

De meest gestelde vragen over de huurverhoging in 2018 in de sociale en vrije huursector

Dit overzicht van meest gestelde vragen is onderverdeeld in:

- Algemeen
- Sociale sector
 - Bezwaar maken
- Vrije sector

ALGEMEEN

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. 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. Telefoonnummer: 1400 (lokaal tarief) op werkdagen van 08.00 – 20.00 uur.
- Rijksoverheid. Op de website van de rijksoverheid 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.

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

Wanneer u uw betaalwijze wilt aanpassen, kunt u dit doorgeven via mijn.waterwegwonen.nl¹.

SOCIALE SECTOR

Welke huurverhoging kan ik verwachten?

De huur van uw huis mag in 2018 maximaal 3,9% omhoog. Voor het bepalen van uw huurverhoging kijkt Waterweg Wonen naar de hoogte van de huur. Het hoogste percentage dat wij vragen is 3,7% als u een lage huurprijs heeft.

Uw huidige huurprijs valt in de categorie:	Uw huurverhoging is
Hogere huur dan 81% streefhuur *	0,0%
Lagere huur dan 70% van streefhuur	3,7%
Huurprijs tussen 70% en 81% streefhuur	3,4%
Vrije sector woningen met huurprijs boven € 710,68	1,4%

*Streefhuur bij Waterweg Wonen = 81% van de maximaal redelijke huurprijs.

¹ Uw persoonlijke inloggegevens voor 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. Bent u uw gebruikersnaam en wachtwoord vergeten, bel dan ons Woonpunt op (010) 248 88 88, op werkdagen tussen 09.00 – 12.00 uur, voor uw nieuwe inloggegevens.

De totale huurverhoging van alle woningen van Waterweg Wonen samen, mag niet meer zijn dan 2,4% van alle kale huren samen.

Ligt de kale huurprijs van uw woning nu onder de € 710,68? Dit is de huurgrens vrije sector. In dat geval zorgen wij er in 2018 voor dat uw kale huurprijs niet hoger wordt dan deze € 710,68. Ligt de kale huurprijs van uw woning boven de huurgrens vrije sector, dan wordt uw huur in 2018 met 1,4% verhoogd.

Wat is de huurgrens vrije sector?

Dit wordt ook wel de huurliberalisatiegrens genoemd. Deze bepaalt of u in een sociale huurwoning woont of een vrije sectorwoning. Was uw huurprijs bij het ondertekenen van de huurovereenkomst lager dan de toen geldende huurliberalisatiegrens? Dan heeft u een sociale huurwoning. Was de aanvangshuurprijs 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 kale huur onder de € 710,68 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 2018 bij u in rekening gebracht. Vanaf die datum staat het nieuwe huurbedrag op de acceptgirokaart vermeld. Wanneer u per automatische incasso betaalt, wordt het nieuwe huurbedrag automatisch van uw rekening afgeschreven. Wanneer u echter opdracht tot periodieke overschrijving aan uw bank heeft verstrekt, moet u zelf het nieuwe huurbedrag tijdig aan uw bank doorgeven.

Ontvang ik straks nog huurtoeslag?

Ja. 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.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurtoeslag/vraag-en-antwoord/huurtoeslag-krijgen>).

Moet ik mijn nieuwe huurprijs doorgeven aan de Belastingdienst?

Op verzoek van de Belastingdienst (afdeling Toeslagen) geeft Waterweg Wonen uw nieuwe huurprijs aan hen door. Op deze wijze ontvangt u de juiste Huurtoeslag.

Indien blijkt dat de Belastingdienst uw gegevens niet kan verwerken, ontvangt u in juni een brief met het verzoek zelf uw nieuwe huurgegevens door te geven. Daarvoor heeft u de brief van Waterweg Wonen nodig met het nieuwe huurprijvoorstel. Deze ontving u eind april van ons. Bewaart u 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, het energielabel en de regio waar de woning staat (schaarstegebied). Sinds oktober 2015 bepaalt bovendien de WOZ-waarde van de woning die u huurt, 25% van 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 'Woningwaardering van uw huurwoning' 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. Uw huurprijs per 1 juli 2018 staat daaronder. Het percentage dat vervolgens wordt genoemd, laat zien hoeveel u nu aan huurprijs betaalt ten opzichte van het maximale huurbedrag.

Een overzicht van de huidige punten voor uw woning vindt u op mijn.waterwegwonen.nl. Voor woningen in de vrije sector is geen maximum huurprijs vastgesteld.

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 2018 de huren maximaal met 3,9 % mogen stijgen. De totale huursom van het woningbezit van Waterweg Wonen mag niet meer dan 2,4 % stijgen. U kunt bezwaar maken door een [bezwaarformulier](#) in te vullen en bij ons in te leveren. Dit kan tot 1 juli 2018.

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: www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/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.

Hoe vaak mag een verhuurder de huur verhogen?

Bij 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.

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.

Met welk percentage verhoogt Waterweg Wonen de huur van de vrije sector huurwoningen in 2018?

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 2017 bedroeg de gemiddelde inflatie 1,4% (CBS Consumentenprijsindex). De huur voor deze objecten wordt daarom per 1 juli 2018 met 1,4% verhoogd.

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.

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) en van de Rijksoverheid (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 2018