

Check je huurverhoging

Klopt je huurverhoging? Nee? Maak dan bezwaar!

In dit katern lees je alles over de regels voor de maximale huurverhoging in 2018. Je kunt checken of het huurverhogingsvoorstel klopt. Als je bezwaar wilt maken, lees je hier hoe dat moet.

Als je verhuurder per 1 juli je huur wil verhogen, zal hij er voor moeten zorgen dat een schriftelijk voorstel voor de huurverhoging voor 1 mei op je deurmat ligt. Dus twee maanden vóór de ingangsdatum van 1 juli. De jaarlijkse huurverhoging gaat om een verhoging van de 'kale' huurprijs (exclusief service- en energiekosten). Het ministerie van BZK (Wonen) zet dit jaar de maximale huurverhoging op 3,9 procent voor huishoudens in zelfstandige sociale huurwoningen. Heeft een huurder meer dan €41.056,- aan inkomen, dan is een huurverhoging van 5,4 procent toegestaan. Voor onzelfstandige huurwoningen (kamers), woonwagens en standplaatsen geldt een huurverhoging van 2,9 procent. Kijk in de tabel voor details. En merk op dat het hier om maximum percentages gaat. Je verhuurder mag er onder gaan zitten! Huurdersorganisaties proberen hun verhuurder meestal zo ver te krijgen om voor géén of een lagere huurverhoging te gaan. Maar helaas wordt er niet altijd naar ze geluisterd.

Voor huurders met een geliberaliseerd huurcontract (vrije sector) gelden geen wettelijke maximumpercentages. Lees meer over de huurverhoging in de vrije sector op pagina 21.



Maximale huurverhoging per 1 juli 2018

Huishoudinkomen 2016	zelfstandige woningen		onzelfstandig ⁽²⁾
	t/m €41.056,- ⁽¹⁾	> €41.056,-	N.v.t.
Inflatie 2017	1,4 %	1,4 %	1,4 %
Maximale basishuurverhoging	2,5 %	2,5 %	1,5 %
Maximale inkomensafhankelijke huurverhoging	-	1,5 %	-
Totale maximale huurverhoging	3,9 %	5,4 %	2,9 %

⁽¹⁾ Huishoudens van vier of meer personen, huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden en chronisch zieken en gehandicapten (zie kader pagina 20) zijn uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor hen is de maximale huurverhoging 3,9%. ⁽²⁾ Kamers, woonwagens, woonwagendstandplaatsen.

Woonbond.nl/huurverhoging

In dit katern kun je controleren of het huurverhogingsvoorstel van je verhuurder aan de wettelijke eisen voldoet. Volg daarvoor het schema hiernaast. Dat schema geldt trouwens alleen voor zelfstandige (sociale) woningen, niet voor kamers, woonwagens en standplaatsen. Je kunt

het huurverhogingsvoorstel (van je zelfstandige woning) ook online controleren via www.woonbond.nl/huurverhoging. Hoeveel je huur nog mag stijgen, is afhankelijk van hoeveel punten je woning heeft. Je kunt dat puntenaantal zelf berekenen. Lees er meer over op pagina 22.

Wettelijke redenen voor bezwaar

- ✓ De huurverhoging is hoger dan de maximale percentages (zie tabel).
- ✓ Door de verhoging komt de huur boven de maximale huurprijs (per 1 juli 2018) te liggen die hoort bij het puntentotaal van je woning (zie pagina 22-25).
- ✓ De Huurcommissie (of een rechter) heeft je huur tijdelijk verlaagd vanwege ernstige (onderhouds)gebreken en de gebreken zijn nog niet verholpen. Dan is huurverhoging niet mogelijk.
- ✓ Je hebt het huurverhogingsvoorstel te laat ontvangen, bijvoorbeeld pas in mei.
- ✓ Je verhuurder wil binnen twaalf maanden de huur opnieuw verhogen. (Let op: soms is dit wel toegestaan.)
- ✓ In het huurverhogingsvoorstel staan fouten, bijvoorbeeld een onjuiste huurprijs waarop de verhuurder de huurverhoging baseert.
- ✓ Je betaalt een 'all-in' huur. De kale huurprijs is dan niet bekend en de verhuurder mag geen huurverhoging voorstellen.

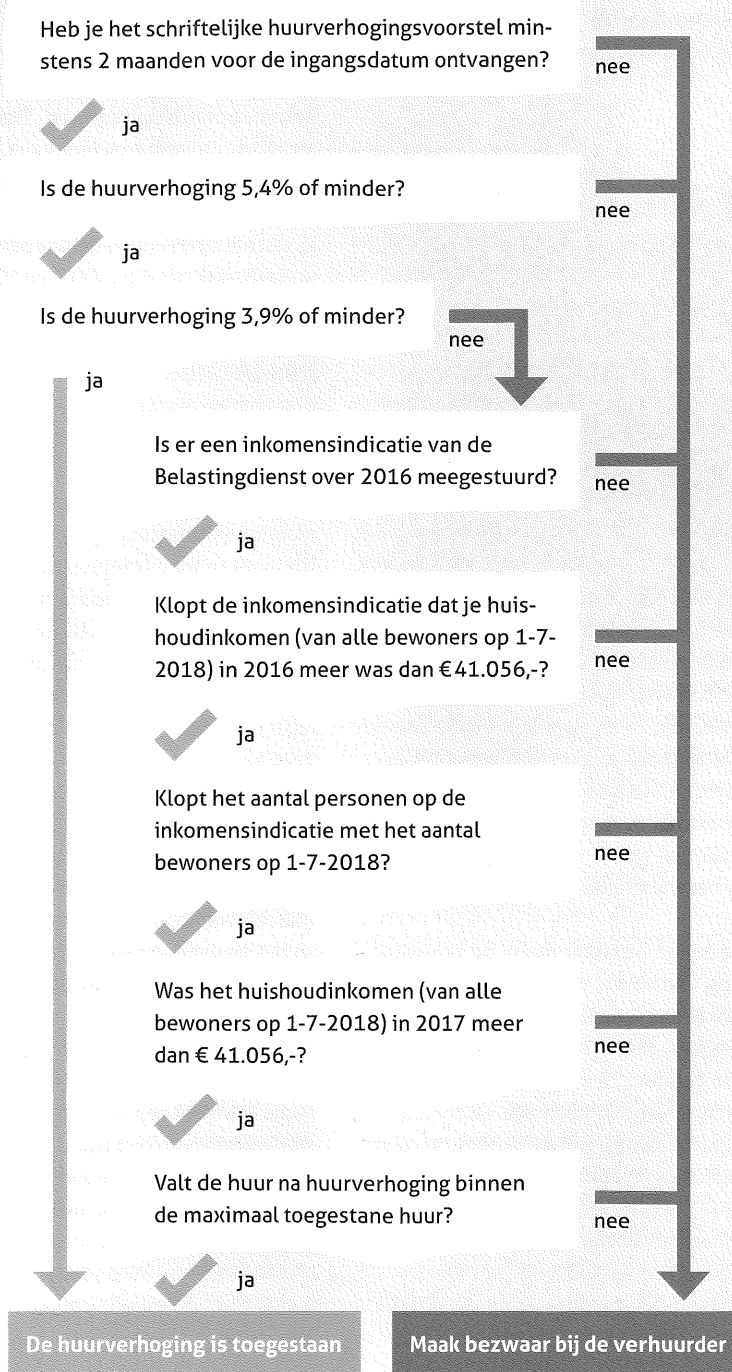
Bezwaar maken

Klopt het huurverhogingsvoorstel niet? Of wil je om andere redenen bezwaar maken? Dat kan op twee manieren. Je kunt schriftelijk bezwaar maken, of de huurverhoging niet betalen. Lees hier welke stappen je in beide gevallen moet zetten.

Voor schriftelijk bezwaar maken moet je de verhuurder schriftelijk – dat mag aangekend, maar dat hoeft niet – melden dat je niet akkoord gaat met het huurverhogingsvoorstel. De verhuurder moet

Klopt het huurverhogingsvoorstel? *

Kun je een van de vragen met 'nee' beantwoorden, dan kun je bezwaar maken. Andere, minder vaak voorkomende redenen om bezwaar te maken tegen de huurverhoging vind je in de lijst hiernaast en op pagina 20.



* Dit schema geldt alleen voor zelfstandige woningen met een sociale (niet-geliberaliseerde) huurprijs.

jouw bezwaarschrift vóór de ingangsdatum van de huurverhoging ontvangen, dus in de meeste gevallen vóór 1 juli. Wettelijk hoeft je geen reden te geven voor je bezwaar, maar het is verstandig dat wel te doen. Anders loop je het risico dat de Huurcommissie, die over het geschil moet oordelen, je bezwaarschrift meteen afwijst. Want de Huurcommissie kan dan niet controleren of je bezwaar gegrond is (zie de opsomming op pagina 19).

// Het is niet aan de verhuurder, maar aan de Huurcommissie om over je bezwaar te oordelen //

Het is mogelijk dat de verhuurder vanwege je bezwaarschrift contact met je opneemt. Bijvoorbeeld omdat hij vindt dat je bezwaar niet terecht is. Dat is dan zijn mening, meer niet. Het is niet aan de verhuurder, maar aan de Huurcommissie om over je bezwaar te oordelen. Je hoeft dan ook niet te reageren op brieven of telefoontjes van je verhuurder over jouw bezwaarschrift.

Als je aan je bezwaar tegen de huurverhoging vasthoudt, moet de verhuurder op tijd de Huurcommissie inschakelen. Doet hij dat niet, dan hoeft je de 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 vervolgens oordeelt dat de huurverhoging redelijk is, moet je die alsnog betalen plus (eenmalig) € 25,- aan zogeheten 'leges' (betaling voor de diensten van de Huurcommissie als je verliest).

Misschien ben jij óf is de verhuurder het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie. Degene die het er niet mee eens is, kan 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. Soms doet de Huurcommissie een zogeheten 'voorzittersuitspraak'. Dat is een soort administratieve uitspraak die ze doet als direct al duidelijk is wie er (on)gelijk heeft. Tegen een voorzittersuitspraak heb je slechts drie weken de tijd om in 'verzet' te gaan. Dat moet schriftelijk, bij de Huurcommissie zelf.

Niet betalen

Een andere manier om de huurverhoging te weigeren is door die niet te betalen, maar ook geen schriftelijk bezwaar in te dienen bij je verhuurder. In dat geval moet de verhuurder tijdig reageren.

Hij moet binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (dus bij een huurverhoging per 1 juli: vóór 1 oktober) jou per aangetekende brief verzoeken om alsnog in te stemmen met de huurverhoging. Als je deze aangetekende brief (de zogenoemde 'rappebrief') niet of niet op tijd ontvangt, hoeft je de huurverhoging niet te betalen.

Ontvang je die wel op tijd, dan zul je binnen vier maanden na de ingangsdatum (dus bij een huurverhoging per 1 juli: vóór 1 november) zélf een verzoek om uitspraak over je bezwaarschrift moeten indienen bij de Huurcommissie. Laat je dit achterwege, dan moet je de huurverhoging betalen.

Soms beweert een verhuurder (of een deurwaarder of incassobureau) dat je huurachterstand opbouwt als je de huurverhoging niet betaalt. Maar aanmaningen zijn onterecht en zelfs wettelijk niet toegestaan! Wijs je verhuurder of een incassobureau bij onterechte aanmaningen op je wettelijke recht om niet in te gaan op het huurverhogingsvoorstel, door de huurverhoging (nog) niet te betalen. ←

Redenen voor bezwaar tegen het inkomensafhankelijke deel (boven de 3,9%) van de huurverhoging

✓ De verhuurder heeft met het huurverhogingsvoorstel niet de inkomensindicatie van de Belastingdienst meegestuurd.

✓ Je bent het niet eens met de inkomensindicatie. Je inkomen was in 2016 namelijk lager dan € 41.056,- of is in 2017 onder dit bedrag gedaald. Een inkomensdaling in 2018 is geen geldige reden voor bezwaar tegen de huurverhoging.

✓ Inkomen van een inwonend kind is ten onrechte opgeteld bij het (gezins)inkomen. Van inwonende jongeren die op 1 januari 2018 nog geen 23 waren, mag alleen het inkomensdeel meetellen dat het minimumjeugdloonniveau (van 2016) overstijgt.

✓ Je huishouden is qua samenstelling veranderd: het aantal personen dat op de inkomensindicatie vermeld staat, klopt niet (meer) per 1 juli 2018.

✓ Je huishouden bestaat (op 1 juli 2018) uit minstens vier personen.

✓ Je huishouden telt (op 1 juli 2018) een of meer AOW-gerechtigden of chronisch zieken of gehandicapten.

Zie: www.woonbond.nl/vraagbaak/ kan-ik-bezwaar-maken-wegens-handicap