

Toelichting bij de huurverhoging 2020

De huur verhogen wij jaarlijks per 1 juli. Hierover ontvangen huurders uiterlijk 1 mei bericht van ons. De overheid stelde het maximale huurverhogingspercentage voor 2020 vast. Wij volgen het advies van de overheid.

Percentages huurverhoging 2020 vastgesteld door de overheid

De overheid besloot ook dit jaar een huurverhoging toe te staan. Afhankelijk van uw inkomen zijn de volgende percentages toegestaan:

Maximaal **5,1 %** voor huishoudinkomens **tot € 43.574,00**

Maximaal **6,6 %** voor huishoudinkomens **boven € 43.574,00**

Welke huurverhoging u krijgt, hangt af van uw inkomen.

Is uw inkomen hoger dan € 43.574,00? Dan ontvangt u bij het huurverhogingsvoorstel een huishoudinkomensverklaring van de Belastingdienst. Op deze verklaring staat het gezamenlijk huishoudinkomen van 2018. Dit inkomen is het totale inkomen van alle personen die bij de gemeente staan ingeschreven op één adres per februari 2020.

Ontvangt u nu huurtoeslag?

Dan ontvangt u deze ook ná de huurverhoging. De nieuwe huurgegevens gaven wij aan de Belastingdienst door. Zij verwerken deze gegevens automatisch. U hoeft zelf niets te doen. Soms kan de Belastingdienst uw gegevens niet verwerken. In dat geval ontvangt u in juni 2020 een formulier om de nieuwe huurgegevens zelf door te geven. De huurverhogingsbrief heeft u hiervoor nodig. Bewaar deze daarom goed! Meer informatie vindt u op www.belastingdienst.nl.

Huurbetaling

Betaalt u uw huur maandelijks via een automatisch incasso? Dan schrijven wij de nieuwe huur van uw bankrekening af. De data waarop wij maandelijks de huur van uw rekening afschrijven staan op www.arcadewonen.nl.

Maakt u de huur zelf aan ons over? Dan moet u het juiste huurbedrag zelf bij de bank aanpassen per 1 juli 2020. Verloopt de huurbetaling via de sociale dienst of budgetbeheerder? Geef dan aan hen het nieuwe huurbedrag door.

Bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Tot 1 juli 2020 kunt u bezwaar indienen via bezwaarhuurverhoging@arcadewonen.nl of per post. Dit kan alleen als u een sociale huurwoning huurt en een geldige reden heeft. Wij proberen voor 19 augustus 2020 alle bezwaren af te handelen.

Let op: U kunt alleen bezwaar maken bij een huurverhoging van 5,1 % of meer!

Reden van bezwaar maken

In alle van de onderstaande bezwaren beoordelen wij de huurverhoging opnieuw.

De inkomensverklaring van de Belastingdienst over 2018 klopt niet.

Geef op uw bezwaar duidelijk aan dat de inkomensverklaring 2018 niet klopt. Half juli 2020 vragen wij een nieuwe verklaring bij de Belastingdienst op.

Het aantal personen op de inkomensverklaring van de Belastingdienst klopt niet.

Geef op uw bezwaar duidelijk aan dat het aantal personen niet klopt. Geef zelf de wijziging door aan de gemeente waar u woont. Voor 1 juli 2020 moeten uw gegevens in de Basisregistratie Personen (BRP) aangepast zijn. De Belastingdienst vernieuwt de inkomensgegevens half juli 2020. Wij vragen half juli opnieuw een inkomensverklaring aan.

Mijn inkomen is in 2019 gedaald.

Is uw inkomen gedaald onder de € 43.574,00 en heeft u een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad? Dan kunt u bezwaar maken. Geef op uw bezwaar duidelijk aan dat uw inkomen is gedaald.

Ook stuurt u ons:

- van alle leden van uw huishouden afzonderlijk een inkomensverklaring (voorheen IB-60) van het vastgestelde inkomen over 2019. Vanaf juni 2020 vraagt u deze op bij de Belastingdienst via (0800) 05 43.
- een nieuw actueel uittreksel van de Basisregistratie Personen (BRP). Hierop staan alle bewoners die op uw adres staan ingeschreven. U vraagt het uittreksel bij de gemeente op.

Ik ben (of een van de medebewoners is) chronisch ziek of gehandicapt.

Geef uw reden van bezwaar duidelijk aan met een van de onderstaande bijlagen:

- de verstrekte WIZ-verklaring met een geldigheidsduur van minstens één jaar voor tenminste 10 uur zorg per week.
- een verklaring met blijk van waardering mantelzorg door gemeente op grond van Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).
- het verstrekte indicatiebesluit voor verblijf in een verzorgings- of verpleegtehuis en/of ADL-assistentie (Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen).
- de verstrekte beschikking voor voorzieningen aan de woonruimte op grond van de Wet Voorzieningen Gehandicapten of de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).
- in geval van blindheid: een verklaring van de huisarts.

Andere reden dan bovenstaand?

Maak dan bezwaar met daarin een duidelijke omschrijving van uw reden.

Bezwaar maken vanaf 1 juli 2020

U heeft wettelijk het recht om tot en met 30 juni 2020 bezwaar te maken. Ontvangen wij uw bezwaar na 30 juni 2020, dan nemen wij uw bezwaar niet meer in behandeling. Wel kijken wij of uw bezwaar kan worden beoordeeld als een verzoek tot huurverlaging. Kijk voor meer informatie op www.arcadewonen.nl.

Wat wij doen met uw bezwaar?

Wij beoordelen uw bezwaar. Is uw bezwaar terecht? Dan passen wij de huurverhoging aan. Zijn wij het niet met uw bezwaar eens? Dan blijft de huurverhoging ongewijzigd. U ontvangt van ons altijd schriftelijk bericht met een 'verklaring bezwaar huurverhoging'. Op deze verklaring vult u in of u het wel of niet eens bent met ons besluit.

Gaf u op de verklaring aan het niet eens te zijn met ons besluit? Dan vragen wij aan de Huurcommissie het huurverhogingsvoorstel te beoordelen. De uitspraak van de Huurcommissie ontvangt u schriftelijk en is bindend. Worden wij in het gelijk gesteld? Dan betaalt u aan de Huurcommissie € 25,00.

Huurbevrozing en huurverlaging

In de media heeft u misschien over beide termen gehoord. Wij passen geen huurbevrozing toe maar gaan een stap verder.

Is uw huishoudinkomen gedaald na een inkomensafhankelijke huurverhoging? Dan kunt u huurverlaging aanvragen. Voorwaarde is wel dat de woning bij aanvang van uw huurcontract een sociale woning was en u de afgelopen twee jaar een inkomensafhankelijke huurverhoging kreeg. Op basis van deze aanvraag beoordelen wij of de huurprijs wordt verlaagd. Wilt u hier meer over weten, kijk dan op onze website www.arcadewonen.nl/huurverhoging.

Een andere reden om huurverlaging aan te vragen, is dat u conform de regelgeving nu een laag inkomen heeft en woont in een woning waarvan de kale huurprijs hoger is dan € 737,14. Voorwaarde is wel dat bij de ingangsdatum van uw huurcontract de woning bereikbaar was met huurtoeslag. Deze regeling geldt dus niet voor al onze sociale huurwoningen, maar alleen de woningen waarbij bij ingangsdatum de totale huurprijs onder de gestelde grens lag.

Wilt u weten of u een laag inkomen heeft kijk dan in onderstaande tabel.

Doelgroep	1 persoon	2 personen	3+ personen
Laaginkomen (overheidsgrens)	≤ € 15.000,00	≤ € 26.000,00	≤ 33.500,00

Woningwaardering

Nieuw dit jaar is dat u bij de brief waarin staat aangegeven hoeveel huurverhoging u krijgt ook de woningwaardering van uw woning krijgt meegestuurd. Dit doen wij op verzoek van de Vereniging voor Arcadehuurders.

De woningwaardering is een puntensysteem dat bij wet is geregeld en bepaalt de maximale huurprijs van uw sociale huurwoning. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en sanitair, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. De maximale huurprijs wordt elk jaar opnieuw vastgesteld door de overheid. Wij mogen voor onze sociale huurwoningen nooit een huurprijs vragen boven de maximaal redelijke huurprijs.

Wilt u meer weten over hoe de woningwaardering voor uw woning wordt bepaald? Dan kunt u dat zelf nalezen op de site van de rijksoverheid via www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling. Daar kunt u ook zelf de maximaal redelijke huurprijs narekenen.

Vragen

Heeft u vragen over de woningwaardering of het percentage van uw huurverhoging? Neem dan contact met ons op.