

De huurverhogingsbrief ontvangen?



Het lijkt allemaal tegelijk te komen, zonder dat er rekening gehouden wordt met persoonlijke omstandigheden. Eerst gaat de wereld letterlijk op slot, met alle gevolgen van dien. Dan worden we gedwongen thuis 'geparkeerd' in een quarantaine situatie en daar bovenop valt ook nog eens de huuraanpassingsbrief in de bus.

Ten onrechte noemen we het huurverhoging, want het zou namelijk ook wel eens een huurverlaging kunnen zijn. Had jij dat geluk? Vrij weinig mensen zal dat lot ten deel gevallen zijn maar gezien de veranderingen die zijn doorgevoerd zou het kunnen dat voor sommigen de huur verlaagd wordt.

Maar goed, die huurverhoging komt bovenop de slechte omstandigheden waar we met zijn allen in verkeren, en dan ga ik alleen nog maar uit van de financiële gevolgen die deze crisis heeft voor hurend Nederland. Vaak wordt ons de vraag gesteld waarom verhuurders dit jaar niet met de hand over het hart kunnen strijken en de huurprijs kunnen laten voor wat hij is. Verhuurders laten echter weten dat voor hen de kosten blijven doorlopen en dat de overheid een behoorlijke duik in het zakje doet door nog steeds drie maanden van uw huurpenningen te incasseren via de vermaarde verhuurdersheffing. Dat is voor hen de reden om toch een huurverhoging door te voeren. Zo blijft de corporatie overeind en kunnen de woningen onderhouden blijven.

Gelukkig zien we wel dat de meeste verhuurders niet direct het onderste uit de kan willen en 'redelijke' huurverhogingen doorvoeren, een schrale troost.

Deze nieuwsbrief staat dus in het teken van de huurverhoging; wat zijn je mogelijkheden als je denkt dat je teveel betaalt, waar kun je aankloppen en hoe moet je dat doen? We hopen je met deze vragen te kunnen helpen. We hopen, ondanks de waarschijnlijk teleurstellende berichtgeving van je verhuurder, dat je de coronacrisis gezond doorstaat en dat je humeur goed blijft. Wist je dat je alle nieuwtjes van onze nieuwspagina het snelst te zien krijgt als je je als lid aanmeldt op onze website? Dat is een gratis service van De Nieuwe Wind, maak er gebruik van. Je leest er meer over onderaan deze nieuwsbrief.

Kijk goed uit, houd afstand maar let wel op je naasten. Samen kunnen we deze crisis aan!

Team De Nieuwe Wind

Bezwaar maken tegen huurverhoging

Bezwaar maken tegen huurverhoging: in welke gevallen kan dat?

Je kunt in een aantal gevallen bezwaar maken tegen een huurverhoging. Bijvoorbeeld als de huur van jouw woning door de aangekondigde huurverhoging boven de maximale huurprijs komt te liggen. Bezwaar maken kan alleen als je in een sociale huurwoning woont (niet-geliberaliseerd huurcontract).



Wel bezwaar huurverhoging mogelijk

In de volgende gevallen kun je bezwaar maken tegen huurverhoging:

- De huurverhoging bedraagt meer dan de maximale huurverhoging. [Lees meer over de maximale huurverhoging 2019](#) of de [maximale huurverhoging 2020](#).
- De huur komt door de verhoging boven de [maximale huurprijs volgens het puntensysteem](#) te liggen.
- In het [voorstel voor huurverhoging](#) staan fouten. Bijvoorbeeld een verkeerde ingangsdatum of huurprijs
- Je verhuurder wil [binnen 12 maanden de huur opnieuw verhogen](#).
- Je hebt het voorstel minder dan 2 maanden voor de ingangsdatum ontvangen.
- De Huurcommissie heeft de huur [tijdelijk verlaagd wegens ernstige onderhoudsgebreken](#) en de gebreken zijn nog niet verholpen.
- Er is sprake van [all-in](#) huur. De kale huurprijs is dan niet bekend. Het is dan niet mogelijk om te controleren of de voorgestelde huurverhoging is toegestaan. De verhuurder mag daarom geen huurverhoging voorstellen.

Bezwaar vanwege te late aankondiging huurverhoging

Als je het voorstel minder dan 2 maanden voor de ingangsdatum heeft ontvangen, kan je verhuurder na jouw bezwaar:

- De ingangsdatum verschuiven naar een later tijdstip;
- Jouw bezwaar voorleggen aan de Huurcommissie. De huurcommissie zal de ingangsdatum naar een later tijdstip verschuiven.
- De verhuurder mag het bezwaar niet zelf ongegrond verklaren en naast zich neerleggen.

Bezwaar vanwege laag inkomen

Heb je te maken met een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging? Dan kun je ook nog in de volgende gevallen bezwaar maken:

- [Je inkomen is te laag of is gedaald](#).
- Je huishouden heeft 1 of meer bewoners die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt.
- Je huishouden bestaat uit meer dan 3 personen.
- [Je bent chronisch ziek of hebt een beperking](#).

Lees verder over [bezwaar maken tegen huurverhoging: hoe doe ik dat?](#)

Bezwaar tegen huurverhoging wegens renovatie

De verhuurder mag de huur extra verhogen na renovatie (ook wel woningverbetering genoemd). Dat mag hij naast de jaarlijkse huurverhoging doen. Je moet dan wel toestemming hebben gegeven voor de renovatie. Ben je het niet eens met de hoogte van de huurverhoging na renovatie? Dan kun je binnen 3 maanden nadat de renovatie is afgerond een uitspraak van de Huurcommissie over die huurverhoging vragen.

Geen bezwaar jaarlijkse huurverhoging mogelijk

In de volgende gevallen kun je geen bezwaar maken tegen huurverhoging:

- De huurverhoging voor jouw zelfstandige woning (eengezinswoning, appartementen) is niet meer dan 4,1% vanaf 1 juli 2019. Vanaf 1 juli 2020 is dit 5,1%. Let op: is de verhoging minder dan 4,1% (5,1% in 2020) en komt je huur daardoor boven de [maximale huurprijs van je woning](#)? Dan is bezwaar wel mogelijk.
- De huurverhoging voor je onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of standplaats is niet meer dan 3,1% vanaf 1 juli 2019. Vanaf 1 juli 2020 is dit 4,1%. Let op: is de verhoging minder dan 3,1% in 2019 of minder dan 4,1% in 2020? En komt je huur daardoor boven de maximale huurprijs van je kamer, woonwagen of standplaats? Dan is bezwaar wel mogelijk.
- De woonruimte is niet goed onderhouden. Bij ernstig achterstallig onderhoud van de woonruimte kunt u wel een [verzoek voor huurverlaging](#) voorstellen. Bent je vóór de ingangsdatum van de huurverhoging al een procedure voor huurverlaging begonnen? Dan kun je wel bezwaar indienen tegen de huurverhoging.
- Je heeft een zelfstandige woning in de vrije sector. [Voor vrije sectorwoningen gelden andere regels voor huurverhoging](#).

Mogelijkheden corporaties bij financiële problemen door coronacrisis

Het kabinet neemt maatregelen om mensen op korte termijn niet in de financiële problemen te laten komen door de coronacrisis. Toch kan het zijn dat huurders de maandelijkse huur niet kunnen betalen. De Autoriteit Wonen krijgt regelmatig vragen van corporaties hoe ze hiermee om kunnen gaan. Corporaties hebben verschillende mogelijkheden om huurders met financiële problemen tegemoet te komen.



Om structureel nadelige gevolgen voor corporaties en (toekomstige) huurders te voorkomen is maatwerk nodig. Een algemene tegemoetkoming aan alle huurders leidt op de langere termijn tot minder inkomsten en dus minder investeringsmogelijkheden voor corporaties. Voor (toekomstige) huurders heeft dit mogelijk negatieve gevolgen voor het onderhoud en aanbod van huurwoningen.

Corporaties hebben binnen de wet diverse mogelijkheden om maatwerk te leveren zonder structureel nadelige gevolgen.

Voorbeelden zijn:

- Opschorten van de betalingstermijn. De huurder zal de huur dan op een later moment alsnog moeten betalen.
- [In specifieke gevallen uitstellen van de huurverhoging](#)
- De huur van een specifieke huurder permanent verlagen.

Corporaties mogen niet:

- De (achterstallige) huur kwijtschelden. Corporaties mogen wel meewerken aan schuldsanering.
- Tijdelijke huurverlaging of huurkorting toekennen.

Altijd op de hoogte van het laatste nieuws

Op de website van De Nieuwe Wind wordt regelmatig interessant nieuws geplaatst voor professionals uit de huursector. Wil jij als eerste een bericht krijgen dat er nieuwe berichten zijn? Meld je dan aan op de website van De Nieuwe Wind als lid en je krijgt automatisch een berichtje als er nieuws is. Zo blijf je op de hoogte van alle nieuwtjes en wetenswaardigheden écht iets aan hebt.

aanmelden is gratis en eenvoudig: ga naar www.denieuwewind.nl en klik op de knop "Inloggen", rechts bovenin.



Contact

De Nieuwe Wind

Ambachtsherenwegeling 13

4421 GP KAPELLE

T: 06-36 01 01 14

info@denieuwewind.nl



Deze e-mail is verstuurd aan {{email}}.

Als je geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, klik je hier afmelden.

Je kunt ook jouw gegevens inzien en wijzigen.

Voor een goede ontvangst voegt je Info@denieuwewind.nl toe aan je adresboek.

Foto door Andrea Piacquadio via Pexels