



Meest gestelde vragen over de inkomensafhankelijke huurverhoging

Hoe kan ik bezwaar maken tegen inkomensafhankelijke huurverhoging?

U kunt in een aantal gevallen bezwaar maken tegen uw huurverhoging. Ook als u geen schriftelijke, maar een mondelinge huurovereenkomst heeft.

En in de volgende gevallen kunt u bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke extra huurverhoging (meer dan 4%):
Het door de Belastingdienst aangegeven huishoudinkomen over 2011 is volgens u onjuist.

Het huishoudinkomen van 2012 is tot onder de inkomensgrens van € 33.614 of €43.000 gezakt.

Het huishouden behoort tot de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten.

Meer informatie over de inkomensafhankelijke huurverhoging vindt u op de pagina Extra huurverhoging hogere inkomens en middeninkomens op deze website.

Waarom wordt uitgegaan van de inkomensgegevens over het jaar 2011?

Om zoveel mogelijk geschillen tussen verhuurders en huurders over de hoogte van het huishoudinkomen te voorkomen, wordt uitgegaan van het inkomen van twee kalenderjaren geleden omdat het inkomen van dat jaar voor de meeste mensen definitief is vastgesteld door de Belastingdienst.

Over het inkomen over 2012 hebben mensen pas onlangs aangifte gedaan, het inkomen over 2012 is dus in het overgrote deel nog niet definitief vastgesteld. Daarom wordt voor de huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2013 niet uitgegaan van het inkomen over 2012 maar het huishoudinkomen over 2011.

Mijn inkomen is in 2012 aanzienlijk gedaald. Kan ik bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging? Welke gegevens moet ik daarbij overleggen?

Als u kunt aantonen dat uw huishoudinkomen over 2012 onder de inkomensgrens lag die is gehanteerd in het huurverhogingsvoorstel (€ 33.614 of € 43.000), dan kunt u bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging. U kunt uw huishoudinkomen over 2012 aantonen door bij het bezwaarschrift bij te voegen: een GBA-uittreksel waaruit blijkt hoeveel bewoners op uw adres staan ingeschreven (te verkrijgen bij de gemeente) en IB60-formulieren over 2012 van alle bewoners van uw adres (vanaf juni te verkrijgen bij de Belastingdienst, via de Belastingtelefoon).

Mijn inkomen is in 2013 aanzienlijk gedaald. Kan ik bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging? Welke gegevens moet ik daarbij overleggen?

Het inkomen over 2013 is nog niet bekend omdat het jaar nog niet is verstreken. U kunt bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke extra huurverhoging als uw inkomen in 2013 is gedaald, maar de verhuurder is niet verplicht dat bezwaar te honoreren.

Als de extra huurverhoging ondanks uw bezwaar doorgaat, kunt u daarna een huurverlaging voorstellen zodra uw huishoudinkomen over 2013 bekend is. Zie het rekenvoorbeeld op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging/extra-huurverhoging-hogere-inkomens>.

Voor welke groepen chronisch zieken en gehandicapten geldt een uitzondering op de inkomensafhankelijke huurverhoging? Aan welke voorwaarden moet worden voldaan?

Zie de informatie op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging/extra-huurverhoging-hogere-inkomens> staat, onder het kopje "Bezwaar extra huurverhoging gehandicapten en chronisch zieken".

Waar kan ik de regeling voor chronisch zieken en gehandicap- ten vinden?

De regeling Aanwijzing groep chronisch zieken en gehandicapten is op 29 april 2013 gepubliceerd in de Staatscourant (Staatscourant 2013, nr. 11660) en per 1 mei 2013 in werking getreden. U kunt deze regeling vinden op <https://zoek.officiëlebezoekingen.nl/zoeken/staatscourant>, door bij "Jaargang / nummer" 2013 en 11660 in te vullen.

De informatie op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging/extra-huurverhoging-hogere-inkomens> vermeldt inmiddels ook welke chronisch zieken en gehandicapten bezwaar kunnen maken tegen de inkomensafhankelijke extra huurverhoging.

Mijn huurprijs komt door de huurverhoging boven de grens van de huurtoeslag; raak ik nu mijn huurtoeslag kwijt?

Nee. Als u voorafgaand aan een huurverhoging al huurtoeslag ontving voor dezelfde woning en door de huurverhoging komt de huur uit boven de maximumhuurgrens, dan behoudt u uw recht op huurtoeslag. Uiteraard geldt dit zolang u ook nog steeds voldoet aan de overige voorwaarden voor huurtoeslag, zoals de hoogte van uw inkomen. Dit ligt vast in artikel 13, tweede lid, onder c, van de Wet op de huurtoeslag.

Voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag wordt het deel van de huur boven €681,02 wel buiten beschouwing gelaten. Ook blijft uw woning na deze huurverhoging ook nog steeds in de gereguleerde huursector vallen.



Mijn huurprijs komt boven de liberalisatiegrens; heb ik nu een geliberaliseerde huurprijs met onbeperkte huurverhogingen?

Nee. Als u een gereguleerd huurcontract hebt, blijft uw huurcontract gereguleerd, ook als de huurprijs door de jaarlijkse huurverhoging boven de liberalisatiegrens komt.

Voor de vraag of een huurcontract gereguleerd is of geliberaliseerd, is namelijk alleen de aanvangshuurprijs van het huurcontract bepalend. De aanvangshuurprijs is de kale huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract.

Ik heb een dure huurwoning; wat heeft de extra huurverhoging voor nut als bij mijn vertrek de woning wordt verkocht of geliberaliseerd verhuurd?

Verkoop van de woning of duurdere verhuur van de woning levert extra inkomsten voor de verhuurder op. Die extra inkomsten kan de verhuurder gebruiken voor investeringen in andere huurwoningen. Die andere huurwoningen kunnen goedkope huurwoningen voor huishoudens met een lager inkomen zijn. Maar het kunnen ook huurwoningen in het zogenoemde middensegment zijn (€ 600-900), voor huishoudens met een midden- of hoger inkomen. Op deze wijze bevordert een verkoop van de woning of duurdere verhuur van de woning de doorstroming.

Naast de huurverhoging brengt de verhuurder mij ook Donnerpunten in rekening. Mag dit wel?

De schaarstepunten, ook wel Donnerpunten genoemd, maken deel uit van het woningwaarderingstelsel, waarmee de kwaliteit van uw woning kan worden uitgedrukt. Die kwaliteit van de woning bepaalt de maximale huurprijs voor uw woning. Als uw woning in een van de gemeenten ligt waarvoor de schaarstepunten gelden, mag uw verhuurder de schaarstepunten bij de punten voor uw woning tellen. Het puntentotaal bepaalt de maximale huurprijs voor uw woning.

De verhuurder mag u geen hogere huurverhoging voorstellen dan 4%, 4,5% of 6,5% (afhankelijk van uw huishoudinkomen) en de voorgestelde huurprijs na huurverhoging mag niet hoger liggen dan de maximale huurprijs voor uw woning. Als dat wel het geval is kunt u bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging.

Mag de verhuurder ook huurverhoging in rekening brengen voor de parkeerplaats die ik huur?

Als de huur van de parkeerplaats deel uit maakt van de huurovereenkomst van de woning (één huurcontract), dan is de parkeerplaats een deel van de woning en mag de verhuurder de huurverhoging voorstellen over de huurprijs inclusief parkeerplaats. Dan gelden de gewone regels voor huurverhoging voor woningen.

Als u de parkeerplaats los huurt van uw woning (twee aparte huurcontracten), dan gelden de maximale huurverhogingspercentages niet voor de parkeerplaats, omdat de parkeerplaats geen woning is. Dan moet u in uw huurcontract voor de parkeerplaats nalezen wat de verhuurder en u hebben afgesproken over periodieke huurprijsherzieningen en controleren of de voorgestelde huurverhoging aan die afspraak voldoet. Zie voor meer informatie over uw rechten en plichten als huurder van een (losse) parkeerplaats www.kvk.nl, bij "Huur van overige bedrijfsruimte" (parkeerplaatsen of garageboxen vallen voor het huurrecht onder "overige bedrijfsruimte").