



Inkomensafhankelijke huurverhoging 2019

Veelgestelde vragen en antwoorden

(bron: Rijksoverheid, Aedes en SSW)

Zoals elk jaar, wordt uw kale huur per 1 juli 2019 aangepast. Dit betreft de huur zonder aanvullende goederen en diensten, zoals servicekosten of verwarmingskosten. In dit document leest u aanvullende vragen en antwoorden op de meeste gestelde vragen over de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Hoe hoog mag de huurverhoging zijn?

Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Voor de verschillende inkomensgroepen geldt de volgende verdeling:

Inkomen \leq € 42.436 maximale huurverhoging 4,1 % (inflatie 2018 1,6 % + 2,5 %)
Inkomen $>$ € 42.436 maximale huurverhoging 5,6 % (inflatie 2018 1,6 % + 4 %)

Er wordt een uitzondering gemaakt voor gezinnen van 4 of meer personen, huishoudens waarvan tenminste 1 persoon boven de AOW-leeftijd is en chronisch zieken of gehandicapten met een inkomen van $>$ € 42.436. Zij krijgen een gelijke huurverhoging als de inkomensgroep van $<$ € 42.436.

Welke huurverhoging heeft SSW toegepast per juli 2019?

Om de huren betaalbaar te houden heeft SSW een lager percentage toegepast:

Huurverhoging voor sociale huurwoningen

Huishoudinkomen is lager dan € 42.436: 1,6%
Huishoudinkomen is hoger dan € 42.436: 4,2%

Huurverhoging voor vrije sector huurwoningen 4,2%

Bij de inkomens tot € 42.436 laat SSW door deze huurverhoging de netto huur stijgen tot aan de sociale huurgrens van € 720,42. Bij de hogere inkomensgroep kan de huur wel hoger worden.

Wat wordt verstaan onder huishoudinkomen?

Het huishoudinkomen zijn de inkomens van u en alle andere bewoners van uw huis. Bijvoorbeeld uw partner of kinderen. Alleen bewoners die op het adres staan ingeschreven op het moment van de huurverhoging tellen mee. Heeft u inwonende kinderen (of andere inwonende jongeren) die op 1 januari 2019 nog geen 23 jaar waren? Dan telt hun inkomen over 2017 tot € 20.108 niet mee. Dit om jongeren niet te ontmoedigen om een bijbaantje te nemen. Het inkomen van oudere kinderen telt wel mee voor het huishoudinkomen.

Hoe hoog is de maximaal toegestane huur?

De maximaal toegestane huur voor sociale huurwoningen is geregeld in de wet. Het bedrag wordt berekend op basis van de kwaliteit van uw woning uitgedrukt in woningwaarderingpunten. De huur mag nooit hoger worden dan de maximaal toegestane huur. Hoeveel punten uw woning heeft, en wat de maximale huur is van uw woning kunt u controleren via uw account bij SSW (www.ssw.nl)

Geldt het woningwaarderingstelsel voor huurders met een inkomen boven de € 42.436?

Ja. Het woningwaarderingstelsel geldt ook voor deze groep huurders. De huurprijs mag niet boven de maximaal toegestane huurprijs uitkomen.

Mag de huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 720,42) uitstijgen?

Ja, dat mag als de woning voldoende punten heeft en de maximaal toegestane huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt.

SSW kiest ervoor om de huur voor de inkomensklasse tot € 42.436 niet door deze huurverhoging te laten stijgen boven de sociale huurgrens. De netto huur wordt door deze huurverhoging bij de genoemde inkomensgroep niet hoger dan € 720,42 (prijsspeil 2019)

Woonstichting SSW
Waterman 45
3721 WE Bilthoven

Postbus 265
3730 AG De Bilt

telefoon: 030 220 58 33
info@ssw.nl
www.ssw.nl

Rabobank NL40 RABO 0308357000
KvK Utrecht 30039328
BTW nr. 8035.84.490B01





Wat zijn de peildata bij het vaststellen van de maximale huurverhoging?

Voor de huishoudsamenstelling geldt als peildatum 1 juli 2019. Voor het inkomen wordt gekeken naar het inkomen verdiend in 2017.

Welke huishoudgegevens hanteert de Belastingdienst bij de eerste opvraag van de inkomensindicaties?

Dat zijn de gegevens van de samenstelling van het huishouden zoals die op dat moment - bijvoorbeeld in maart of april 2019 bij de Belastingdienst bekend zijn. De huurder kan bezwaar maken tegen het huurvoorstel als tussen het moment van de eerste gegevens opvraag en 1 juli 2019 (het officiële peilmoment) wijzigingen in het huishouden leiden tot een lager inkomen in het peiljaar.

Tellen alle inkomens mee?

Alle inkomens tellen mee, dus ook die van inwoners en kamerhuurders. Het inkomen van inwoners die op 1 januari 2019 nog geen 23 jaar waren, telt alleen mee voor zover dat boven het minimumloon ligt. Door de Belastingdienst wordt dit inkomen automatisch gecorrigeerd. Op de inkomensverklaring wordt dus alleen dat deel van het inkomen meegenomen dat boven het minimumloon ligt.

Wie zijn aan te merken als chronisch ziek of gehandicapt?

Door veranderingen in de regelgeving voor langdurige zorg zijn de indicatiestellingen voor de groep chronisch zieken en gehandicapten deels veranderd. De huurder kan bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging als hijzelf of iemand in het huishouden één van de volgende indicaties kan overleggen:

1. Voor zowel eenpersoons- als meerpersoonshuishoudens: een bewijs dat de huurder of een andere bewoner op grond van het Besluit Zorgverzekering verpleging of verzorging ontvangt voor een periode van ten minste een jaar voor 10 uur of meer per week (meestal ligt dit vast in een zorgplan van de wijkverpleegkundige).
2. Voor een meerpersoonshuishouden is het voldoende als er een blijk van waardering voor mantelzorg is verstrekt aan de huurder of iemand van zijn huishouden op grond van Wet maatschappelijke ondersteuning 2018. De mantelzorg moet zijn verleend aan iemand van het huishouden in de woning.
3. Een indicatiebesluit voor de huurder of iemand van zijn huishouden, op grond van de Wet langdurige zorg, voor verblijf in een instelling of voor ADL/assistentie (ADL staat voor algemene dagelijkse levensverrichtingen).
4. Een beschikking voor het treffen van voorzieningen of voor een woningaanpassing op grond van de Wet voorzieningen gehandicapten de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) of de WMO 2018 (ook geldig zijn toekenningen van vóór 2018).
5. Een verklaring van de huisarts dat de huurder of iemand van zijn huishouden blind is (ook geldig zijn verklaringen van vóór 2018).

Indicaties van vóór 2018

Voor huurders die vóór 2018 al behoorden tot de groep gehandicapten of chronisch zieken, gelden de volgende regels. U kunt bezwaar maken als hijzelf of iemand in het huishouden één van de volgende indicaties kan overleggen.

1. Voor zowel eenpersoons- als meerpersoonshuishoudens: een indicatiebesluit van het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg) voor:
 - a. persoonlijke verzorging, verpleging of individuele begeleiding voor 10 uur of meer per week en gedurende ten minste een jaar, of voor
 - b. verblijf in een instelling voor verzorging of verpleging, of voor
 - c. zogenaamde ADL-assistentie (hulp bij algemene dagelijkse levensverrichtingen).





2. Voor een meerpersoonshuishouden: een CIZ-indicatie of –brief voor mantelzorg. Dat wil zeggen een indicatie van 0 tot 10 uur per week voor persoonlijke verzorging, verpleging of begeleiding gedurende ten minste 371 dagen (of meerdere opeenvolgende indicaties voor in totaal ten minste 371 dagen en met tussenpozen van niet meer dan 6 weken). Ook geldig zijn de beschikkingen of verklaringen zoals hiervoor onder 4 en 5 vermeld.

Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/gehandicapte-chronisch-zieke-bezwaar-tegen-extra-inkomensafhankelijke-huurverhoging>

Geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging ook voor geliberaliseerde (vrije sector) huurovereenkomsten?

Nee. De inkomensafhankelijke huurverhoging geldt alleen voor sociale huurwoningen. Geliberaliseerde woningen krijgen een huurverhoging van 4,2%. Deze huurverhoging is niet inkomensafhankelijk.

Wat is een geliberaliseerde huurovereenkomst?

Een huurovereenkomst waarvan de huurprijs op de ingangsdatum hoger was dan toen geldende huurliberalisatiegrens (vrije sector huur). Deze grens wordt jaarlijks aangepast en bedraagt nu € 720,42. De grenzen van voorgaande jaren zijn te vinden op:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>

Vervalt de huurtoeslag als de huur door de huurverhoging boven € 720,42 stijgt?

Een zittende huurder die vóór het moment van huurverhoging al huurtoeslag ontvangt, houdt zijn recht op huurtoeslag, ook als de huur boven de grens uitkomt. Bij een nieuwe aanvraag moet de huur wel lager zijn dan de huurtoeslaggrens (€ 720,42).

Welke huurverhoging krijgen huurders met een onbekend inkomen?

Deze huurders vallen onder de groep met een inkomen onder € 42.436. Het huurvoorstel mag alleen inkomensafhankelijk zijn als er een inkomensverklaring van de Belastingdienst kan worden bijgevoegd.

Moet ik de woningwaardering meegestuurd met het huurvoorstel en moet het huurvoorstel ook de maximale huurprijs voor de woning vermelden?

Nee. Dit zijn verplichtingen uit het verleden die inmiddels zijn vervallen. Op de site van de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl) kunt u uitrekenen hoeveel punten uw woning heeft en welke maximale huur daar bij hoort. U kunt dit ook bij SSW opvragen of controleren via [uw account](#) bij SSW.

Vragen over de inkomensverklaring

Wat wordt er op de inkomensverklaring vermeld?

SSW krijgt van de Belastingdienst geen financiële gegevens door, maar codes per adres. De Belastingdienst gebruikt de volgende codes voor de inkomensverklaring:

- code N: € 42.436 of lager
- code J: hoger dan € 42.436
- code U: het huishouden heeft 1 of meer bewoners die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt. Of het huishouden bestaat uit meer dan 3 personen. De Belastingdienst heeft niet naar inkomensgegevens gezocht omdat die toch niet relevant zijn.
- code O: inkomen onbekend (dit betekent meestal 'geen inkomen')

Bij de code J vermeldt de Belastingdienst ook het aantal bewoners dat dit inkomen bijeen heeft gebracht.

Waarvoor mag SSW de inkomensverklaring gebruiken?

De inkomensverklaring mag alleen gebruikt worden voor het opleggen van een huurverhoging. Het is niet toegestaan de informatie ergens anders voor te gebruiken.

Moet de inkomensverklaring bij de huurverhogingsbrief worden gevoegd?

Ja, de inkomensverklaring moet tegelijkertijd met de huurverhogingsbrief worden verstuurd. Niet apart, maar in dezelfde envelop. Het is niet toegestaan de inkomensverklaring apart en/of later te versturen.





Vragen over bezwaar tegen de inkomensafhankelijk huurverhoging

Welke bezwaargronden zijn er op basis van het inkomen?

1. Het inkomen vermeld op de inkomensverklaring klopt niet.
2. Het inkomen in 2018 is lager dan het inkomen in 2017.
3. Het huishouden behoort tot de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten.
4. Een van de leden van het huishouden heeft op 1 juli 2019 de AOW-leeftijd bereikt.
5. Uw huishouden bestaat op 1 juli 2019 uit 4 of meer personen.

Wanneer vraagt SSW een tweede inkomensverklaring op?

Als u als huurder stelt dat het inkomen op de inkomensverklaring niet juist is. Bijvoorbeeld omdat het aantal inkomensontvangers niet klopt of omdat het inkomen later op een ander bedrag is vastgesteld. U hoeft bij uw bezwaar geen inkomensgegevens te voegen.

Hoe kan ik bezwaar maken?

1. Voor 1 juli 2019 kunt u schriftelijk bezwaar maken bij SSW. Vindt SSW dat u onterecht bezwaar maakt, dan moet SSW de Huurcommissie vragen het huurverhogingsvoorstel te beoordelen. De beslissing van de Huurcommissie is bindend, maar partijen kunnen tegen de uitspraak in beroep gaan bij de rechter.
2. U betaalt de huurverhoging niet. SSW stuurt u binnen zes weken na de voorstelde datum van de huurverhoging een herinneringsbrief. Blijft u het oneens met de huurverhoging, dan kunt u de Huurcommissie inschakelen. De beslissing van de Huurcommissie is bindend, maar partijen kunnen tegen de uitspraak in beroep gaan bij de rechter.

Hoe kunt u bewijzen dat het huishoudinkomen in 2018 lager was dan in 2017?

Dat kan door de volgende stukken aan SSW te overhandigen:

1. Een door de inspecteur van de Belastingdienst afgegeven verklaring omtrent het inkomensgegevens (inkomensverklaring voorheen IB60-formulier) van alle bewoners van de woning, en
2. een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens waaruit blijkt hoeveel personen staan ingeschreven op het adres van de woning.

Hoe vraagt u een inkomensverklaring (voorheen IB60-formulier) aan?

De inkomensverklaring over 2018 kan worden aangevraagd vanaf juni 2019.

U kunt uw inkomensverklaring (IB60) zelf downloaden in Mijn Belastingdienst. Zie ook:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/werk-en-inkomen/content/hoe-kom-ik-aan-een-inkomensverklaring>

Liever telefonisch? Dat kan via de Belastingtelefoon: 0800 - 0543.

Huurverlaging

Wanneer kan ik als huurder een huurverlaging voorstellen?

Als er sprake is van een inkomensdaling na één of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen boven het basishuurverhogingspercentage.

Welke stukken moet ik bij mijn verzoek om huurverlaging voegen?

1. Een door de inspecteur van de Belastingdienst afgegeven verklaring omtrent het inkomensgegevens (inkomensverklaring, voorheen IB60-formulier) van alle bewoners van de woning, en
2. een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens waaruit blijkt hoeveel personen staan ingeschreven op het adres van de woning.

Om hoeveel verlaging kan ik vragen?

U kunt vragen om een verlaging van maximaal twee keer de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierbij geldt de nieuwe inkomensgroep als ondergrens. Als het huishoudinkomen is gezakt tot onder de huurtoeslaginkomengrens, dan kan gevraagd worden om huurverlaging tot aan de huurliberalisatiegrens.





Met welke termijn moet ik rekening houden?

Een huurverlagingsvoorstel doet u tenminste twee maanden voor de voorgestelde dag waarop het ingaat.

Huurverlaging bij een lager inkomen in 2019

Als het inkomen in 2019 in een lagere categorie valt dan in 2018 en op grond daarvan een lagere huurverhoging terecht zou zijn, dan kunt u om huurverlaging vragen. SSW heeft het beleid dat alleen op grond van inkomensverklaringen van het inkomen van 2019 vastgesteld kan worden of een lagere huurverhoging terecht is. Omdat deze verklaringen pas in juni 2020 bekend zijn, zal SSW bij toekenning van een lagere huurverhoging deze met terugwerkende kracht laten ingaan. Deze huurverlaging kan pas in juni 2020 (na vaststelling van het inkomen) worden toegekend.

Heeft de huurverlaging terugwerkende kracht?

In principe niet. De huurverlaging werkt niet met terugwerkende kracht, maar gaat pas gelden op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging. SSW wijkt hiervan af als blijkt dat een lagere huurverhoging over een heel jaar rechtvaardig is. Zie ook het vorige item.

Als ik over vijf jaar een inkomensdaling heb, kan ik dan alsnog om een huurverlaging vragen?

Nee. U kunt huurverlaging vragen voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen die zijn toegepast in een tijdvak van twee jaar voorafgaand aan de datum van het voorstel tot huurverlaging.

