

Veel gestelde vragen huuraanpassing 2020



Hier vindt u de veel gestelde vragen over de huuraanpassing 2020. Meer informatie leest u in de *Huurkrant 2020*, in de *Huurwijzer 2020* (deze is af te halen op ons kantoor als u deze niet heeft ontvangen) en op de websites van de Huurcommissie en Wonen Midden-Delfland.

Mag Wonen Midden-Delfland mijn huur wel verhogen?

Ja, dat mag. De overheid heeft bepaald dat de huur dit jaar met maximaal 5,1% verhoogd mag worden. Dit percentage vragen wij niet. In overleg met de beide Huurdersverenigingen passen wij een gematigde huurverhoging toe van gemiddeld 2,8%.

Hoe wordt bepaald met hoeveel procent mijn huur verhoogd wordt?

Uw woning heeft een maximale huurprijs (100%) die wordt bepaald door het aantal punten die uw woning heeft. In de brief die u bij deze toelichting heeft gekregen staat welk percentage u nu betaalt van de maximale huurprijs. Dat percentage bepaalt in welke categorie u valt en met welk percentage de huur verhoogd wordt.

% van max. huur	Huuraanpassing
Tot 55%	4,0%
55% tot 65%	3,8%
65% tot 75%	2,6%
75% tot 85%	2,3%
Hoger dan 85%	2,0%

Voorbeeld

Stel u betaalt op dit moment 70% van de maximale huurprijs. Dan wordt uw kale huurprijs met 2,6% verhoogd.

U kunt het aantal punten van uw woning terugvinden op het *Voorstel tot aanpassing van de huurprijs*. Meer informatie over het puntensysteem vindt u in de *Huurkrant 2020* of op de website van de Huurcommissie.

Wordt er ook gekeken naar mijn inkomen bij de huuraanpassing?

Nee, wij passen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Wij hebben uw inkomensgegevens niet opgevraagd bij de Belastingdienst en weten niet wat uw inkomen is.

Waarom past Wonen Midden-Delfland de huur aan?

Met de huuropbrengst onderhouden wij onze woningen, investeren wij in verduurzaming en bouwen we nieuwe sociale huurwoningen. Zo zorgen we ervoor dat u ook in de toekomst een goede en betaalbare huurwoning heeft.

Worden de servicekosten ook aangepast?

Dat kan, maar dit staat los van de jaarlijkse huuraanpassing. Alleen uw kale huur (dit is uw huur zonder de servicekosten) wordt met een percentage verhoogd. De verhoging of verlaging van de service- en/of stookkosten wordt apart berekend en is een schatting van uw verbruik voor het komende jaar. Verbruikt u minder, dan krijgt u het te veel betaalde bedrag van ons terug na afloop van het kalenderjaar. U krijgt een aparte brief met de afrekening van de service- en/of stookkosten.

Kan ik bezwaar maken tegen de huuraanpassing?

Ja, dat kan. Maar controleert u vooraf goed of bezwaar maken zin heeft. De overheid heeft voor 2020 een maximum percentage vastgesteld van 5,1%. U kunt geen bezwaar maken tegen een huuraanpassing onder dit percentage op een aantal uitzonderingen na.

De *Huurkrant 2020* en de website van de Huurcommissie gaan dieper in op de uitzonderingen. Wel kunt u eventueel huurbevrozing of huurverlaging aanvragen.

Wilt u op grond van een van de uitzonderingen bezwaar maken tegen ons voorstel voor huuraanpassing? Download dan het bezwaarformulier op de website van de Huurcommissie op www.huurcommissie.nl en stuur deze ingevuld naar ons toe.

Wat is huurbevrozing en huurverlaging?

In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat wij maatwerk toepassen voor huurders die relatief te duur wonen. Huurbevrozing betekent dat wij uw huur niet verhogen, maar u in dat jaar hetzelfde huurbedrag blijft betalen. Bij huurverlaging verlagen wij het huurbedrag tot € 736,14.

Is uw huishoudinkomen gedaald of heeft u te weinig inkomen om de huur te voldoen, dan kunt u in aanmerking komen voor huurbevrozing of huurverlaging. Op onze website vindt u de voorwaarden waaraan u moet voldoen en de formulieren waarmee u het verzoek kunt indienen. Heeft u een inkomen op bijstandsniveau, dan kunt u ons vragen om de huur met het laagste percentage (2,0%) te verhogen. Het formulier hiervoor vindt u op onze website.

Uw bezwaar tegen de huuraanpassing moet vóór 1 juli 2020 door ons ontvangen zijn.

Wat doet Wonen Midden-Delfland met mijn bezwaar tegen de huuraanpassing?

Heeft u het bezwaarformulier van de Huurcommissie bij ons ingediend, dan beoordelen wij uw bezwaar en geven wij uiterlijk 14 augustus 2020 een reactie. Wordt uw bezwaar toegekend dan krijgt u het eventueel te veel betaalde huurbedrag teruggestort.

Wijzen wij uw bezwaar af en bent u het hier niet mee eens, dan moeten wij uw bezwaar laten beoordelen door de Huurcommissie. De Huurcommissie doet een bindende uitspraak. Vindt de Huurcommissie de huurverhoging terecht, dan bent u verplicht de nieuwe huurprijs te betalen en ook € 25,- legeskosten (de kosten van de procedure).

Wat doet Wonen Midden-Delfland met mijn verzoek tot huurbevrozing of huurverlaging?

Wij beoordelen uw verzoek en geven binnen zes weken een reactie. Wordt uw verzoek toegekend dan krijgt u het eventueel te veel betaalde huurbedrag teruggestort. Wijzen wij uw verzoek af, dan bent u verplicht het nieuwe huurbedrag aan ons te betalen.

Voor een snelle afhandeling van uw verzoek vragen wij u alle verplicht aan te leveren gegevens van alle bewoners van uw adres met uw bezwaar mee te sturen.

Een verzoek tot huurbevrozing of huurverlaging kunt u het hele jaar door indienen. Bij toekenning gaat deze twee maanden na het indienen van het verzoek in. U kunt geen huurbevrozing of huurverlaging met terugwerkende kracht aanvragen.

Waar kan ik meer informatie vinden?

Meer informatie over de huuraanpassing vindt op:

www.wonenmd.nl
www.rijksoverheid.nl

www.huurcommissie.nl
www.woonbond.nl