

## 1 juli huurverhoging



Als huurder van een woning zult u voor 1 mei een voorstel tot huurverhoging hebben gehad van uw verhuurder. Hoeveel mag de huur maximaal stijgen?



### Sociale huurwoningen

De huur van uw huis mag in 2018 maximaal 3,9% tot 5,4% omhoog.

De stijging hangt af van uw inkomen in 2016 en geldt alleen voor sociale-huurwoningen. Huurt u in de vrije sector? Dan geldt er géén maximum huurverhoging. Was het inkomen van uw huishouden in 2016 € 41.056 of minder, dan mag de huur van uw huis sinds 1 januari 2018 maximaal 3,9% omhoog.

Was het inkomen van uw huishouden in 2016 meer dan € 41.056 in 2016 en is geen van de bewoners 66 jaar of ouder en bestaat uw huishouden uit maximaal 3 personen? Dan mag de huur maximaal 5,4% omhoog. Als u huur met meer dan 3,9%, maar maximaal met 5,4% omhoog gaat, moet uw verhuurder een huishoudverklaring van de Belastingdienst bij zijn huurverhogingsvoorstel voegen. Uit die verklaring moet blijken dat het inkomen van uw huishouden 2016 hoger was dan € 41.056.

Is een van de bewoners 66 jaar of ouder en/of zijn er 4 of meer bewoners, dan mag de huur met maximaal 3,9 % omhoog.

### Vrije sector?

Heeft u een woning in de vrije sector? (Vanaf 2016 is dat een woning met een huur van meer dan € 710,68) Dan kan de verhuurder op twee manieren de huur verhogen. Via een indexeringsclausule in het huurcontract. Of via een aanbod van een nieuw huurcontract.

- De huurprijs mag maar eens in de 12 maanden worden verhoogd. Een tussentijdse huurverhoging na verbetering van de woning mag wel.
- Het puntensysteem voor huurwoningen en de maximale huurprijzen zijn niet van toepassing.
- De verhuurder is niet verplicht u binnen een bepaalde termijn op de hoogte te brengen van de huurverhoging.
- De verhuurder kan het huurcontract opzeggen, als u weigert huurverhoging te betalen. Stemt u niet schriftelijk in met de opzegging, dan kan alleen de rechter de huur beëindigen.

### Woonst op kamers?

Huurt u een kamer, woonwagen of woonwagenstandplaats? Dan mag de huur vanaf 1 juli 2018 hooguit 2,9% omhoog.

### Bezwaar:

U bent het er niet mee eens.

Kunt u bezwaar maken? Ja, bezwaar maken tegen

de huurverhoging mag altijd, maar houdt er rekening mee dat u helaas niet altijd succesvol zult zijn.

Er zijn maar een paar in de wet omschreven redenen, waarin een bezwaarprocedure kan leiden tot het terugdraaien van (een deel van) de huurverhoging.

### 1: Uitspraak van de huurcommissie vanwege gebreken



De huur mag niet verhoogd worden als de Huurcommissie u huurverlaging heeft gegeven omdat er ernstige gebreken aan de woning zijn.

Totdat de gebreken verholpen zijn mag u helemaal geen huurverhoging krijgen. Ook als zo'n procedure bij de Huurcommissie nog loopt en de Huurcommissie heeft nog geen uitspraak gedaan, mag de huur niet omhooggaan.

### 2: Niet op tijd aangezegd

De huurverhoging moet op tijd (minimaal 2 maanden voor ingangsdatum) schriftelijk worden aangezegd. Is de aanzegging te laat verstuurd, dan kunt u bezwaar te maken. Hoewel de huurverhoging dan later in zal gaan, wordt de verhoging niet afgeblazen.

### 3: De huur mag niet vaker dan 1 keer per jaar worden verhoogd.

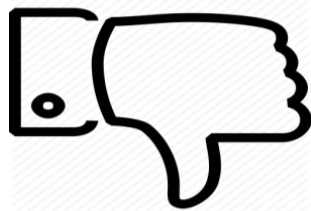
### 4: Door de verhoging wordt uw huur hoger dan volgens het puntenstelsel mag

Uw huur mag niet hoger worden dan deze maximaal toegestane huurprijs.

Komt uw huur door de huurverhoging hoger te liggen dan de volgens het puntenstelsel maximale toegestane huurprijs, dan kunt u bezwaar maken.

### 5: De huur was al hoger dan volgens het puntenstelsel mag

Is uw huur ook zonder de huurverhoging al hoger dan de maximaal toegestane huurprijs



volgens het puntenstelsel?

Dan kunt u niet alleen bezwaar maken, maar kunt u ook bij de Huurcommissie om huurverlaging vragen.

### 6: De huurverhoging geldt alleen over de kale huurprijs.

Wanneer u een "all-in-prijs" betaalt, huur inclusief servicekosten, zonder specificatie van de huur/ servicekosten, kunt u ook bezwaar maken.

### 7: Huurverhoging meer dan 3,9 % zonder inkomensverklaring?

Is de aangekondigde huurverhoging meer dan 3,9 % en u heeft geen inkomensverklaring gekregen, dan houdt uw verhuurder zich niet aan de wettelijke regels voor het mogen vragen van een extra huurverhoging.

Uw verhuurder mag in dat geval wel maximaal 3,9 % vragen.

### 8: Huurverhoging meer dan 3,9 % met inkomensverklaring, maar vanaf 2017 verdiende u minder.

Lag uw (gezins)inkomen in 2016 boven de €41.056,-, maar was dat in 2017 juist lager? Dan hoeft u in 2018 geen extra, inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,4% te betalen, maar geldt voor u het lagere percentage (3,9%) als maximum. U kunt met succes bezwaar maken tegen het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging.

### 9: De inkomensverklaring klopt niet (meer)

Is er bij het (gezins)inkomen van 2016 inkomen meegerekend van iemand die per 1 juli 2018 niet (meer) tot uw huishouden hoort? En kwam het inkomen om die reden boven de €41.056,- grens?

Dan hoeft u in 2018 geen inkomensafhankelijke huurverhoging te betalen, maar geldt voor u het lagere percentage (3,9%) als maximum.

Het inkomen van kinderen die op 1 januari 2018 nog geen 23 waren, mag niet meegerekend worden in het (gezins)inkomen, voor zover het lager lag dan het minimumjeugdloon voor een 23 jarige. Alleen inkomen boven deze grens mag worden opgeteld bij het (gezins)inkomen. Het kan ook zijn dat de berekening van uw belasting over 2016 herzien is; dan haalt u die grens niet meer.

### 10: U woont er met 4 of meer personen.

Als er 4 of meer bewoners officieel ingeschreven staan in de woning, betaalt u maximaal

3,9 %

11: Een van de bewoners is 66 jaar of ouder.

Als één van de maximaal drie officiële bewoners recht op AOW heeft, geldt ook een maximale huur van 3,9 %

12: Iemand in uw huishouden heeft een chronische ziekte of handicap

Chronisch zieken en gehandicapten kunnen in bepaalde gevallen een beroep doen op een uitzonderingsregeling, waarmee

ze het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging niet hoeven te betalen. Dan geldt ook een maximale huur van 3,9 %

### Bezwaar maken:

#### Met bezwaarschrift

Bezwaar maken tegen huurverhoging van een sociale huurwoning doet u bij uw verhuurder. U stuurt hem (per post of e-mail) het Bezwaarschrift jaarlijkse huurverhoging. (Dit formulier is in de wijkwinkel verkrijgbaar.) Daarin legt u uit waarom u bezwaar maakt.

U moet het bezwaarschrift inleveren bij uw verhuurder vóór de ingangsdatum van de huurverhoging.

Let op: Maakt u bezwaar tegen een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging, dan kan het zijn dat u extra stukken moet meesturen, waarin u bewijst dat uw gezinsinkomen niet (meer) klopt.

#### Zonder bezwaarschrift

U kunt ook bezwaar maken door uw huurverhoging niet te betalen en geen bezwaarschrift op te sturen. Uw verhuurder moet u dan binnen 3 maanden met een aangetekende brief vragen om alsnog in te stemmen met de huurverhoging. Dit wordt ook wel de rappelbrief genoemd.

#### Rappelbrief

Heeft u de aangetekende rappelbrief binnen 3 maanden ontvangen? Dan moet u binnen 4 maanden na de ingangsdatum (dus bij een huurverhoging per 1 juli: vóór 1 november) een verzoek om uitspraak sturen naar de Huurcommissie. Doet u dit niet? Dan moet u alsnog de huurverhoging betalen. Heeft u de rappelbrief niet op tijd ontvangen of is de brief niet aangetekend verstuurd?

Dan hoeft u de huurverhoging niet te betalen.

De verhuurder kan dan wel een nieuw huurverhogingsvoorstel doen met een latere ingangsdatum.

Tegen dat nieuwe huurverhogingsvoorstel kunt u dan (weer) bezwaar maken.

Let er wel op, dat u, als uw bezwaar wordt afgewezen, uw de huurverhoging met



terugwerkende kracht in één keer moet ophoesten. Leg dat geld dus opzij!

Voor een procedure bij de Huurcommissie betaalt u een bedrag aan leges van € 25.