

Huurverhoging 2020

Zie ook:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2020>

Huurverhoging

1. Hoe hoog is de huurverhoging voor de sociale huurwoningen per 1 juli 2020?

De inflatie in 2019 was 2,6%.

Antares heeft ervoor gekozen om alle sociale huurwoningen met niet meer dan het inflatiecijfer te verhogen: **2,6%** (basishuurverhoging mag maximaal 5,1%)

2. Hoe hoog wordt de huurverhoging voor de geliberaliseerde, huurwoningen (huurprijs hoger dan € 737,14) per 1 juli 2020?

5,2%

3. Waarmee worden garages en parkeerplaatsen verhoogd per 1 juli 2020?

Deze verhogen we normaal met het inflatiecijfer. Dat zou echter betekenen dat we het maar met een paar cent zouden verhogen. Omdat dat meer kost dan wat het oplevert en niet bepaald klantgericht is, hebben we besloten losse garages en parkeerplaatsen (dus waar een aparte huurovereenkomst voor is) één keer in de drie jaar te verhogen met het opgetelde inflatiecijfer van de voorgaande drie jaren. Dit betekent dat losse garages en parkeerplaatsen in 2021 verhoogd worden met het inflatiecijfer van 2018+2019+2020.

4. In hoeverre mag de huurprijs verhoogd worden?

De huurprijs van sociale woningen mag verhoogd worden tot 100% maximaal redelijk.

De huurprijs van geliberaliseerde huurwoningen (vanaf 143 WWS-punten; € 737,14 huur) mag ongelimiteerd verhoogd worden.

5. Kan de huurprijs na huurverhoging boven de streefhuur uitkomen?

Ja. Zolang de streefhuur nog niet op 100% staat, kan de huur boven de streefhuur uitkomen. Bij mutatie wordt de woning vervolgens weer verhuurd tegen de streefhuur.

6. Kan de huurprijs na huurverhoging boven de liberalisatiegrens uitkomen?

Nee, we laten de netto huurprijs van sociale woningen door de huurverhoging niet boven de liberalisatiegrens uitkomen.

Komt de nettohuur vóór de huurverhoging al boven de liberalisatiegrens uit?

Dan vindt er 0% huurverhoging plaats.

Zou de nettohuur door de huurverhoging over de liberalisatiegrens komen, dan bevriezen we deze op € 737,14.

7. Woont u in een sociale woning, heeft u een subsidiabele huur boven de liberalisatiegrens en heeft u daardoor geen recht op huurtoeslag?

Vraag dan huurverlaging aan.

Wanneer u eerst geen huurtoeslag had en uw subsidiabele huur van uw sociale huurwoning is door huurverhogingen in het verleden boven de € 737,14 uitgestegen, dan kunt u geen huurtoeslag bij de Belastingdienst aanvragen. In dat geval kunt u contact met ons opnemen met een verzoek tot huurverlaging. Wij hebben dan een uittreksel van het GBA nodig van alle bij u inwonende volwassenen. Ook hebben we van deze personen de inkomensspecificatie van de Belastingdienst nodig. Op basis hiervan bepalen wij of huurverlaging aan de orde is.

8. Door de huurverhoging kan de huurprijs over de huurgrens voor jongeren (€ 424,44) heen gaan. Houd je dan toch het recht op huurtoeslag?

Ja, dat klopt. Voor jongeren tot 23 jaar geldt dat het recht op huurtoeslag blijft bestaan, als ze al vóór het moment van de huurverhoging huurtoeslag ontvangen. In alle gevallen geldt dat bij nieuwe aanvragen de huur onder de maximale huurgrens voor de huurtoeslag moet liggen.

9. Hoe kan het dat er huurders zijn die 0% huurverhoging hebben?

Wanneer huurders al de maximaal redelijke huur van een woning betalen of al op of over de liberalisatiegrens zitten, wordt deze niet meer verder verhoogd. Dan krijgen huurders dus een huurverhoging die lager is of zelfs 0.

Bepaling percentages huurverhoging

10. Krijgt Antares inzicht in de inkomens van de huurders?

Nee. Bovendien voeren we dit jaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging door, dus we hebben geen gegevens bij de Belastingdienst opgevraagd.

11. Worden de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2020 aangepast?

Ja. De maximale huurprijsgrenzen worden per 1 juli 2020 geïndexeerd met 2,6% (inflatie) en naar boven afgerond op hele centen.

Informatie huurder

12. Wat sturen we op?

Ten minste twee maanden voor de ingangsdatum van de huurverhoging (dus voor 1 mei) ontvangt u van ons het huurverhogingsvoorstel. Hierop staat de oude huurprijs, het percentage en bedrag huurverhoging, de ingangsdatum en de bezwaarmogelijkheden.

Sociaal Huurakkoord

Met ingang van dit jaar is het Sociaal Huurakkoord van kracht. Dit betekent dat u in bepaalde gevallen een verzoek tot huurbevrozing of huurverlaging in kunt dienen. Dit wordt specifiek maatwerk genoemd.

13. Wat houdt huurbevrozing in?

De huurprijs wordt bevroren. Dit betekent dat er geen huurverhoging plaatsvindt.

14. Wat houdt huurverlaging in?

De rekenhuur (nettohuur + subsidiabele servicekosten tot maximumbedrag) wordt verlaagd tot één euro onder de liberalisatiegrens.

15. Wat zijn de kaders van het Sociaal Huurakkoord?

- Het Sociaal Huurakkoord is alleen van toepassing op huurders in een zelfstandige huurwoning met een gereguleerd contract (DAEB-woning).
- Het specifiek maatwerk geldt in principe voor een jaar, tenzij het huishouden het jaar daarop opnieuw een aanvraag voor specifiek maatwerk doet.
- Huurbevrozing kan alleen aangevraagd worden in de periode 1 mei tot 1 juli en gaat bij toekenning in per 1 juli.
- Huurverlaging kan het gehele jaar worden aangevraagd en gaat bij toekenning in op de eerste van de maand waarop het verzoek tot huurverlaging is ontvangen.
- De huurder moet zelf een verzoek indienen voor specifiek maatwerk, voorzien van:
 - i. Adresuittreksel BRP, met daarop alle personen die op dat adres zijn ingeschreven
 - ii. Inkomensverklaring Belastingdienst van alle bewoners ouder dan 18 jaar, voorzien van recente salarisstroken of uitkeringsgegevens.

16. Waar hangt het vanaf of ik in aanmerking kom voor specifiek maatwerk?

Of een huishouden in aanmerking komt voor specifiek maatwerk hangt af van een aantal factoren:

- Het aantal personen in het huishouden
- Het inkomen
- De (netto)huurprijs van de woning
- U moet minimaal al 6 maanden relatief te duur wonen (in relatie tot inkomen en huurprijs)
 - Wanneer de hoofdbewoner zijn of haar pensioengerechtigde leeftijd bereikt in de periode voor het verzoek én op basis van het te verwachten pensioeninkomen relatief te duur woont, kan de huurder al vooraf een beroep doen op specifiek maatwerk

Het volgend schema geeft weer wanneer een huishouden recht krijgt op welk soort specifiek maatwerk.

Huishoudgrootte			
Doelgroep	1 persoon	2 personen	3 of meer personen
Laag inkomen	≤ € 15.500	≤ € 26.500	≤ € 33.500
Midden inkomen	> € 15.500 en ≤ € 27.000	> € 26.500 en ≤ € 37.000	> € 33.500 en ≤ € 43.500
Hoog inkomen	> € 27.000	> € 37.000	> € 43.500

Huurprijs			
Inkomensgroep	<aftoppingsgrens	>aftoppingsgrens en <liberalisatiegrens ²	>liberalisatiegrens
Laag		huurbevrozing	huurverlaging
Midden			huurbevrozing
Hoog			

	Een- en tweepersoons-huishoudens	Meerpersoons-huishoudens
Aftoppingsgrens nettohuur	€ 619,01	€ 663,40
Liberalisatiegrens nettohuur	€ 737,14	€ 737,14

Bezwaarmogelijkheden

- U kunt alleen bezwaar maken als u een sociale huurwoning heeft (niet-geliberaliseerd huurcontract).
- Huurders kunnen alleen schriftelijk bezwaar maken.

17. Wanneer is er geen bezwaar mogelijk?

Bezwaar maken is altijd mogelijk. Wanneer Antares van mening is dat een bezwaar onterecht is, maar de huurder ziet dat anders en wilt zijn bezwaar niet intrekken, dan zijn wij verplicht het bezwaar door te sturen naar de Huurcommissie. Er is een aantal situaties waarin een bezwaar op voorhand geen kans van slagen heeft:

- Uw verhuurder stelt een huurverhoging voor van maximaal 5,1%.
Let op: is de voorgestelde verhoging minder dan 5,1% en komt uw huur daardoor boven de maximale huurprijs van uw woning te liggen? Dan is bezwaar wel mogelijk.
- De woning is niet goed onderhouden. Bij ernstig achterstallig onderhoud van de woning kunt u wel huurverlaging voorstellen. Dit verloopt echter via een andere procedure bij de Huurcommissie.
- U heeft een geliberaliseerd huurcontract. Voor geliberaliseerde huurcontracten gelden andere regels.

18. Wanneer kan ik bezwaar maken als ik de basishuurverhoging heb ontvangen?

Indien een huurder alleen de basishuurverhoging heeft ontvangen (in het geval van Antares dus 2,6%), kunt u alleen gegrond bezwaar maken op basis van de volgende redenen:

- a. De huurverhoging bedraagt meer dan de maximale huurverhoging.
- b. De huur komt door de verhoging boven de maximale huurprijsgrens volgens het puntensysteem te liggen.

- c. Het voorstel is verkeerd aangekondigd of bevat fouten, zoals een onjuiste ingangsdatum of huurprijs.
- d. U heeft het voorstel minder dan twee maanden voor de ingangsdatum ontvangen.
- e. De Huurcommissie heeft de huur tijdelijk verlaagd wegens ernstige onderhoudsgebreken en de gebreken zijn nog niet verholpen.
- f. Er is sprake van all-in huur (geen splitsing in kale huur, servicekosten en – bij een eigen meter – kosten voor gas, licht en water. De kale huurprijs is daardoor niet bekend).

19. Hoe maak ik bezwaar tegen de huurverhoging?

U maakt bij uw verhuurder bezwaar tegen een huurverhoging met behulp van een modelbrief:

https://www.huurcommissie.nl/fileadmin/afbeeldingen/Downloads/Modelbrieven/Bezwaarschrift_huurverhoging_zelfstandige_woonruimte_2020.pdf

Hierin legt u uit waarom u bezwaar maakt. U moet het bezwaarschrift voor de ingangsdatum van de huurverhoging inleveren bij uw verhuurder (dus bij een huurverhoging per 1 juli: vóór 1 juli).

Vóór 1 juli

20. Huurder maakt bezwaar op grond van een andere reden

Wij kunnen als Antares geen bezwaar tegen de huurverhoging afwijzen. Wel kunnen we de huurder vragen zijn bezwaar in te trekken door hem te attenderen op de richtlijnen rondom de bezwaren en dat wij van mening zijn dat een bezwaar geen kans van slagen heeft. Als een huurder echter zijn bezwaar blijft handhaven, dan zijn we verplicht het bezwaar door te sturen naar de Huurcommissie. Als de huurder in het ongelijk wordt gesteld, kost hem dat € 25,- legeskosten; te betalen aan de Huurcommissie.

Na 1 juli (rappelprocedure)

Huurders hebben in principe alleen de mogelijkheid om tot 1 juli bezwaar aan te tekenen bij Antares. Doen ze dat niet, dan zijn ze gebonden aan de huurverhoging. Ze kunnen echter de huurverhoging simpelweg niet gaan betalen, of slechts gedeeltelijk. Dan gaat de rappelprocedure in en zullen wij de huurder nogmaals in kennis stellen van ons voorstel tot huurprijsverhoging. Dit geldt alleen voor huurders die de *verhoging* niet betalen. Wanneer ze de huur helemaal niet betalen, dan gaan ze gewoon mee in het incassotraject.

- Antares stuurt vóór 25 september een aangetekend rappel (inclusief een eventuele inkomensverklaring) aan de huurder
- Wij halen de mensen die bezwaar hebben aangetekend uit de rappellijst
- De huurder heeft dan zelf de mogelijkheid om vóór 1 november de Huurcommissie te verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging. Huurder neemt hierover contact op met de Huurcommissie en levert hierbij zelf de gegevens aan de Huurcommissie aan
- Als de huurder in het ongelijk wordt gesteld, kost hem dat € 25,- legeskosten; te betalen aan de Huurcommissie
- Laat u deze termijn voorbijgaan, dan bent u gebonden aan de nieuwe huurprijs met terugwerkende kracht vanaf 1 juli.

Verzoek tot huurverlaging

Huurders die in de afgelopen twee jaar inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gehad en van wie het inkomen is gedaald of de huishoudsamenstelling is gewijzigd, kunnen huurverlaging aanvragen bij hun verhuurder. Daarvoor moeten zij de volgende stukken aanleveren:

- Een inkomensverklaring (voorheen IB60-formulier) van alle bewoners van de woning;
- Een uittreksel van de gemeentelijke basisadministratie (BRP-uittreksel), waaruit blijkt hoeveel bewoners op het adres staan ingeschreven. De aanvrager heeft schriftelijke toestemming van zijn of haar meerderjarige medebewoners nodig om het uittreksel bij de gemeente te kunnen aanvragen.

Huurders kunnen gedurende het jaar een verzoek indienen tot huurverlaging. Dit kan alleen wanneer ze op basis van hun hogere inkomen eerder een inkomensafhankelijke extra huurverhoging hebben ontvangen. Huurders die alleen de basis huurverhoging hebben gehad, kunnen geen verzoek tot huurverlaging indienen.

Daalt het inkomen van de huurder na een of meer inkomensafhankelijke extra huurverhoging(en) tot onder de inkomensgrens (€ 43.574), dan kan de extra huurverhoging geheel of gedeeltelijk teruggedraaid worden. De huurder kan dan een huurverlaging voorstellen tot het niveau dat de huurprijs had gehad wanneer het inkomen al die tijd op het lagere niveau had gelegen.

- Als de huurprijs door inkomensafhankelijke huurverhoging(en) tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder de huurtoeslaginkomensgrens is gezakt, kan de huurder huurverlaging tot aan de huurliberalisatiegrens voorstellen. Hierdoor kan de huurder huurtoeslag ontvangen.
- Een huurder kan maximaal twee jaar teruggaan in het terugdraaien van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Een huurverlaging kan een huurder niet met terugwerkende kracht voorstellen.
- Een huurverlagingsvoorstel moet minimaal twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum doen (bijvoorbeeld in februari kunt u een huurverlaging voorstellen per 1 mei (maart en april zitten ertussen)).
- De huurder moet een huurverlagingsvoorstel altijd onderbouwen met de jaarinkomensgegevens van de Belastingdienst (aanslag inkomstenbelasting of Inkomensverklaring/IB60-formulier) van alle leden van het huishouden.

21. De huurder geeft aan in september 2019 werkloos te zijn geworden en zakt van € 45.000 naar € 25.000 inkomen. Hij klopt bij Antares aan voor huurverlaging. Hoe te handelen?

De huurder moet aan de hand van zijn aanslag inkomstenbelasting of Inkomensverklaring/IB60-formulier aantonen dat zijn inkomen is gedaald. Hij kan de gegevens over 2019 pas in de tweede helft van 2020 bij de Belastingdienst opvragen. Dit betekent dat de huurder tot die tijd gebonden is aan de hogere huurprijs. Zodra hij de belastingpapieren kan aanleveren, kan hij huurverlaging aanvragen; rekening houdend met de termijn van twee maanden. In de praktijk kan dit dus betekenen, dat de huurder pas een jaar na de inkomensdaling ook aanspraak kan maken op een lagere huurprijs.