

## Veelgestelde vragen over de huurverhoging in 2020 in de sociale en vrije huursector

Dit overzicht van veelgestelde vragen is onderverdeeld in:

- Algemeen
- Sociale sector
  - Bezwaar maken
- Vrije sector
- Energieprestatievergoeding (EPV)

### ALGEMEEN

#### Waarom is er ook tijdens deze Corona-crisis een huurverhoging?

Het zijn lastige tijden. De coronacrisis raakt ons allemaal. Toch voeren wij de jaarlijkse huurverhoging door. Dit geld kunnen we eventueel gebruiken voor mensen die hard getroffen zijn door de coronacrisis. En om door te gaan met het renoveren en verduurzamen van woningen, nieuwbouw en leefbaarheid. Om huurders zekerheid te geven over de betaalbaarheid van hun woning, volgen we het Sociaal Huurakkoord. Dit zijn afspraken tussen de Woonbond en Aedes (vereniging van woningcorporaties) die bedoeld zijn om de huren betaalbaar te houden. Ook hebben huurders de mogelijkheid om huurverlaging of huurbevriezing aan te vragen.

#### *Maatwerk voor mensen met betalingsproblemen*

Gelukkig verandert bij veel huurders de inkomenssituatie niet door de coronacrisis. Huurders die hierdoor wél financieel geraakt worden, krijgen hulp van ons. Uitstel van de reguliere huuraanpassing of een algemene huurbevriezing op 1 juli zou voor iedere huurder gelden, terwijl niet iedereen dit nodig heeft. Wij kiezen (samen met de andere woningcorporaties) daarom bewust voor maatwerk voor mensen die betalingsproblemen hebben. Wij vragen hen contact met ons op te nemen. Samen kijken we dan wat de mogelijkheden zijn. Blijf alstublieft niet rondlopen met uw zorgen!

#### Wie stelt de huurverhoging vast?

De spelregels voor de huurverhoging worden bepaald door de regering, de Tweede Kamer en Eerste Kamer. Waterweg Wonen stelt vervolgens binnen deze spelregels de huurverhoging vast.

#### Waar kan ik meer informatie vinden?

- Woonbond. Hier vindt u meer informatie over de huurverhoging en kunt u nagaan of de huurverhoging die u heeft gekregen terecht is: <https://www.woonbond.nl/huurdersvragen>
- De Belastingdienst. Informatie over huurtoeslag vindt u op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl). U kunt ook de Belastingtelefoon bellen met uw vragen over huurtoeslag. Telefoonnummer 0800 0543. Dit nummer is gratis.
- Huurcommissie. Als u bezwaar wilt maken tegen uw huurverhoging, kunt u bellen met de Huurcommissie. U vindt meer informatie op: [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl). Telefoonnummer: 1400 (lokaal tarief) op werkdagen van 08.00 – 20.00 uur.
- Rijksoverheid. Op de website van de rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) vindt u meer informatie over bijvoorbeeld huurbescherming, Huurcommissie, servicekosten en het Woningwaarderingstelsel.
- Juridisch Loket. Heeft u vragen over huurgeschillen bij geliberaliseerde huurovereenkomsten, dan kunt u deze stellen aan het Juridisch Loket. Dit kan via 0900 - 8020 (€ 0,25 p/m, met een starttarief van 4,5 ct. plus uw gebruikelijke belkosten, tot een maximum van € 12,50) of kijk op [www.juridischloket.nl](http://www.juridischloket.nl).

#### Moet ik zelf het huurbedrag wijzigen?

Dat hangt ervan af hoe u de huur nu betaalt:

- Via periodieke overschrijving  
Betaalt u via een periodieke overschrijving via uw bank? Dan moet u zelf het nieuwe bedrag aanpassen.

- Via acceptgiro  
Ontvangt u van ons altijd een acceptgiro? Dan hoeft u niks te doen. De nieuwe huurprijs staat op uw acceptgiro.
- Via machtiging  
Heeft u Waterweg Wonen gemachtigd om de huur te innen? Dan hoeft u niks te doen. U betaalt automatisch het nieuwe huurbedrag.

### **Ik wil mijn huur automatisch gaan betalen. Hoe doe ik dat?**

Wanneer u uw betaalwijze wilt aanpassen, kunt u dit doorgeven via [mijn.waterwegwonen.nl](http://mijn.waterwegwonen.nl)<sup>1</sup>.

## **SOCIALE SECTOR**

### **Welke huurverhoging kan ik verwachten?**

De huur van uw huis mag in 2020 maximaal 5,1% stijgen. Waterweg Wonen hanteert een maximale verhoging van 3,0%. De huurverhoging vindt plaats op basis van huursombenadering.

Huurprijs als % van het wettelijk maximum	Huurverhoging max. wettelijk	Huurverhoging WaWo 2020
Meer dan 81% van wettelijk max.	5,1%	huurbevrozing
70% t/m 81% van wettelijk max.	5,1%	2,0%
T/m 70% van wettelijke max.	5,1%	3,0%
<b>Totaal (Huursom)</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,2%</b>

De totale huurverhoging van alle woningen van Waterweg Wonen samen, mag niet meer zijn dan 2,6% van alle netto huren samen. Dat is gelijk aan de inflatie. Waterweg Wonen verhoogt 'alle woningen samen' met in totaal 2,2%. Dat is 0,4% lager dan de inflatie.

### **Ik heb een lager inkomen dan mijn burens maar heb een hogere huurverhoging. Hoe kan dat?**

Bij het bepalen van het huurverhogingspercentage wordt niet gekeken naar het inkomen. De huurverhoging vindt plaats op basis van huursombenadering. Wel is er speciaal maatwerk zoals huurbevrozing voor te duur wonende huurders.

### **Bepaalt mijn inkomen de hoogte van het percentage huurverhoging?**

Bij het bepalen van het huurverhogingspercentage wordt niet gekeken naar uw inkomen. De huurverhoging vindt plaats op basis van huursombenadering. Wel is er speciaal maatwerk zoals huurbevrozing voor te duur wonende huurders.

### **Wat is huursombenadering?**

Bij huursombenadering krijgen woningen die nu een relatief lagere huurprijs hebben een hogere huurverhoging dan woningen van dezelfde kwaliteit die nu al een goede huurprijs hebben.

Dat betekent dat we meer huurverhoging vragen als de huur die u op dit moment betaalt ver onder de maximale huurprijs van uw woning ligt. Het percentage voor huurverhoging hangt dus af van de prijs-kwaliteitverhouding van uw woning (de maximale huurprijs) en de huurprijs die u nu betaalt. De kwaliteit bepalen we met de puntentelling uit het woningwaarderingssysteem.

Dit is dus de reden dat u misschien een ander percentage huurverhoging heeft gekregen dan uw burens.

### **Wat is de huurgrens vrije sector?**

De huurgrens vrije sector is € 737,14. Ligt de netto huurprijs van uw sociale huurwoning onder dit bedrag? Dan zorgen wij ervoor dat uw netto huurprijs in 2020 niet hoger wordt dan deze € 737,14.

<sup>1</sup> Uw persoonlijke inloggegevens voor [mijn.waterwegwonen.nl](http://mijn.waterwegwonen.nl) heeft u eerder van ons ontvangen, per post of bij de ondertekening van uw huurovereenkomst. Bent u uw wachtwoord vergeten? Maak dan gebruik van de 'wachtwoord vergeten'-optie op [mijn.waterwegwonen.nl](http://mijn.waterwegwonen.nl). Bent u uw gebruikersnaam en wachtwoord vergeten, bel dan ons Woonpunt op (010) 248 88 88, op werkdagen tussen 09.00 – 16.30 uur, voor uw nieuwe inloggegevens.

Ligt de netto huurprijs van uw sociale huurwoning boven de huurgrens vrije sector, dan wordt uw huur in 2020 met dezelfde systematiek verhoogd als de woningen onder (huurbevrozing, 2,0% of 3,0%). Betreft uw woning echter een vrije sector woning, dan wordt de huurprijs met de inflatie verhoogd (2,6%).

### **Huurprijs boven 737,14 euro: is het een sociale huurwoning of een vrije sector woning?**

Dit wordt ook wel de huurliberalisatiegrens genoemd. Deze bepaalt of u in een sociale huurwoning woont of een vrije sectorwoning. De hoogte van de huurprijs op het moment van ondertekening is bepalend. Was uw huurprijs bij het ondertekenen van de huurovereenkomst lager dan de toen geldende huurliberalisatiegrens? Dan heeft u een sociale huurwoning. Was de aanvangshuurprijs toen hoger? Dan heeft u een geliberaliseerde (vrije sector) woning.

De huurgrenzen vrije sector van de afgelopen jaren, vindt u op:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>

### **Hoe weet ik of ik een woning in de sociale sector huur?**

Of u een sociale huurwoning huurt, kunt u afleiden uit uw huurbedrag. Als de netto huur onder de € 737,14 per maand is, huurt u een woning in de sociale sector. Is uw huurprijs hoger, dan kan het een vrije-sector woning zijn of een sociale huurwoning. Het soort huurcontract dat u destijds afgesloten heeft in combinatie met de aanvangshuurprijs is hiervoor bepalend. Lees meer op:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>

### **Per wanneer ga ik de nieuwe huurprijs betalen?**

De nieuwe huurprijs wordt per 1 juli 2020 bij u in rekening gebracht.

### **Ontvang ik straks nog huurtoeslag?**

Als u op dit moment huurtoeslag ontvangt, blijft dat in de nieuwe situatie ook zo. Uw nieuwe huurprijs is van invloed op de hoogte van de te ontvangen huurtoeslag. Op de website van de Belastingdienst leest u wanneer u huurtoeslag krijgt:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/kan-ik-huurtoeslag-krijgen>

### **Moet ik vanwege de Huurtoeslag mijn nieuwe huurprijs doorgeven aan de Belastingdienst?**

De Belastingdienst vraagt u in juni om de nieuwe huurgegevens door te geven. Daarvoor heeft u uw brief 'jaarlijkse huurverhoging' nodig. Bewaar deze brief daarom goed!

### **Is er een maximum voor de huurprijs van mijn woning?**

Ja, daar zijn voor sociale huurwoningen wetten voor gemaakt. Bij het bepalen van de wettelijk maximale huur voor een woning wordt gebruik gemaakt van het woningwaarderingstelsel. Dat werkt als volgt.

Iedere woning die we verhuren, krijgt een aantal punten. Voor bijvoorbeeld de oppervlakte, het voorzieningenniveau en het energielabel. Ook de WOZ-waarde van de woning die u huurt, bepaalt voor een deel het puntenaantal van uw woning. Die punten samen bepalen hoeveel een woning maximaal mag kosten.

In de huurverhogingsbrief die u eind april van ons ontving, staat onder het kopje 'De maximale (netto) huurprijs van een sociale huurwoning wordt berekend volgens een puntensysteem' wat het totaal aantal punten van uw woning is en wat de maximale huurprijs is die Waterweg Wonen voor een huurwoning met dat puntenaantal mag vragen.

Een overzicht van de huidige punten voor uw woning vindt u op [mijn.waterwegwonen.nl](http://mijn.waterwegwonen.nl). Voor woningen in de vrije sector is geen maximum huurprijs vastgesteld.

### **Is mijn huur te hoog? Heb ik recht op huurbevrozing of huurverlaging?**

Ontvangt u of heeft u recht op huurtoeslag? En betaalt u meer huur dan € 619,02 (voor huishoudens van 1 of 2 personen) of € 663,40 (voor huishoudens van 3 of meer personen)? Als u beide vragen met 'ja' kunt beantwoorden, laat het ons dan weten! We bekijken dan met u of we dit jaar geen huurverhoging geven (huurbevrozing) of de huur zelfs verlagen (alleen boven € 737,14). Ook van belang is dat u meer dan 6 maanden een laag inkomen heeft. Kortere dan 6 maanden en toch huurbevrozing geldt alleen voor speciale situaties die te maken hebben met de

Coronacrisis. Hierover zijn op de website van Waterweg Wonen gedetailleerde info-pagina's gemaakt.

Om tot een beslissing te komen heeft Waterweg Wonen deze gegevens nodig:

Als u huurtoeslag ontvangt

Een (kopie) van de voorschotbeschikking huurtoeslag 2020 en een bewijs dat u in 2019 ook Huurtoeslag ontving.

Als u (nog) geen huurtoeslag ontvangt

Een IBRI-formulier (vaststelling inkomen) over 2019 van alle personen van het huishouden. Dit formulier kunt u krijgen bij de Belastingdienst te bereiken op telefoonnummer 0800-0543.

### **Ik heb korter dan 6 maanden een laag inkomen, kan ik dan toch huurbevrozing of huurverlaging krijgen?**

Als uw laag inkomen is ontstaan door de Coronacrisis dan wel. Als dat niet het geval is, kunt u weer contact opnemen met Waterweg Wonen als u langer dan 6 maanden een laag inkomen heeft. We bekijken dan opnieuw de situatie. Zo nodig geven we u met terugwerkende kracht per 1 juli een huurbevrozing of huurverlaging.

### **Op de website van de Woonbond en Aedes zie ik andere normen om te bepalen of iemand recht heeft op huurbevrozing of huurverlaging. Hoe kan dat?**

Er zijn geen landelijk geldende wetten en regels voor. Iedere verhuurder kan daar met zijn Huurdersraad afspraken over maken. Waterweg Wonen en de Huurdersraad hebben afgesproken om dezelfde regels toe te passen als bij de verhuur van vrijkomende sociale huurwoningen. Daar zijn namelijk wel landelijke regels opgesteld om te duur wonen te voorkomen. Bij de huurverhoging past Waterweg Wonen deze zelfde regels nu ook weer toe. Wij namen de voorstellen van Aedes en de Woonbond niet over omdat dan een deel van de huishoudens niet in aanmerking zou komen voor huurbevrozing.

### **Tot wanneer kan ik huurbevrozing of huurverlaging aanvragen?**

Dat kan tot eind april 2021, maar we adviseren u om het zo snel mogelijk te doen.

### **Ik ben vorig jaar vergeten huurbevrozing of huurverlaging aan te vragen. Kan ik dat alsnog doen?**

Nee, Waterweg Wonen past dit alleen toe op de laatste huurverhogingsronde die in werking is gezet. In dit geval zijn de huurverhogingsvoorstellen voor 1 juli 2020 als verstuurd en passen we geen huurbevrozingen/huurverlagingen meer toe op de huurverhogingsronde van 1 juli 2019.

### **Hoe vaak mag Waterweg Wonen de huur verhogen?**

Bij sociale huurwoningen en geliberaliseerde huurovereenkomsten mag de huur niet vaker dan 1 keer per 12 maanden verhoogd worden. Op deze hoofdregel geldt bij geliberaliseerde huurovereenkomsten één uitzondering: de huur mag tussendoor extra verhoogd worden als de verhuurder verbeteringen of nieuwe voorzieningen aan de woning heeft aangebracht.

## **SOCIALE SECTOR – Bezwaar maken**

### **Ik heb klachten over het onderhoud van mijn woning. Daarom wil ik de huurverhoging weigeren. Kan dat?**

Nee, bezwaar maken tegen de jaarlijkse huurverhoging vanwege ernstige onderhoudsgebreken kan niet. Daarvoor bestaat een andere procedure. Met klachten over het onderhoud van de woning, kunt u het hele jaar bij de Huurcommissie terecht. Voordat de commissie uw zaak behandelt, moet u het gebrek eerst schriftelijk melden bij Waterweg Wonen. Waterweg Wonen heeft dan zes weken de tijd om het gebrek te verhelpen.

### **Ik ben het niet eens met de door Waterweg Wonen voorgestelde huurprijswijziging. Kan ik hiertegen bezwaar maken?**

De overheid heeft vastgesteld dat in 2020 de huren maximaal met 5,1% mogen stijgen. Waterweg Wonen laat de huren in 2020 met maximaal 3,0% stijgen. De totale huursom van het woningbezit van Waterweg Wonen mag niet meer dan 2,6% stijgen. U kunt bezwaar maken door een [bezwaarformulier](#).

[https://www.huurcommissie.nl/zoeken?q=bezwaarschrift\\_huurverhoging\\_zelfstandige\\_woonruimte\\_2020](https://www.huurcommissie.nl/zoeken?q=bezwaarschrift_huurverhoging_zelfstandige_woonruimte_2020) in te vullen en bij ons in te leveren. Dit kan tot 1 juli 2020. Het formulier is ook te vinden op de website van de Huurcommissie:

[https://www.huurcommissie.nl/zoeken?q=bezwaarschrift\\_huurverhoging\\_zelfstandige\\_woonruimte\\_2020](https://www.huurcommissie.nl/zoeken?q=bezwaarschrift_huurverhoging_zelfstandige_woonruimte_2020)

### **De huur is te hoog geworden in verhouding tot mijn inkomen. Wat moet ik doen?**

Dan komt u mogelijk in aanmerking voor huurtoeslag. Kijk voor meer informatie op:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen/>.

Is uw inkomen het afgelopen jaar (drastisch) gedaald, waardoor u de huur niet meer kunt betalen? In dat geval kunt u bij Waterweg Wonen een urgentie aanvragen om te kunnen verhuizen naar een goedkopere woning.

## **VRIJE SECTOR**

### **Per wanneer wordt de huur voor de vrije huursector verhoogd?**

De huren voor de vrije huursector worden verhoogd per 1 juli.

### **Met welk percentage verhoogt Waterweg Wonen de huur van de vrije sector huurwoningen in 2020?**

Waterweg Wonen hanteert voor woningen in het vrije sector segment en voor garages, carports, bedrijfsruimtes e.d. een wijzigingspercentage dat gelijk is aan de inflatie, tenzij anders is overeengekomen in het huurcontract. Over 2019 bedroeg de gemiddelde inflatie 2,6% (CBS Consumentenprijsindex). De huur voor deze objecten wordt daarom per 1 juli 2020 met 2,6% verhoogd.

### **Gelden de door het kabinet geadviseerde huurverhogingspercentages ook voor de vrije huursector?**

De maximale huurverhoging geldt niet voor huurwoningen in de vrije sector.

### **Wat zijn de regels voor huurverhoging voor huurwoningen in de vrije sector?**

- Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn het puntenstelsel en de maximale huurprijsgrens niet van toepassing;
- Er is geen maximale huurverhoging en de verhuurder is niet verplicht u binnen een bepaalde termijn op de hoogte te brengen van de huurverhoging, zoals bij sociale huurwoningen wel het geval is;
- U komt niet in aanmerking voor huurtoeslag;
- Bij huurliberalisatie kunnen huurgeschillen niet worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Daarvoor moet u naar de rechter;
- De huurprijs mag eens in de 12 maanden worden verhoogd. Een tussentijdse huurverhoging na verbetering van de woning is toegestaan.

Ging uw huurcontract de afgelopen 6 maanden in? Dan kan de Huurcommissie wel voor u nagaan of de huurprijs van uw geliberaliseerde woning terecht is.

De verhuurder kan niet zomaar de huur opzeggen. De huurbescherming bij huurbeëindiging is hetzelfde als bij sociale huurwoningen.

### **Bij wie moet ik zijn wanneer er sprake is van een huurgeschil?**

Huurgeschillen - zoals over de huurverhoging - bij een geliberaliseerde huurovereenkomst kunt u alleen aan de rechter voorleggen, tenzij anders overeengekomen in uw huurovereenkomst. De Huurcommissie doet namelijk geen uitspraak over geliberaliseerde huurovereenkomsten. Met vragen hierover kunt u terecht bij het Juridisch Loket via 0900 - 8020 of kijk op [www.juridischloket.nl](http://www.juridischloket.nl).

### **Waar vind ik meer informatie over de regels met betrekking tot de geliberaliseerde huur?**

Meer informatie over huurliberalisatie vindt u op de website van de Huurcommissie ([www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)) en van de Rijksoverheid ([www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)).

*Dit vraag- en antwoordoverzicht is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Waterweg Wonen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door eventuele fouten en/of onvolkomenheden in dit overzicht. U kunt geen rechten ontleen aan dit vraag- en antwoordoverzicht.*

April 2019

**ENERGIEPRESTATIEVERGOEDING (EPV)**

**Met hoeveel wordt de EPV verhoogd die ik betaal?**

De EPV wordt met de inflatie verhoogd (2,6%).