

## Informatie, vragen en antwoorden over de huurverhoging per 1 juli 2020

Voor veel mensen is dit een spannende en onzekere tijd. Ondanks deze onzekere periode, passen we zoals elk jaar op 1 juli de netto huur van onze woningen aan. Onze aandacht gaat dit jaar extra uit naar de mensen die nu het hardst worden getroffen door de coronacrisis. Het betaalbaar houden van wonen is en blijft onze hoogste prioriteit. Zeker nu. Daarom beperken we dit jaar weer de huurverhoging. Maar de huurverhoging is voor ons echt noodzakelijk om ons werk te kunnen doen. En alles te kunnen betalen. Denk aan het onderhouden van woningen, het bouwen van nieuwe woningen en maatregelen om ervoor te zorgen dat mensen fijn en prettig wonen in onze buurten en wijken. Juist in deze onzekere tijd is zien we hoe belangrijk het is om een fijn thuis te hebben. Daarom is het ook zo belangrijk dat we ons werk kunnen blijven doen.

In dit document lees je informatie over de huurverhoging en een aantal vragen en antwoorden. Staat je vraag er niet bij? Neem dan contact met ons op.

### We koppelen dit jaar weer 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.

Huur je een sociale huurwoning en heeft je woning een A, B of C-label? Dan verhogen we de huur alleen met het percentage dat gelijk is aan de inflatie. En niet met de wettelijk toegestane 5,1% of 6,6% (afhankelijk van je inkomen).

Heeft je sociale huurwoning een D, E, F of G-label? Dan verhogen we de huur van je woning niet.

### De huurverhoging is dus niet gekoppeld aan het huishoudinkomen

Ondanks dat wij een inkomensafhankelijke huurverhoging wel een goed middel vinden, kiezen we hier niet voor. Omdat de regels voor een inkomensafhankelijke huurverhoging strenger zijn geworden. Daardoor zouden we de huur met ten minste 5,1% moeten verhogen.

Dat vinden we te veel. Zeker nu. 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*

A, B, of C

D, E, F, of G

#### *Huurverhoging*

2,6% (gelijk aan inflatie)

0%

Als prijzen (gemiddeld) stijgen is er sprake van inflatie. De gemiddelde prijsstijging is door de overheid vastgesteld op 2,6%.

### 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 ook alleen met het inflatiepercentage van 2,6%.

### Maakt Woonwaarts uitzonderingen?

We kiezen ervoor een paar uitzonderingen te maken:

- Door de huurverhoging zou je huur boven de liberalisatiegrens (€737,14) 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 maart 2020, of later. In dit geval krijg je geen huurverhoging

### **In welke gevallen kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?**

Op de website van de Rijksoverheid staat wanneer je bezwaar kunt maken tegen de huurverhoging: [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging).

### **Tot wanneer kan ik bezwaar maken?**

Dat kan tot 1 juli 2020. Zorg er dus voor dat je bezwaar op 30 juni 2020, of eerder bij ons binnen is.

### **Kom ik in aanmerking voor huurbevroezing of huurverlaging?**

Misschien heb je gehoord over het Sociaal Huurakkoord. In dit akkoord maakten we met de Woonbond afspraken. Bijvoorbeeld over huurbevroezing en huurverlaging. Dit is bedoeld voor huurders die in een sociale huurwoning wonen en van wie het inkomen in verhouding tot de huurprijs laag is. Omdat wij jouw huishoudinkomen niet weten, adviseren wij je te controleren of je in aanmerking komt voor huurbevroezing of huurverlaging.

Dit doe je via onze website: [www.woonwaarts.nl/huurbevroezingenhuurverlaging](http://www.woonwaarts.nl/huurbevroezingenhuurverlaging). Heb je geen internet en wil je het document per post ontvangen? Dan kun je ons natuurlijk bellen.

*Let op: huurbevroezing vraag je vóór 1 juli 2020 bij ons aan. Huurverlaging kun je het hele jaar door aanvragen.*

### **Kom ik dit jaar wél in aanmerking komt voor huurtoeslag?**

Vanaf 1 januari 2020 zijn de regels voor de huurtoeslag veranderd. De harde inkomensgrenzen zijn verdwenen. Het kan dus zijn dat je dit jaar wél in aanmerking komt. Zeker de moeite waard om even te controleren dus. Dit kun je doen door een proefberekening op de website van de Belastingdienst te maken.

Ga naar [www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen](http://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen) of bel de Belastingtelefoon: 0800 - 0543 (gratis).

### **Wij helpen alle huurders die door de coronacrisis hun huur niet (meer) kunnen betalen**

Dit is altijd maatwerk. Situaties en mogelijkheden verschillen namelijk per persoon. En gelukkig zijn er ook een heleboel mensen die geen hulp of financiële steun nodig hebben. Daarom is maatwerk zo belangrijk. In normale tijden helpen we onze huurders ook. Maar nu hebben we daar extra aandacht voor. Sommige mensen raken door de coronacrisis hun baan kwijt of hebben minder inkomen. Dat heeft natuurlijk ook gevolgen voor het betalen van de huur. Wij laten onze huurders niet in de steek. En kijken daarom samen naar hoe we ze kunnen helpen. Bijvoorbeeld door een betalingsregeling af te spreken. Ook de afspraken tussen de Woonbond en Aedes (onze brancheorganisatie) in het Sociaal Huurakkoord sluiten hier op aan. In dit akkoord maakten we afspraken over huurbevroezing en huurverlaging. En wij zetten in deze tijd niemand het huis uit op basis van grote huurachterstanden.

### **Neem dus contact met ons op als je door de coronacrisis in de betalingsproblemen komt**

Zorg wel dat je al contact hebt gehad met het UWV als je werkt of voor een werkgever werkte. Ben je zelfstandig ondernemer of zzp'er? Neem dan voor al je vragen eerst contact op met het KVK Coronaloket van de Kamer van Koophandel: [www.kvk.nl/corona/](http://www.kvk.nl/corona/). Alleen dan kunnen we je goed helpen. De overheid neemt namelijk verschillende maatregelen om mensen te helpen die door de crisis een lager inkomen hebben. Meer informatie over deze regelingen vind je ook op de website van de [Rijksoverheid](http://www.rijksoverheid.nl) en je gemeente.



## 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 huurcontract hoger is dan de liberalisatiegrens van dat jaar. Dit jaar is de liberalisatiegrens € 737,14. 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 2020 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.

