

Veel gestelde vragen

Huurverhoging 2019

GroenWest heeft de antwoorden op een aantal veel gestelde vragen voor u op een rij gezet. De vragen zijn onderverdeeld in de volgende onderwerpen:

- Algemeen
- Inkomensverklaring
- Bezwaar
- Huurverlaging aanvragen? Dat kan het hele jaar door.

Algemeen

Inflatievolgende huurverhoging voor meeste huurders GroenWest

Betaalbaar wonen voor doelgroep

Net als vorig jaar kiezen we dit jaar voor een geringe huurverhoging. Zo willen we voor onze huurders de woonlasten betaalbaar houden. We vragen dit jaar een huurverhoging van 1,6% aan huurders die wij tot onze doelgroep rekenen. Het gaat om de huurders met een bruto jaarinkomen tot € 42.436. Dezelfde huurverhoging van 1,6% vragen wij aan huurders van een sociale huurwoning met een huidige netto huur boven € 720,42.

Betalen naar draagkracht voor hogere inkomens

Voor ongeveer 950 huurders geldt dat zij een inkomen boven € 42.436 hebben en een huidige netto huur onder € 720,42. Voor deze groep kiezen wij voor een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,6%. Dat is gelijk aan de wettelijk maximaal toegestane verhoging voor deze groep. Op deze manier gaan deze huurders meer naar draagkracht betalen voor hun woning. De extra opbrengst gebruiken wij voor investeringen in ons woningbezit. Dit hebben wij met alle gemeenten in de prestatieafspraken zo opgenomen.

- **Geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders van onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen?**

Nee. We mogen voor onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen geen inkomensafhankelijke huurverhoging vragen. We mogen dit jaar maximaal 3,1% huurverhoging vragen. Maar GroenWest kiest voor deze groep voor een huurverhoging van 1,6%. Dat is gelijk aan de inflatie.

- **Geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging voor woningen waarvan de huidige huur hoger is dan € 720,42?**

Als uw woning geliberaliseerd is (de huurprijs lag bij het ingaan van het contract al boven de toen geldende liberalisatiegrens), dan geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging niet. Is uw huur pas na de ingangsdatum van het contract boven de huurprijsgrens van € 720,42 gestegen? Dan mogen wij uw huur inkomensafhankelijk verhogen, maar wij hebben besloten om dat dit jaar niet te doen. We kiezen voor een huurverhoging van 1,6%.

- **Hoe hoog mag de huurverhoging zijn voor huurders van een zelfstandige woning?**
Elk jaar beslist de overheid met hoeveel procent de huur van sociale huurwoningen mag worden verhoogd. In 2019 is dit maximaal 4,1%. Dat is de inflatie van 2018 (1,6%) en een toeslag van 2,5%.

Verdient uw huishouden meer dan € 42.436? Dan mogen wij de huur extra verhogen. Dit noemen we de inkomensafhankelijke huurverhoging. In de tabel hieronder ziet u wat GroenWest *mag* vragen en wat GroenWest daadwerkelijk vraagt.

	We mogen vragen	GroenWest vraagt
Inkomen tot € 42.436	4,1% (1,6% + 2,5%)	1,6%
Inkomen boven € 42.436	5,6% (1,6% + 4%)	5,6%

Inkomensverklaring

- **Op de verklaring van de Belastingdienst staat een aantal personen aangegeven. Wat betekent dit?**
Dit is het aantal personen waarop het huishoudinkomen is gebaseerd. Deze personen staan op dit adres ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente waar u woont. Het gaat om de situatie op 1 juli 2019. Vanwege de Wet op de privacy zijn er geen namen vermeld.
- **Wat wordt verstaan onder huishoudinkomen?**
Alle inkomens van de huurder(s) en eventuele medebewoners van de woonruimte bij elkaar opgeteld.
- **Tellen alle inkomens mee?**
Alle inkomens tellen mee, ook die van medebewoners en kamerhuurders. Het inkomen van medebewoners die op 1 januari 2019 nog geen 23 jaar waren, telt alleen als dat inkomen boven het minimumloon ligt (€ 20.108). De Belastingdienst corrigeert dit inkomen automatisch: op de inkomensverklaring wordt dus alleen dat deel van het inkomen meegenomen dat boven het minimumloon ligt.

Voorbeeld: het inkomen van uw zoon van 21 jaar is € 26.108. Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt (€ 26.108 - € 20.108=) € 6.000 meegenomen in het huishoudinkomen.
- **Welke data zijn belangrijk bij het vaststellen van de maximale huurverhoging?**
Voor het inkomen kijkt de Belastingdienst naar het jaarinkomen over 2017. Dit inkomen is namelijk in de meeste gevallen definitief vastgesteld door de Belastingdienst. Voor de huishoudsamenstelling telt als datum 1 juli 2019. Omdat GroenWest het huurverhogingsvoorstel voor 1 mei aan u moet versturen, is de huishoudsamenstelling van 1 april gebruikt. Is uw huishoudsamenstelling op 1 juli anders dan op 1 april? Dan komt u misschien in aanmerking voor een andere huurverhoging. Meer informatie hierover vindt u hierna onder het kopje Bezwaar.

- **Wanneer kan de huur niet extra (inkomensafhankelijk) worden verhoogd?**
 - Als u gehandicapt of chronisch ziek bent of als u mantelzorg levert. Omdat GroenWest deze informatie niet heeft, kunt u dit via een bezwaar aan ons laten weten. Heeft u eerder met succes bezwaar gemaakt omdat u chronisch ziek of gehandicapt bent of mantelzorg levert? Dan verhogen wij uw huur niet meer inkomensafhankelijk. Meer informatie vindt u hierna onder het kopje Bezwaar.
 - Als het huishoudinkomen in 2018 lager was dan in 2017. Het inkomen van 2018 moet dan wel lager zijn dan € 42.436. Omdat GroenWest deze informatie niet heeft, kunt u dit via een bezwaar aan ons laten weten. Meer informatie vindt u hierna onder het kopje Bezwaar.
 - Als u of een van uw medebewoners op 1 juli 2019 de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt (voor 2019: 66 jaar en 4 maanden). Meer informatie vindt u hierna onder het kopje Bezwaar.
 - Als uw huishouden op 1 juli 2019 bestaat uit vier personen of meer. Meer informatie vindt u hierna onder het kopje Bezwaar.

- **Moet de inkomensverklaring bij de huurverhogingsbrief worden gevoegd?**

Ja, als de huurverhoging hoger is dan 4,1% moet de inkomensverklaring bij de huurverhogingsbrief worden gevoegd. U heeft alleen een inkomensverklaring ontvangen als wij een huurverhoging van 5,6% voorstellen.

Bezwaar

- **Wanneer kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?**

Alleen in onderstaande gevallen kunt u bezwaar maken tegen de huurverhoging.

 - *Bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging*
 - Het inkomen op de inkomensverklaring klopt niet.
 - Het aantal personen op de inkomensverklaring klopt niet.
 - Het inkomen in 2018 is lager (onder de grens) dan het inkomen in 2017.
 - U of uw medebewoner(s) bent (is) gehandicapt of chronisch ziek.
 - U of uw medebewoner(s) levert mantelzorg.
 - U of uw medebewoner(s) heeft op 1 juli 2019 de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt.
 - Uw huishouden bestaat op 1 juli 2019 uit vier personen of meer.
 - *Bezwaren tegen de normale huurverhoging*
 - U heeft de huurverhoging te laat ontvangen (op of na 1 mei).
 - De huurprijs is hoger dan is toegestaan (volgens het woningwaarderingstelsel).
 - De huurverhoging is hoger dan wettelijk is toegestaan.
 - Dit is de derde huurverhoging in 24 maanden.
 - Er loopt een procedure voor huurverlaging bij de Huurcommissie of de huurverlaging is toegekend door de Huurcommissie.

- **Wanneer kan ik bezwaar maken op grond van een handicap, een chronische ziekte of mantelzorg?**

Om te kunnen bepalen of u tot de categorie chronisch ziek of gehandicapt behoort, vragen wij om een van de volgende bewijsstukken:

 - De huurder of een ander lid van het huishouden ontvangt op grond van artikel 2.1 van het Besluit zorgverzekering voor een periode van tenminste een jaar en tenminste 10 uur per week verpleging of verzorging als bedoeld in artikel 2.10 van dat besluit (verpleging en verzorging zonder verblijf).

- Aan de huurder of een ander lid van dat huishouden is een blijk van waardering voor mantelzorgers verstrekt als bedoeld in artikel 2.1.6 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en die mantelzorg is verleend aan een ander lid van datzelfde huishouden.
- De huurder of een ander lid van dat huishouden is in het bezit van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor verblijf als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid, onderdeel a, van die wet of voor direct oproepbare assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen als bedoeld in artikel 10.1.4 van die wet.
- Aan de huurder of aan een ander lid van dat huishouden is een beschikking verstrekt ten behoeve van voorzieningen aan de betreffende woonruimte op grond van artikel 1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet voorzieningen gehandicapten of artikel 1, eerste lid, onderdeel g, onder 6, van de Wet maatschappelijke ondersteuning, of ten behoeve van een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
- De huurder of een ander lid van dat huishouden kan met een verklaring van de huisarts aantonen dat hij blind is.

Als een huurder voorgaande jaren al bezwaar heeft gemaakt op een van deze gronden en dit is door ons toegekend, dan verhogen wij de huur niet inkomensafhankelijk.

- **Wanneer kan ik geen bezwaar maken tegen de huurverhoging?**

In een aantal gevallen heeft u, volgens de wet, geen geldige reden om bezwaar te maken tegen de huurverhoging.

- U bent het niet eens met het beleid ten aanzien van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- U hebt een klacht over het onderhoud van uw woning. Wel kunt u bij ernstige onderhoudsgebreken in de woning een verzoek indienen bij de Huurcommissie voor tijdelijke huurverlaging. Meer informatie vindt u op de website van de Huurcommissie.
- U hebt een klacht over overlast in uw woonomgeving. Wel kunt u, als er sprake is van ernstige en voortdurende overlast in de woonomgeving, een verzoek indienen bij de Huurcommissie voor tijdelijke huurverlaging. Meer informatie vindt u op de website van de Huurcommissie.
- U hebt bezwaar tegen het verstrekken van de inkomensverklaring door de Belastingdienst.
- U verwacht dat uw huishoudinkomen als gevolg van een daling van uw inkomen in 2019 lager is dan € 42.436.

- **Wanneer moet GroenWest een tweede inkomensverklaring opvragen?**

Als u van mening bent dat de inkomensverklaring niet klopt. Hiervan is sprake als het aantal personen op de verklaring of het inkomen niet klopt. Ook als u inmiddels de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt (of als dit uiterlijk 1 juli gebeurt) of als het huishouden uit vier of meer personen bestaat. U hoeft bij uw bezwaar dan geen inkomensgegevens aan te leveren. Wij vragen dan een nieuwe inkomensverklaring op bij de Belastingdienst.

- **Hoe kan ik bewijzen dat mijn inkomen in 2018 lager was dan in 2017?**

Als uw huishoudinkomen over 2018 lager is dan in 2017, dan kunt u dit bij GroenWest bewijzen met de inkomensverklaring(en) van de Belastingdienst. De inkomensverklaring over 2018 kunt u vanaf juni 2019 bij de Belastingdienst opvragen.

Het is belangrijk dat GroenWest de inkomensverklaringen van alle bewoners op uw adres ontvangt. Op de inkomensverklaring die GroenWest heeft meegestuurd met de huurverhogingsbrief kunt u zien om hoeveel personen het gaat. U hoeft niet te wachten met het maken van bezwaar tot u de inkomensverklaring heeft. U kunt alvast bezwaar maken. Wij vragen

u dan om de inkomensverklaring(en) toe te sturen zodra u die heeft. Als u een eigen bedrijf hebt en uw inkomen over 2018 is nog niet vastgesteld, dan vragen wij u om een officiële verklaring van uw boekhouder met een kopie van uw aangifte over 2018.

- **Wat moet ik doen als het aantal personen op de verklaring van de Belastingdienst niet klopt?**

Behalve bezwaar maken hoeft u niets te doen. Wel raden wij u aan om zelf bij de Basisregistratie Personen (BRP) van uw gemeente te controleren hoeveel personen er op uw adres geregistreerd staan. Hier zijn geen kosten aan verbonden en dit kan vaak telefonisch. GroenWest vraagt na 1 juli een nieuwe verklaring op bij de Belastingdienst.

- **Hoe kan ik bezwaar maken?**

U kunt alleen **schriftelijk** bezwaar maken bij GroenWest. Let u er wel op dat uw bezwaar **vóór 1 juli 2019** bij ons binnen is. Onder schriftelijk verstaan wij brieven en e-mails. Wij adviseren u gebruik te maken van het standaard bezwaarschrift van de Huurcommissie of het bezwaarschriftformulier op onze website. De formulieren staan op www.huurcommissie.nl en www.groenwest.nl.

- **Wat gebeurt er met mijn bezwaar?**

GroenWest beoordeelt uw bezwaar. Er zijn twee mogelijkheden:

- Wij stemmen wel in met uw bezwaar. Dan sturen wij u een aangepast voorstel voor de huurverhoging.
- Wij stemmen niet in met uw bezwaar. Als u het daar mee eens bent, dan kunt u uw bezwaar intrekken. Als u het daar niet mee eens bent, dan vragen wij de Huurcommissie of de voorgestelde huurverhoging redelijk is. De uitspraak van de Huurcommissie is bindend. Als u of GroenWest het niet eens bent met de uitspraak van de Huurcommissie, dan is beroep bij de rechter mogelijk.

Aan het inschakelen van de Huurcommissie zijn kosten verbonden (€ 25), die voor uw rekening zijn als u niet in het gelijk wordt gesteld.

- **Wat gebeurt er als ik de huurverhoging niet betaal?**

GroenWest stuurt u binnen drie maanden na de voorgestelde datum van de huurverhoging een herinneringsbrief. Blijft u het oneens met de huurverhoging, dan kunt u de Huurcommissie inschakelen. Doet u dit niet, dan wordt de huurverhoging alsnog, met terugwerkende kracht, per 1 juli van kracht.

Huurverlaging aanvragen? Dat kan het hele jaar door

- **Wanneer kom ik in aanmerking voor huurverlaging?**

Wanneer u een inkomensafhankelijke huurverhoging heeft gehad **en** uw inkomen gedaald is.

Uw inkomen kan lager zijn door het vertrek van iemand uit uw huishouden met een inkomen (bijvoorbeeld bij echtscheiding, een inwonend kind dat is verhuisd of bij overlijden). Ook kan uw inkomen lager zijn omdat u werkloos bent geworden of met pensioen bent gegaan.

- **Kom ik in aanmerking voor huurverlaging als ik na 1 juli 2019 de AOW-gerechtigde leeftijd bereik?**

Nee, u komt dan niet in aanmerking voor huurverlaging.

- **Kom ik in aanmerking voor huurverlaging als mijn huishouden na 1 juli 2019 bestaat uit vier personen of meer?**

Nee, u komt dan niet in aanmerking voor huurverlaging.

- **Op welk moment kan ik huurverlaging aanvragen?**

Het hele jaar door. Als uw inkomen lager is door het vertrek van iemand uit uw huishouden, kunt u direct een aanvraag voor huurverlaging doen. Als uw inkomen lager wordt door bijvoorbeeld werkloosheid of pensionering vragen wij (waarschijnlijk) om een definitief vastgesteld jaarinkomen. U kunt dan niet in alle gevallen direct een aanvraag doen.

- **Hoe kan ik huurverlaging aanvragen?**

U kunt alleen **schriftelijk** een aanvraag voor huurverlaging doen bij GroenWest. Bij de aanvraag moet u ook bewijs leveren waaruit blijkt dat uw inkomen lager is dan € 42.436. Levert u in ieder geval een uittreksel uit het BRP van de gemeente waar u woont en een inkomensverklaring van de Belastingdienst voor alle personen die op uw adres staan ingeschreven in. Uw aanvraag is pas compleet wanneer u de onderbouwing hebt aangeleverd. Dan gaat pas de termijn van twee maanden in.

- **Om hoeveel verlaging kan ik vragen?**

Om een verlaging van maximaal twee inkomensafhankelijke huurverhogingen. Als u voor 1 juli 2019 een aanvraag voor huurverlaging indient, kunt u om verlaging van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2017 en 2018 vragen. Als het huishoudinkomen gedaald is tot onder de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag, dan kunt u vragen om huurverlaging tot aan de liberalisatiegrens.

***Voorbeeld:** U heeft in 2018 een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen, omdat het huishoudinkomen in de hoogste categorie viel. In de loop van 2018 bent u met pensioen gegaan en daardoor is uw inkomen voor heel 2018 gedaald tot onder € 42.436. U kunt dan een verzoek tot huurverlaging doen, waarbij u moet aantonen dat uw inkomen onder € 42.436 ligt. Dit doet u door middel van een inkomensverklaring over 2018, die u in juni 2019 bij de Belastingdienst kunt opvragen. Als uw huishoudinkomen over 2018 inderdaad onder de grens is gekomen, dan wordt uw huur verlaagd naar de huur die u zou moeten betalen als uw huur niet inkomensafhankelijk was verhoogd, maar regulier. Bijvoorbeeld: als u vóór de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2018 € 500 betaalde, dan betaalde u in eerste instantie per 1 juli 2018 € 527 (€ 500 + 5,4%). Door de huurverlaging wordt dit dan echter € 507, omdat de reguliere huurverhoging per 1 juli 2018 1,4% was.*

- **Gaat de huurverlaging met terugwerkende kracht in?**

Nee. Als wij uw aanvraag voor huurverlaging toekennen, dan gaat de huurverlaging volgens de wet in werking twee maanden nadat u de aanvraag heeft ingediend. GroenWest laat de huurverlaging een maand nadat u de aanvraag heeft gedaan, ingaan.

- **Is het mogelijk om een aanvraag voor huurverlaging te doen én bezwaar te maken tegen de huurverhoging?**

Ja, dat is mogelijk.

Voorbeeld: *Is uw inkomen inderdaad lager dan € 42.436, dan corrigeren wij de huurverhoging van 2017 en 2018 (per 1 juli 2019, niet met terugwerkende kracht) en wordt de huurverhoging van 2019 berekend over de nieuwe (lagere) huur. Stel dat u vóór de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2017 € 500 betaalde, dan ziet de wijziging van huurprijs er als volgt uit:*

		<u>met inkomensafhankelijke huurverhoging</u>		<u>zonder inkomensafhankelijke huurverhoging</u>	
			huur na huurverhoging		huur na huurverhoging
Huur vóór huurverhoging 2017			€ 500,00		€ 500,00
2017	percentage	2,81%		0,00%	
	bedrag	€ 14,05		€ 0,00	
1 juli 2017			€ 514,05		€ 500,00
2018	percentage	5,40%		1,40%	
	bedrag	€ 27,76		€ 7,00	
1 juli 2018			€ 541,81		€ 507,00
2019	percentage	5,60%		1,60%	
	bedrag	€ 30,34		€ 8,11	
1 juli 2019			€ 572,15		€ 515,11

Brief inkomensverklaring van de Belastingdienst

- **Waarom krijg ik een brief van de Belastingdienst dat GroenWest mijn gegevens heeft opgevraagd?**

Deze brief krijgt u, omdat u op de hoogte moet worden gebracht als iemand uw gegevens opvraagt. Zo kunt u ook controleren of GroenWest uw gegevens wel mocht opvragen.

- **Waarom heeft de Belastingdienst gegevens doorgegeven aan GroenWest? Ik heb hier geen toestemming voor gegeven.**

GroenWest mag een inkomensverklaring van de meeste huurders opvragen bij de Belastingdienst. Deze inkomensverklaring gebruiken we alleen voor de jaarlijkse huurverhoging. Wij kunnen dan vaststellen binnen welke inkomensgroep uw huishouden valt. De inkomensgroep bepaalt wat uw huurverhoging is. Wij sturen u eind april een brief over de huurverhoging.

- **Van welke huurders mag GroenWest de inkomensverklaring opvragen?**

Wij mogen alleen de inkomensverklaringen opvragen van bewoners van een sociale huurwoning. Of een huurwoning sociaal is, hangt af van de huurprijs bij het begin van het huurcontract. Als deze onder de toen geldende liberalisatiegrens lag, is de woning sociaal. Hoe hoog deze grens is, is afhankelijk van het moment waarop u de woning bent gaan huren. Wij mogen geen inkomensverklaring opvragen van huurders die boven deze grens zitten. Dit heeft GroenWest dan ook niet gedaan.

- **Welke gegevens krijgt GroenWest?**

Op de verklaring die GroenWest krijgt van de Belastingdienst staat alleen of het inkomen onder of boven de € 42.436 ligt. Als het inkomen er boven ligt, wordt ook vermeld op hoeveel personen met inkomen dat gebaseerd is. Inkomens van huisgenoten die op 1 januari 2019 nog geen 23 jaar waren, tellen alleen mee als ze hoger zijn dan het minimumloon (€ 20.108). Wij krijgen geen namen door, we ontvangen de inkomensverklaring per adres.