

huurwijzer

SPECIAL HUURVERHOOGING 2017

Nummer 1 voorjaar 2017

Nog maar één inkomensgrens

Huurverhoging 2017

Het huurbeleid per 1 juli is enigszins anders dan vorig jaar. Zo is er nog maar één categorie voor inkomensafhankelijke huurverhoging, waar er vorig jaar nog twee waren. Daarnaast geldt nu de huursombenadering. Die houdt in dat de 'huursom' van woningcorporaties (alle huren samen) hoogstens mag stijgen met inflatie plus 1 procent (dus 1,3 procent).

Inhoud

Controleer de huurverhoging 14
Bezwaar maken 14
Tel zelf de punten van uw woning 16
Zeven vragen en antwoorden 19

Bezwaar maken kan lonen

De Woonbond raadt huurders aan goed te kijken naar het huurverhogingsvoorstel dat ze uiterlijk 30 april ontvangen moeten hebben. Er kunnen geldige redenen zijn om succesvol bezwaar te maken tegen het huurverhogingsvoorstel. Voor meer informatie zie: www.woonbond.nl/vraagbaak



Andere woningen

Voor onzelfstandige woonruimte (kamers) en voor woonwagens en standplaatsen geldt geen inkomensafhankelijke huurverhoging. De maximale huurverhoging bedraagt hier 1,8 procent per 1 juli. Voor huurders met een geliberaliseerd huurcontract (vrije sector) gelden geen wettelijke maximumpercentages (zie pagina 18 en 20). Vaak zijn hierover afspraken gemaakt met de verhuurder in het huurcontract.

Per 1 juli 2017 is een huurverhoging per woning toegestaan van maximaal 2,8 procent (0,3 procent inflatie + 2,5 procent). Als het huishoudinkomen in 2015 hoger is dan € 40.349,- is een extra inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk van

1,5 procent. Totaal dus 4,3 procent. In de corporatiesector is dit jaar voor het eerst de huursombenadering van kracht. De totale stijging van de huursom (het totaal van de huren van een corporatie) mag niet meer zijn dan 1,3 procent. Voor de

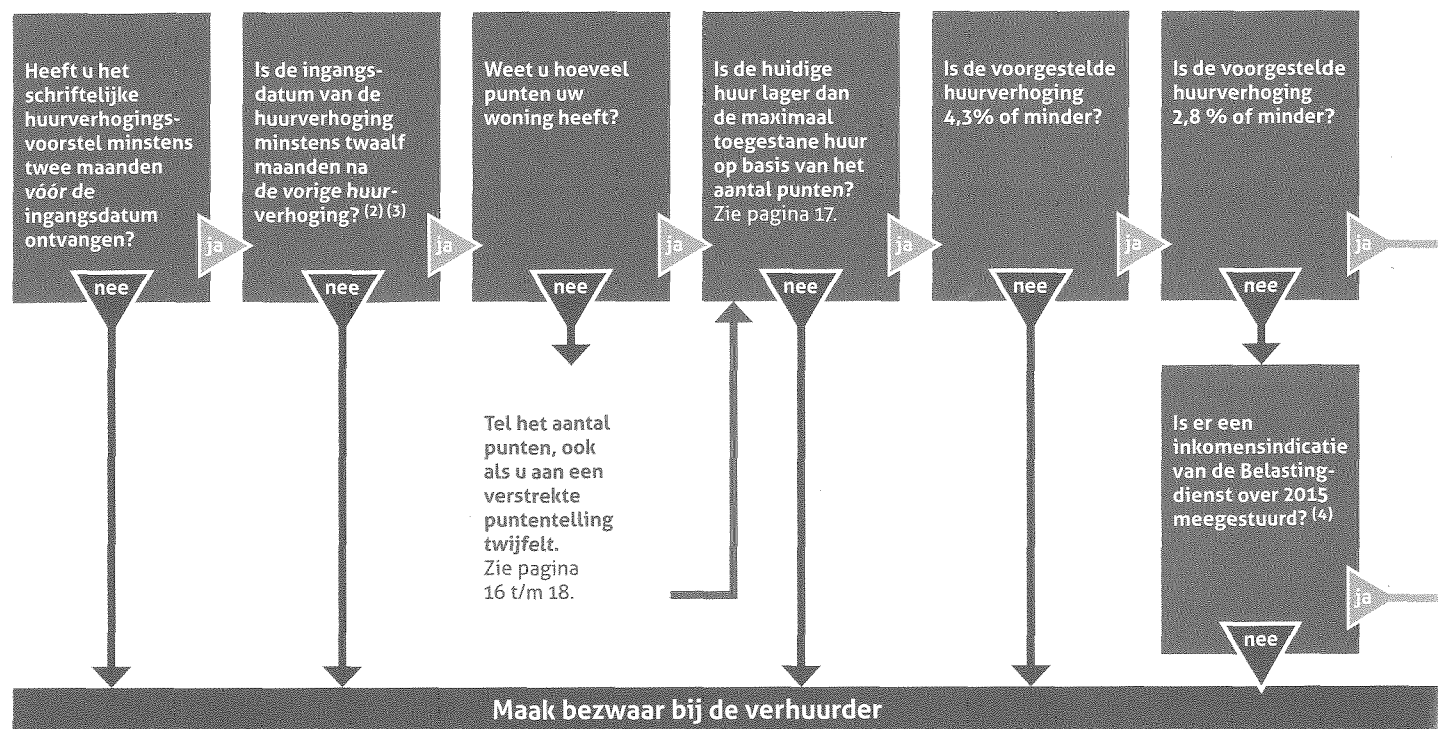
inkomensafhankelijke huurverhoging geldt nog maar één inkomensgrens en één percentage. Er zijn twee nieuwe uitzonderingsgroepen: huishoudens waarin een of meer leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt en huishoudens van vier of meer personen.

De Belastingdienst informeert de verhuurder dat deze huishoudens niet in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. De uitzondering voor chronisch zieken en gehandicapten blijft bestaan.

Huishoudinkomen 2015:	t/m € 40.349	> € 40.349
Inflatie 2016	0,3%	0,3%
Basishuurverhoging	2,5%	2,5%
Maximale inkomensafhankelijke huurverhoging	-	1,5%
Totale maximale huurverhoging per 1 juli 2017	2,8%	4,3%

Voldoet de voorgestelde huurverhoging aan de wettelijke eisen?

Controleer de huurverhoging⁽¹⁾



Wat zijn de regels en termijnen?

Bezwaar maken tegen huurverhoging

U kunt pas bezwaar maken tegen de huurverhoging als u daadwerkelijk een schriftelijk voorstel daartoe van uw verhuurder heeft ontvangen. Vervolgens dient u de verhuurder schriftelijk – dat mag aangetekend, maar dat hoeft niet – te melden dat u niet akkoord gaat met het voorstel (en de reden daarvoor).

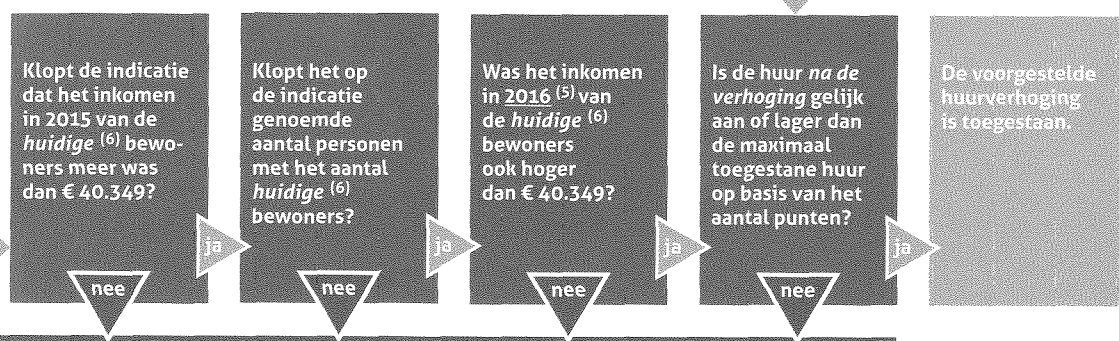
De verhuurder moet uw bezwaarschrift vóór de ingangsdatum van de huurverhoging hebben ontvangen. Wettelijk hoeft u geen reden te geven voor uw bezwaar, maar het is verstandig (een) reden(en) te vermelden, anders loopt u het risico dat de huurcommissie, die over het geschil moet oordelen, uw bezwaarschrift meteen afwijst. Als u geen reden(en) aangeeft, kan de huurcommissie de juistheid van uw bezwaar tenslotte niet controleren. (Zie pagina 19.)

Het is mogelijk dat de verhuurder vanwege uw bezwaarschrift contact met u opneemt, bijvoorbeeld omdat hij (nadere) informatie over uw reden(en) voor het bezwaar wil, of omdat de verhuurder meent dat uw bezwaar niet terecht is. Dit laatste is dan zijn mening, meer niet. Het is niet aan de verhuurder, maar aan de huurcommissie, om over de juistheid van uw bezwaar te oordelen. U hoeft op brieven of telefoontjes van de verhuurder over uw bezwaarschrift dus niet te reageren. Ook is het niet waar dat u huurachterstand zou opbouwen als u de

huurverhoging niet betaalt. Aanmaningen zijn dan dus onterecht.

Als u aan uw bezwaar tegen de huurverhoging vasthoudt moet de verhuurder – en niet de huurder – op tijd de huurcommissie inschakelen, óók als de verhuurder meent dat u ten onrechte bezwaar maakt. Doet de verhuurder dat niet, dan hoeft u de (hele) huurverhoging niet te betalen. De verhuurder moet de huurcommissie binnen zes weken na de ingangsdatum van de huurverhoging inschakelen, bij een huurverhoging per 1 juli dus vóór 12 augustus. Als de huurcommissie oordeelt dat de huurverhoging redelijk is, moet u die alsnog betalen, plus (eenmalig) €25,- aan zogeheten 'leges'. De huurder of de verhuurder kan van mening

De kale huurprijs (exclusief service- en energiekosten) mag in principe één keer per jaar worden verhoogd. Met dit schema kunt u controleren of de huurverhoging aan de wettelijke eisen voldoet. Het schema geldt voor zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs. Het is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimte (kamers), woonwagens en standplaatsen. U kunt ook via www.woonbond.nl/huurverhoging het voorstel van uw verhuurder controleren.



(1) Ernstige onderhoudsgebreken?

Als de huurprijs is verlaagd door de huurcommissie en/of de rechter vanwege ernstige gebreken, kunt u om die reden bezwaar maken tegen de huurverhoging.

(2) Nog geen jaar?

Huurt u de woonruimte op 1 juli 2017 nog geen twaalf maanden, dan is een huurverhoging per 1 juli tóch toegestaan.

(3) Vorige huurverhoging later?

Was de huurverhoging in 2016 later dan per 1 juli, bijvoorbeeld per 1 september 2016, dan mag de huurverhoging in 2017 toch weer per 1 juli.

(4) Uitzonderingsgroepen

Bepaalde groepen worden uitgezonderd van de *inkomensafhankelijke* huurverhoging (meer dan 2,8%) en kunnen daartegen om die reden bezwaar maken (zie pagina 20).

(5) Bezwaar op basis van inkomensdaling in 2016?

U moet met uw bezwaar meesturen:

- een *IBRI-formulier 2016* (voorheen *IB60*) van de huidige bewoners (> Belastingdienst);
- een uittreksel uit de *BRP* (voorheen *GBA*) van de huidige bewoners (> gemeente).

(6) 'Huidig'

'Huidig' betekent op de ingangsdatum van de huurverhoging (dus 1 juli 2017).

zijn dat de uitspraak van de huurcommissie onjuist is. In dat geval kan de partij die dit vindt aan de rechter om een uitspraak vragen. Dat moet binnen acht weken na de verzenddatum van de uitspraak van de huurcommissie. Gebeurt dat niet binnen deze termijn, dan is de uitspraak van de huurcommissie bindend. Wordt de rechter wel ingeschakeld, dan doet die definitief uitspraak in het geschil.

Als de huurcommissie uw bezwaarschrift afwijst met een zogeheten voorzittersuitspraak (in de uitspraak staat in dat geval dat het een uitspraak van de voorzitter is), heeft u drie weken de tijd om tegen die uitspraak in 'verzet' te gaan. Dat moet schriftelijk, bij de huurcommissie zelf. Een

voorzittersuitspraak is een soort administratieve uitspraak. Die wordt verstuurd als direct al (over)duidelijk is wie er (on)gelijk heeft. Met bezwaren tegen de huurverhoging op grond van onderhoudsklachten gaat de huurcommissie bijvoorbeeld op deze wijze om. Wettelijk kan er om die reden namelijk geen bezwaar worden gemaakt tegen de huurverhoging, dus wijst de huurcommissie dergelijke bezwaren per voorzittersuitspraak af.

Een andere manier om de huurverhoging te weigeren is door die niet te betalen, maar er tegelijktijd ook geen schriftelijk bezwaar tegen in te dienen bij de verhuurder. In dat geval moet de verhuurder u binnen drie maanden na de voorgestelde ingangs-

datum van de huurverhoging – dus vóór 1 oktober – per aangetekende (rappel)brief verzoeken alsnog met de huurverhoging in te stemmen. Als u de aangetekende brief niet of niet op tijd ontvangt, hoeft u de huurverhoging niet te betalen. Ontvangt u die wel op tijd, maar gaat u dan nog steeds niet akkoord met de huurverhoging, dan zult u binnen vier maanden na de ingangsdatum van 1 juli – dus vóór 1 november – alsnog zélf een bezwaarschrift bij de huurcommissie moeten indienen. Laat u dit achterwege, dan zult u de huurverhoging moeten betalen.

Het huurprijsbeleid van 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2018 vindt u in *MG 2017-01*. Ga naar www.rijksoverheid.nl en zoek op 'MG 2017-01'.

Tel zelf de punten van uw woning

Puntentelling

Met het puntenstelsel (officieel: woningwaarderingstelsel) kunt u zelf het aantal punten van uw woning tellen en de maximaal toegestane huur bepalen.

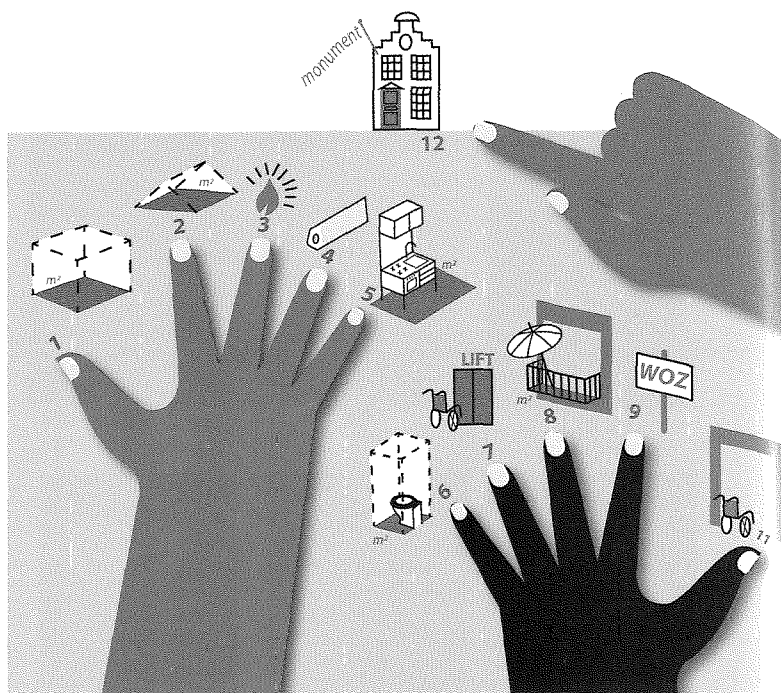
Elk puntentotaal correspondeert met een maximaal toegestane huurprijs. In de tabel hiernaast kunt u die opzoeken. Deze puntentelling geldt voor zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs (zie voor geliberaliseerde huurprijzen pagina 18). Van zelfstandige woonruimte is sprake als u beschikt over een eigen keuken, douche en toilet.

1 Oppervlakte van vertrekken

1 punt per m². Onder *vertrekken* worden verstaan: woonkamer, andere kamers, (open) keuken, badkamer en doucheruimte (inclusief vaste tot de woning behorende kasten, kleiner dan 2 m²). Een zolderruimte telt alleen als vertrek mee als die bereikbaar is via een vaste trap, de vloer begaanbaar is en het dak beschoten is. Andere ruimten, zoals schuren, zolders, kelders, wasruimten, bijkeukens, garages en bergingen, gang, (speel)hal en verkeersruimten/overlopen, tellen niet mee als vertrekken. Als een toilet in een bad- of doucheruimte is geplaatst, wordt de oppervlakte van die ruimte met 1 m² verminderd. De vloeroppervlakte onder aanrechten, toestellen, badkuip, lavet of douchebak, moederhaard, cv-ketel en boilerinstallatie wordt meegeteld. De oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen wordt niet meegeteld. Alles te meten op een hoogte van 1,5 meter boven de vloer. Afronden op hele vierkante meters. Bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

2 Oppervlakte van overige ruimten

0,75 punt per m². Onder *overige ruimten* worden verstaan: bijkeukens, bergingen (inclusief vaste tot de woning behorende kasten, kleiner dan 2 m²), wasruimten, schuren, garages, zolders en kelders. Overlopen, gangen en hallen krijgen geen punten. De oppervlakte per ruimte moet ten minste 2 m² zijn. Alles te meten op een hoogte van 1,5 meter boven de vloer. Als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is, wordt het aantal punten van de zolderruimte met 5 verminderd (maar niet met meer punten dan voor de oppervlakte van de zolderruimten wordt gegeven). De zolder telt in dat geval mee als 'overige ruimte' en niet als 'vertrek' (zie 1). Afronden op hele vierkante meters. Bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.



3 Verwarming

Per verwarmd vertrek: 2 punten
Per overige ruimte: 1 punt (maximaal 4 punten)

Bij blok- en stadsverwarming en duurzame verwarming (wko, warmtepomp e.d.): 1,5 punt per verwarmd vertrek. Een open keuken of vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan, gelden als afzonderlijk vertrek.

4 Energieprestatie

Op www.zoekuwenergielabel.nl kunt u nakijken of er een energielabel of Energie-Index (EI) voor de woning is. Geen internet? Vraag het dan via telefoonnummer 1400.

Situatie 1 – De woning heeft een energielabel van vóór 1 januari 2015

De punten worden bepaald aan de hand van het energielabel:

Energielabel	Eengezinswoning	Appartement/ duplexwoning
A++	44	40
A+	40	36
A	36	32
B	32	28
C	22	15
D	14	11
E	8	5
F	4	1
G	0	0

Situatie 2 – De woning heeft een op of na 1 januari 2015 vastgestelde Energie-index (EI)

De punten worden bepaald aan de hand van de Energie-Index (EI):

Energie-Index (EI)	Eengezinswoning	Appartement/ duplexwoning
0,6 of lager	44	40
0,61 tot en met 0,8	40	36
0,81 tot en met 1,2	36	32
1,21 tot en met 1,4	32	28
1,41 tot en met 1,8	22	15
1,81 tot en met 2,1	14	11
2,11 tot en met 2,4	8	5
2,41 tot en met 2,7	4	1
2,71 of meer	0	0

Situatie 3 – De woning heeft geen energielabel en geen EI

De punten worden bepaald aan de hand van het bouwjaar:

Bouwjaar	Eengezinswoning	Appartement/ duplexwoning
2002 en later	36	32
2000 t/m 2001	32	28
1998 t/m 1999	22	15
1992 t/m 1997	22	11
1984 t/m 1991	14	11
1979 t/m 1983	8	5
1977 t/m 1978	4	1
1976 of ouder	0	0

Situatie 4 – De woning heeft een EPV

Als een energieprestatievergoeding (EPV), zoals bedoeld in artikel 7:237 lid 4 *Burgerlijk Wetboek (BW)*, is overeengekomen:

	Eengezinswoning	Appartement/ duplexwoning
Woning met EPV	36	28

5 Keuken

Lengte aanrecht		Punten
minder dan 1 meter:		0 punten
1 tot 2 meter:		4 punten*
2 meter en langer:		7 punten*

Ingebouwde spoelbakken worden meegeteld, kookplaten niet.

6 Sanitair

Toilet:	3 punten
Wastafel:	1 punt
Douche:	4 punten*
Bad met douche:	6 punten*
Bad en aparte douche:	7 punten*

* Maximaal verdubbeling van punten als de kwaliteit hoger is dan gemiddeld. 1 punt per investering van € 226,89.

Maximaal toegestane huurprijs

Per 1 juli 2017 voor zelfstandige woonruimte

40	189,00	93	445,32	146	720,13	199	994,95
41	195,72	94	450,49	147	725,33	200	1000,15
42	198,44	95	455,68	148	730,51	201	1005,32
43	203,16	96	460,86	149	735,70	202	1010,51
44	207,88	97	466,07	150	740,87	203	1015,69
45	212,59	98	471,24	151	746,06	204	1020,88
46	217,34	99	476,44	152	751,24	205	1026,07
47	222,03	100	481,61	153	756,43	206	1031,25
48	226,79	101	486,79	154	761,61	207	1036,46
49	231,51	102	491,97	155	766,80	208	1041,65
50	236,23	103	497,17	156	771,97	209	1046,81
51	240,92	104	502,36	157	777,20	210	1052,02
52	245,68	105	507,52	158	782,34	211	1057,18
53	250,38	106	512,73	159	787,56	212	1062,36
54	255,12	107	517,91	160	792,73	213	1067,55
55	259,84	108	523,08	161	797,91	214	1072,73
56	264,59	109	528,28	162	803,11	215	1077,92
57	269,26	110	533,47	163	808,27	216	1083,10
58	273,99	111	538,66	164	813,46	217	1088,30
59	278,74	112	543,83	165	818,65	218	1093,47
60	283,47	113	549,01	166	823,84	219	1098,66
61	288,16	114	554,22	167	829,02	220	1103,87
62	292,91	115	559,40	168	834,20	221	1109,07
63	297,61	116	564,57	169	839,42	222	1114,22
64	302,34	117	569,76	170	844,59	223	1119,40
65	307,06	118	574,94	171	849,77	224	1124,59
66	311,80	119	580,12	172	854,95	225	1129,76
67	316,52	120	585,31	173	860,15	226	1134,96
68	321,23	121	590,51	174	865,31	227	1140,14
69	325,94	122	595,70	175	870,51	228	1145,33
70	330,67	123	600,87	176	875,69	229	1150,53
71	335,39	124	606,08	177	880,87	230	1155,70
72	340,13	125	611,26	178	886,07	231	1160,87
73	344,83	126	616,43	179	891,25	232	1166,06
74	349,57	127	621,61	180	896,41	233	1171,26
75	354,29	128	626,84	181	901,63	234	1176,43
76	359,05	129	631,97	182	906,81	235	1181,63
77	363,73	130	637,18	183	911,99	236	1186,81
78	368,48	131	642,36	184	917,16	237	1192,00
79	373,18	132	647,53	185	922,37	238	1197,17
80	377,92	133	652,74	186	927,56	239	1202,37
81	382,68	134	657,91	187	932,73	240	1207,55
82	388,27	135	663,12	188	937,93	241	1212,74
83	393,46	136	668,27	189	943,10	242	1217,93
84	398,63	137	673,48	190	948,29	243	1223,10
85	403,84	138	678,67	191	953,49	244	1228,30
86	409,05	139	683,83	192	958,65	245	1233,49
87	414,20	140	689,02	193	963,85	246	1238,66
88	419,39	141	694,23	194	969,05	247	1243,82
89	424,56	142	699,38	195	974,23	248	1249,05
90	429,77	143	704,56	196	979,38	249	1254,22
91	434,94	144	709,77	197	984,58	250	1259,39
92	440,11	145	714,97	198	989,78		

7 Woonvoorzieningen voor gehandicapten

De *Wet maatschappelijke ondersteuning* (voorheen *Wet voorzieningen gehandicapten*) gaat ervan uit dat de gehandicapte naar inkomen een aandeel in het *niet-gesubsidieerde deel* van de kosten via de huurprijs moet betalen. Per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed, mag 1 punt aan de woningwaardering worden toegevoegd, als dit in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit.

8 Privé-buitenruimten

Maximaal 15 punten (exclusief carport). Het gaat om het exclusieve gebruiksrecht van tuinen, balkons en terrassen. Alleen de onbebouwde oppervlakte telt mee, voorzover die minimaal 1,5 meter lang en breed is. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel. De oppervlakte onder een carport wordt niet als privé-buitenruimte gemeten. Franse balkons worden niet als privé-buitenruimte beschouwd. →

... vervolg privé-buitenruimten

Tot 25 m ² :	2 punten
25 tot 50 m ² :	4 punten
50 tot 75 m ² :	6 punten
75 tot 100 m ² :	8 punten
100 m ² en meer:	10 tot 15 punten
Indien géén privé-buitenruimte:	af 5 punten
Carport:	2 punten

9 Woz-waarde

- 1) De geldende woz-waarde⁽¹⁾
gedeeld door 8259: punten
- 2) De geldende woz-waarde, gedeeld
door het totaal aantal vierkante meters
oppervlakte van de *vertrekken* en de
overige ruimten samen (rubriek 1 en 2),
gedeeld door 127: punten
- +
.....
- Totaal woz-punten (afgerond):** ^{(2) (3)} **punten**

⁽¹⁾ Als de woz-waarde (nog) niet bekend of lager is, moet er worden uitgegaan van (minimaal) €41.816.

Voorbeeldberekening punten voor de woz-waarde

GEGEVENS

Woz-waarde:	€ 180.000
Oppervlakte vertrekken:	65 m ²
" overige ruimten:	8 m ²
" totaal:	73 m ² +

BEREKENING

1) 180.000 / 8259:	21,79 punten
2) 180.000 / 73 / 127	19,42 punten
	+
Totaal	41,21 punten
Punten woz-waarde (afgerond):	41 punten

⁽²⁾ Heeft u een nieuwbouwwoning uit 2015 of later én een puntentotaal van 110 of meer in rubrieken 1 tot en met 8 plus 11? Vul het berekende *Totaal woz-punten (afgerond)* in, maar vul minimaal 40 in.

⁽³⁾ Heeft u een (tot hoog niveau) gerenoveerde woning (tot nieuwbouwniveau met een energieprestatie van 0,4 of minder) én een puntentotaal van 110 of meer in rubrieken 1 tot en met 8 plus 11? Vul het berekende *Totaal woz-punten (afgerond)* in, maar vul minimaal 40 in.

10 Renovatie

Is de woning voor meer dan €10.000 gerenoveerd, maar niet tot nieuwbouwniveau? Tel 0,2 punten per €1.000 investering (dus minimaal 2 punten). Deze punten gelden voor het renovatiejaar en de vijf volgende jaren; daarna vervallen ze.

11 Zorgwoning

Een zorgwoning is een zelfstandige woning waarbij het woongebouw en de woning geschikt en bestemd zijn voor bewoners met (een) fysieke beperking(en). Dit moet blijken uit een drempelloze toe- en doorgang. Alle gangen waar bewoners doorheen moeten om hun woning en andere relevante ruimten in het complex te kunnen bereiken dienen minimaal 1,2 meter breed te zijn. Als er (toch) drempels zijn van 2 centimeter of hoger, moet sprake zijn van een lift of hellingbaan. De huurovereenkomst van een zorgwoning moet minimaal inhouden dat in de woning een noodroepinstallatie aanwezig is en dat er gemeenschappelijke ruimten zijn waar maaltijden kunnen worden genuttigd en kan worden gerecreëerd. Deze ruimten zijn voor dit gebruik ingericht.

Bij: 35% van de punten in de rubrieken 1 tot en met 10. Is sprake van een woning als genoemd onder noten ⁽²⁾ of ⁽³⁾ bij rubriek 9, dan telt u de punten van rubriek 9 (woz-punten) in deze 35% niet mee.

12 Rijksmonument

Volgens artikel 1 van de *Erfgoedwet*. Bij: 50 punten

Woning binnen beschermd stads of dorpsgezicht?

Is de woning deel van een beschermd stads- of dorpsgezicht (zoals bedoeld in artikel 1g van de *Monumentenwet 1988*), is deze gebouwd vóór 1945 én is er door de verhuurder noodzakelijk geïnvesteerd in instandhouding van de monumentale waarde? Dan is de maximaal toegestane huurprijs 15% hoger dan de maximaal toegestane huurprijs op grond van het puntentotaal (zie pagina 17).

Huurverhoging

Zeven vragen en antwoorden

1 Om welke reden(en) kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?

De belangrijkste reden om bezwaar te maken tegen het huurverhogingsvoorstel is dat uw huur door de huurverhoging hoger zou worden dan de maximale huurprijs (per 1 juli 2017) die hoort bij het puntentotaal van uw woning (zie pagina 17). De huurcommissie zal de huurverhoging zodanig verminderen dat de (nieuwe) huur niet hoger wordt dan de maximale huurprijs volgens het puntentotaal. Als de huur (door de huurcommissie of rechter) is verlaagd vanwege (een) ernstig(e) gebrek(en), is huurverhoging niet mogelijk. Ook dan kunt u dus bezwaar maken. Dat kan tevens als u het huurverhogingsvoorstel te laat (bijvoorbeeld pas in mei) ontvangt of als de voorgestelde ingangsdatum te vroeg is. Deze laatste twee bezwaren leiden er (alleen) toe dat de huurverhoging één of enkele maanden later ingaat.

Ten slotte kunnen er fouten in het huurverhogingsvoorstel staan, bijvoorbeeld een onjuiste (te hoge) huurprijs waarop de verhuurder de huurverhoging baseert. Ook dan kunt u bezwaar maken. De huurcommissie stelt in de procedure de juiste (oude en nieuwe) huurprijs vast.

2 Om welke reden(en) kan ik bezwaar maken tegen het inkomensafhankelijke deel (boven 2,8 procent, maximaal 4,3 procent) van de huurverhoging?

Dat kan als de verhuurder met het voorstel tot huurverhoging niet de inkomensindicatie van de Belastingdienst heeft meegestuurd, terwijl de huurverhoging wel hoger is dan 2,8 procent. In dat geval is het aan u toesturen van die indicatie namelijk wettelijk verplicht.



Bezwaar maken kan ook als het huishoudinkomen in 2015 volgens u niet hoger was dan € 40.349,- of als uw inkomen in 2016 tot onder dit bedrag is gedaald. Of als het op de indicatie genoemde aantal personen niet overeenkomt met het aantal bewoners (op 1 juli 2017). In al die gevallen moet u het bewijs leveren, in de vorm van (door u aan te vragen) inkomensverklaringen van de Belastingdienst van alle bewoners die er op 1 juli 2017 wonen en een uittreksel uit de basisadministratie personen van uw gemeente. Ten slotte kunt u tegen het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging bezwaar maken als er vanaf 1 juli 2017 (of eerder) sprake is van een huishouden van minstens vier bewoners, of als (minstens) één bewoner vanaf 1 juli 2017 (of eerder) aow-gerechtigd of chronisch ziek of gehandicapt is (zie vraag 3). Als uw bezwaar tegen het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging terecht is, wordt de huurverhoging verlaagd tot het niet-inkomensafhankelijke niveau (2,8 procent). →

3 Wanneer hoor ik bij de groep chronisch zieken en gehandicapten?

In de volgende vijf gevallen: de huurder of een ander lid van het huishouden ontvangt voor een periode van minstens een jaar en minstens tien uur per week verpleging of verzorging; aan de huurder of een ander lid van het huishouden is een 'Blijk van Waardering' verstrekt voor mantelzorg (waarbij de mantelzorg voor een lid van het huishouden was); de huurder of een ander lid van het huishouden is in het bezit van een indicatiebesluit op basis van de *Wet langdurige zorg* voor verblijf; aan de huurder of aan een ander lid van het huishouden is een beschikking verstrekt voor voorzieningen of aanpassingen in of aan de woning op grond van de *Wet voorzieningen gehandicapten* (wvg) of de *Wet maatschappelijke ondersteuning* (wmo); of de huurder of een ander lid van het huishouden kan met een verklaring van de huisarts aantonen dat hij of zij blind is.

4 Ik heb van de Belastingdienst een brief gehad dat de verhuurder mijn inkomensgegevens heeft opgevraagd en gekregen. Mag dat?

De Belastingdienst is verplicht u schriftelijk te melden dat de verhuurder de inkomensindicatie van uw huishouden heeft opgevraagd en ontvangen. Dat vloeit voort uit privacywetgeving. De brief van de Belastingdienst is alleen een mededeling. U kunt er geen bezwaar tegen maken. Uw verhuurder kan uit de indicatie opmaken of hij u een inkomensafhankelijke huurverhoging mag voorstellen. Als dat mag, en de verhuurder besluit dat te doen, moet de verhuurder de indicatie naar u toesturen. Als uw verhuurder geen inkomensafhankelijke huurverhoging voorstelt (ook al zou dat wel kunnen), hoeft hij u de indicatie niet toe te sturen (en moet hij die vernietigen). Dat het verstrekken van de indicatie door de Belastingdienst aan de verhuurder rechtmatig is, wordt door de *Woonbond* betwist in een rechtszaak tegen (onder andere) de overheid.

5 Kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging als het inkomen dit jaar daalt?

Nee. Tegen de huurverhoging per 1 juli 2017 kunt u, als het om het inkomen gaat, alleen bezwaar maken als de inkomensindicatie over 2015 niet juist is of als het inkomen in 2016 is gedaald tot onder de grens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (€40.349,-). Een inkomensdaling in hetzelfde jaar als de huurverhoging is geen rechtsgeldige reden tot bezwaar.

6 Moet ik de huurverhoging toch betalen als ik bezwaar heb gemaakt?

Nee. Als u bij de verhuurder vóór de ingangsdatum schriftelijk bezwaar heeft gemaakt tegen de huurverhoging, mag u de oude huur blijven betalen, totdat de huurcommissie en/of de kantonrechter uitspraak heeft gedaan. U bouwt hiermee geen huurachterstand op, dus aanmaningen zijn niet terecht. Als sprake is van automatische incasso en de verhuurder schrijft ondanks uw bezwaarschrift toch de hogere huur af, kunt u de verhuurder schriftelijk meedelen dat dit niet terecht is. Het betekent in ieder geval niet dat u toch met de huurverhoging zou hebben ingestemd.

7 Hoe zit het met de huurverhoging in de vrije sector?

In de vrije sector, officieel heet dat een geliberaliseerde huurprijs, gelden de regels over de maximale (al dan niet inkomensafhankelijke) huurverhoging niet. De huur is geliberaliseerd als u op of na 1 juli 1994 zelfstandige woonruimte bent gaan huren met een (aanvangs)huur die hoger was dan de bij ingang van de huur geldende liberalisatiegrens. En als u tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 zelfstandige woonruimte bent gaan huren die in diezelfde periode is opgeleverd (toenmalige nieuwbouw) met een (aanvangs)huur die hoger was dan de bij ingang van de huur geldende liberalisatiegrens. Als de huurprijs is geliberaliseerd geldt als enige wettelijke regel dat de huur maar eens per twaalf maanden mag worden verhoogd. Een maximaal toegestane huurprijs is er niet. Een inkomensindicatie van huurders in de vrije sector mag de verhuurder niet (bij de Belastingdienst) opvragen. Wat er mogelijk is met de jaarlijkse huurverhoging hangt af van wat daar (al dan niet) over in het huurcontract staat.

Liberalisatiegrenzen*

1989 f 750,-	1999 f 1.107,-	2009 € 647,53
1990 f 775,-	2000 f 1.149,-	2010 € 647,53
1991 f 820,-	2001 f 1.193,-	2011 € 652,52
1992 f 865,42	2002 € 565,44	2012 € 664,66
1993 f 913,33	2003 € 585,24	2013 € 681,02
1994 f 963,75	2004 € 597,54	2014 € 699,48
1995 f 1.007,50	2005 € 604,72	2015 € 710,68
1996 f 1.047,92	2006 € 615,01	2016 € 710,68
1997 f 1.085,-	2007 € 621,78	2017 € 710,68
1998 f 1.085,-	2008 € 631,73	

* Deze grenzen gelden per 1 juli, maar vanaf 2011 per 1 januari