid vind je meer informatie over het puntensysteem van [zelfstandige huurwoningen](#) (een woning met eigen toegang, eigen keuken en toilet) en [onzelfstandige huurwoningen](#).

