

## DE MEEST GESTELDE VRAGEN OVER DE HUURVERHOGING 2019

### Hoe vaak mag een verhuurder de huur verhogen?

De regel is dat de verhuurder de huur één keer per 12 maanden verhoogt. De huur mag maximaal twee keer binnen 24 maanden verhoogd worden. Er is één uitzondering: als de verhuurder comfortverbeteringen (bijv. dubbel glas of CV) heeft aangebracht in de woning, dan mag de verhuurder een extra huurverhoging berekenen. Normaal gesproken vindt de huurverhoging per 1 juli plaats.

### Mag ik de huurverhoging weigeren als de onderhoudstoestand van de woning slecht is?

Nee, dat mag niet. Vroeger kon dat wel, maar de regelgeving is enkele jaren geleden gewijzigd. De huurverhoging mag alleen geweigerd worden als de nettohuur na huurverhoging hoger is dan de maximale huurprijs. Dit komt eigenlijk nooit voor, omdat de maximale huurprijs ook jaarlijks geïndexeerd wordt (met het inflatiepercentage). Als de onderhoudstoestand van de woning slecht is, kunt u, wanneer u een sociale huurwoning (lager dan € 720,42) heeft, bij de Huurcommissie ([www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)) een procedure starten. Huurt u een woning met een huur boven de € 720,42 dan kunt u geen beroep doen op de Huurcommissie, maar moet u naar de kantonrechter stappen.

### Wat moet ik doen als ik niet akkoord ga met de huurverhoging?

Wij zijn zo nauwkeurig mogelijk te werk gegaan bij het bepalen van de huurverhoging. Als u van mening bent dat er in uw geval toch een fout is gemaakt, dan kunt u bezwaar maken tegen de huurverhoging. U heeft tot uiterlijk 30 juni 2019 de tijd om Tablis Wonen schriftelijk op de hoogte te stellen van het bezwaar tegen de huurverhoging. U kunt hiervoor gebruik maken van het standaard bezwaarschrift op de website van de Rijksoverheid, <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/kan-ik-bezwaar-maken-tegen-huurverhoging> De aankondiging van de huurverhoging moet minimaal twee maanden van tevoren verstuurd zijn. In feite heeft u als huurder dus twee maanden de tijd om bezwaar te maken. Als u en Tablis Wonen vervolgens niet tot overeenstemming komen over de huurverhoging, dan zal Tablis Wonen als u een sociale huurwoning huurt (huurprijs lager dan € 720,42) een procedure opstarten bij de Huurcommissie. Huurt u een woning met een huur boven de € 720,42 dan kunt u geen beroep doen op de Huurcommissie, maar moet u naar de kantonrechter stappen.

### Is de huurverhoging afhankelijk van uw inkomen?

Nee, dit jaar heeft Tablis Wonen besloten geen extra inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

Vanaf 2017 wordt de huurverhoging mede bepaald door de huursombenadering. In het voorjaar van 2016 is de wet doorstroming huurmarkt 2015 ingegaan. Onderdeel van deze wet is de huursombenadering die vanaf 2017 geldt. Door de huursombenadering worden de soms grote verschillen tussen zittende en nieuwe huurders kleiner. Wat is huursombenadering? Kijk op de website van de Rijksoverheid voor meer informatie

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huursom-stijging-woningcorporaties>

### Wat is het puntenaantal van mijn woning?

De punten van uw woning staan vermeld op de achterzijde van uw huurverhogingsvoorstel. Op de website staat een overzicht van de maximale huurprijsgrenzen per puntenaantal voor zelfstandige woningen per 1 juli 2019. Zo kunt u zien welke maximale huurprijs voor uw woning geldt. Tablis Wonen maakt gebruik van de mogelijkheid om de huurprijs en de streefhuur beter in verhouding te brengen. De streefhuur voor Sliedrecht bedraagt in principe 80% en voor Molenlanden 75% van de maximale huurprijs. Tablis Wonen kan de huurprijs niet onbepaald verhogen. Iedere woning die onder de gereguleerde woningmarkt valt, heeft een wettelijk vastgestelde maximale huurprijs. Uw woning mag door een huurverhoging nooit boven deze wettelijke grens uitkomen.

**Tabel huurverhoging 2019**

	<b>Huurverhoging bij inkomen lager dan € 42.436</b>	<b>Huurverhoging bij inkomen hoger dan € 42.436</b>
Nettohuur minder dan € 75 onder de streefhuur	1,1%	1,1% (max. op € 810)*
Nettohuur meer dan € 75 onder de streefhuur	3,1%	3,1% (max. op € 810)*
Nettohuur minder dan of gelijk aan € 25 boven de streefhuur	0%	1,1% (max. op € 810)*
Nettohuur minder dan of gelijk aan € 25 boven de streefhuur bij huishoudens die onder de uitzonderingsgroep** van de inkomensafhankelijke huurverhoging vallen	0%	0%
Nettohuur meer dan € 25 boven de streefhuur	Huurverlaging naar streefhuur	1,1% (max. op € 810)*
Nettohuur meer dan € 25 boven de streefhuur bij huishoudens die onder de uitzonderingsgroep** van de inkomensafhankelijke huurverhoging vallen	Huurverlaging naar streefhuur	Huurverlaging naar streefhuur
Woningen waarvoor sociaal plan/herstructurering van toepassing is	0%	0%

\* De netto huurprijs van deze woningen wordt maximaal € 810,00.

\*\* Uitzonderingsgroep is als één bewoner of meer voor 1 juli 2019 de AOWgerechtigde leeftijd heeft bereikt of als het huishouden uit 4 of meer personen bestaat.

#### **Wordt mijn huurtoeslag aangepast aan de huurverhoging?**

Voor de huurverhoging per 1 juli geeft Tablis Wonen de nieuwe huurprijzen door aan de Belastingdienst. Na afloop van het jaar krijgt u een definitieve beschikking van de huurtoeslag, waarin rekening wordt gehouden met de nieuwe huurprijs per 1 juli. Als blijkt dat u te veel huurtoeslag heeft gekregen, moet u dat terugbetalen. Als u te weinig huurtoeslag heeft ontvangen, krijgt u dat achteraf uitbetaald. Hierover ontvangt u bericht.

#### **Waar kan ik terecht voor meer informatie?**

Meer informatie over de huurverhoging vindt u op de website van de Rijksoverheid, <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2019>

#### **Heeft u het antwoord op uw vraag niet gevonden?**

Neem dan contact op met Tablis Wonen ([info@tabliswonen.nl](mailto:info@tabliswonen.nl))