

Huuraanpassing 2019

Uitleg over het hoe en waarom van de
jaarlijkse huuraanpassing

Huuraanpassing 2019

Deze informatie staat op de website www.rochdale.nl/huuraanpassing

Inhoud

1 Spelregels	2
2 De huuraanpassing bij Rochdale	4
3 Bezwaar maken	6
4 Huurtoeslag en inkomensdaling	8



1 Spelregels

De overheid bepaalt de regels bij de huurverhoging. De huur van uw huis mag vanaf 1 juli 2019 maximaal 5,6% omhoog. De stijging hangt af van uw inkomen in 2017 en geldt alleen voor socialehuurwoningen. Huurt u in de vrije sector? Dan geldt er géén maximum huurverhoging. Rochdale verhoogt de huur met maximaal 4,1% voor bewoners van een sociale huurwoning met een belastbaar jaarinkomen tot en met € 42.436.

Huurt u een sociale huurwoning en is uw belastbaar jaarinkomen meer dan € 42.436, dan stijgt de huurprijs met maximaal 5,6%.



Woningwaarderingstelsel, oftewel puntensysteem

Elke zelfstandige huurwoning in Nederland wordt gewaardeerd volgens het woningwaarderingstelsel. De oppervlakte van de woning, de ligging, de WOZ-waarde* en de voorzieningen leveren punten op. De puntenwaardering van uw woning vindt u op Mijn Rochdale. U kunt ons ook vragen om een schriftelijk overzicht.

* De WOZ-waarde (Wet waardering Onroerende Zaken) is de waarde van uw huis zoals die jaarlijks wordt vastgesteld door de gemeente.

Nooit meer dan de maximale huurprijs

Bij elk puntentotaal hoort een maximale huurprijs. Uw (nieuwe) huurprijs mag door een huurverhoging nooit hoger worden dan deze maximale huurprijs. Dat geldt niet voor vrijesectorhuurwoningen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

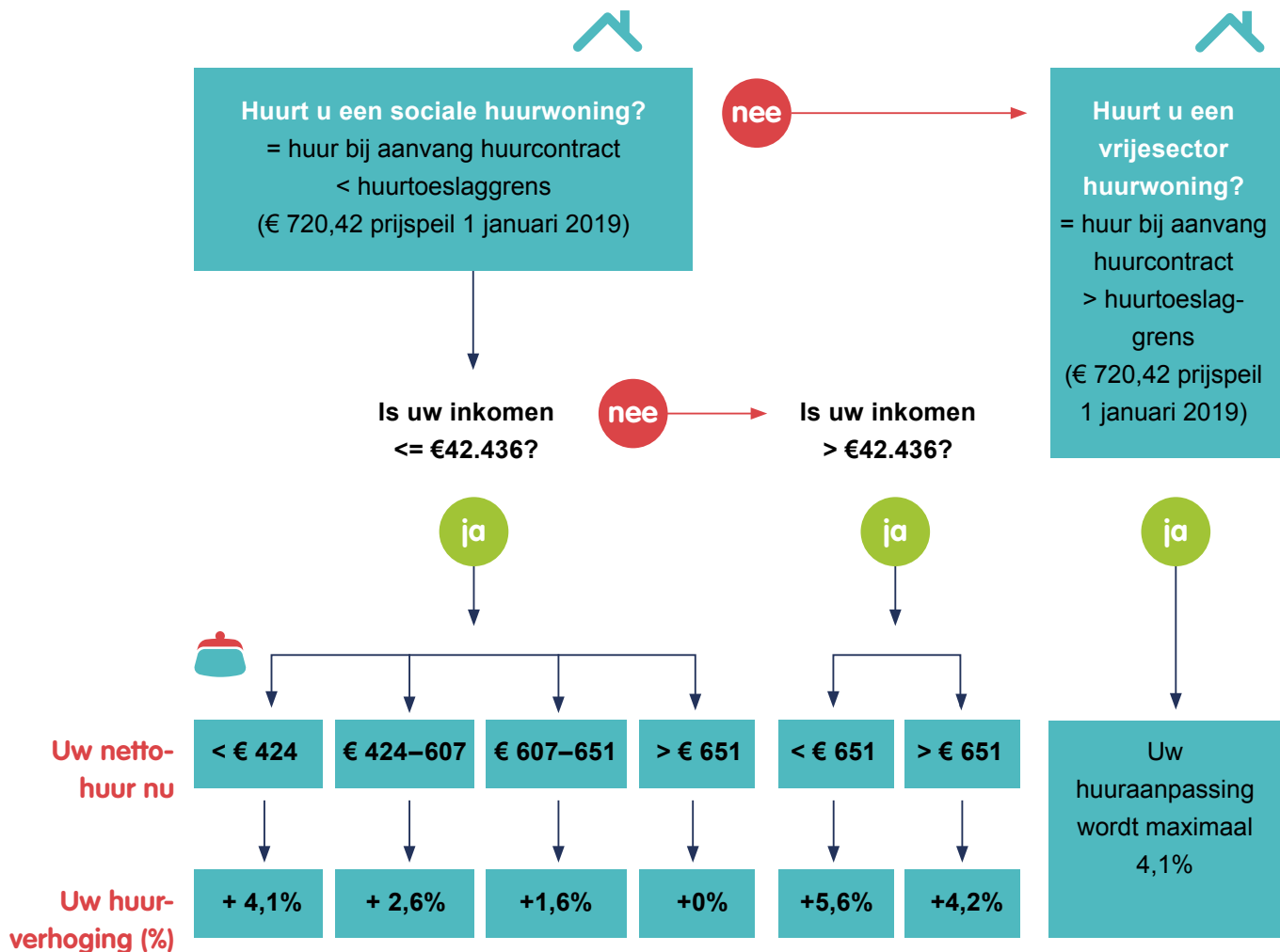
De regering heeft bepaald dat huishoudens met een hoger inkomen, die wonen in een sociale huurwoning, een hogere huurverhoging kunnen krijgen. Dit jaar is dat maximaal 5,6%. Het gaat hierbij om huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 42.436. Het gaat over de inkomens uit 2017 van alle personen die op dit moment (2019) op uw adres staan ingeschreven in de Basis Registratie Personen.

De Belastingdienst geeft niet door wat uw inkomen precies is, alleen in welke inkomenscategorie u valt.

**Wilt u meer weten?
U kunt hier met ons
chatten:
rochdale.nl/contact**

**Of neem contact met
ons op via Whatsapp
op 06 4080 8009 of
bel 020 215 00 00.**

2 De huuraanpassing bij Rochdale



Uitzonderingen

De volgende woningen krijgen geen huurverhoging:

- 1 Woningen die binnenkort ingrijpend worden gerenoveerd of gesloopt. Er is een sociaal plan vastgesteld en bewoners hebben stadsvernieuwingsurgentie om te zoeken naar een andere woning.
- 2 Woningen met een gebruikers- of antikraakovereenkomst of tijdelijke huurovereenkomst.

Advies Bewonersraad

Rochdale vraagt elk jaar advies over de huurverhoging aan de Bewonersraad Rochdale (BWR). De BRW vertegenwoordigt de huurders van Rochdale en behartigt hun belangen.

U vindt het volledige advies op www.rochdale.nl/huuraanpassing.

Parkeerplaatsen, garages en bergingen

Voor parkeerplaatsen, garages en bergingen gelden ook geen regels van de overheid. De huurverhoging wordt per situatie bepaald of is in het contract vastgelegd.



Vrijesectorhuurwoningen

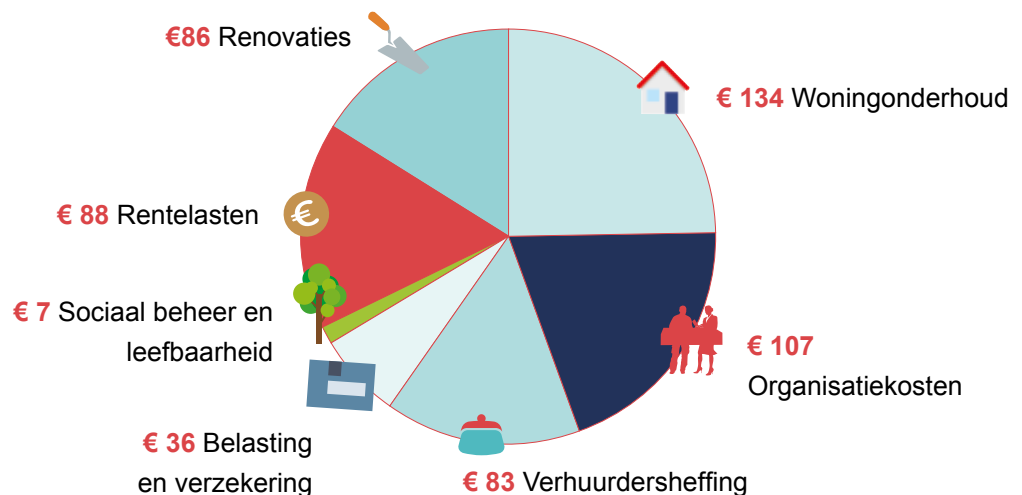
Een klein deel van de woningen van Rochdale is geen sociale huurwoning en valt niet onder de regels van de overheid. Dit zijn vrijsector huurwoningen, of 'geliberaliseerde' huurwoningen. Deze woningen hebben bij aanvang van het huurcontract een huur die hoger ligt dan de huurtoeslaggrens (prijspeil 1 januari 2019: € 720,42).

Wij vragen voor deze woningen een huurverhoging van maximaal 4,1%.

Waar gaat uw huur naartoe?

De huurinkomsten zijn onder andere nodig voor de kosten van het beheer, het onderhoud van de woningen. Het uitvoeren van renovatie en nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Daarnaast heft de overheid extra belasting op huurwoningen die onder € 720 per maand worden verhuurd, de zogenaamde verhuurdersheffing. Daardoor betalen we jaarlijks gemiddeld bijna 37% van uw huur aan de overheid.





3 Bezwaar maken

U kunt bezwaar maken tegen uw huurverhoging als u vindt dat:

- de huur hoger wordt dan de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel (dit geldt niet voor vrijsectorhuurwoningen, parkeerplaatsen, garages en bergingen);
- het huurverhogingsvoorstel niet aan de wettelijke eisen voldoet omdat er sprake is van formele fouten (zogenaamde vormfouten).

Let op!
Altijd eerst naar
huurcommissie.nl

Bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging

Als uw inkomen is gedaald, kunt u alleen bezwaar maken tegen het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging. Bij deze extra huurverhoging geldt dat u bezwaar kunt maken als u kunt aantonen dat:

- de opgave van de Belastingdienst over het inkomen in 2017 onjuist is;
- uw huishoudinkomen in 2018 is gedaald tot onder de inkomensgrens behorend bij de extra huurverhoging. U moet deze daling dan aantonen met informatie uit de Basis Registratie Personen en met inkomensverklaringen van alle personen die staan ingeschreven op het adres;
- iemand in uw huishouden gepensioneerd is, chronisch ziek is, blind is, een zorgindicatie heeft of in een aangepaste woning woont;
- uw huishouden bestaat uit 4 personen of meer.

Meer informatie hierover vindt u op rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging

Werkwijze bezwaar maken

- 1 U downloadt het formulier 'Bezwaarschrift jaarlijkse huurverhoging voor huurders' op huurcommissie.nl
- 2 U vult het in en stuurt het vóór 1 juli 2019 naar Rochdale, samen met eventueel noodzakelijke kopieën.

Als wij niet met u tot overeenstemming kunnen komen over uw bezwaar, dan moeten wij de Huurcommissie vragen uitspraak te doen over uw bezwaar. De Huurcommissie beslist of uw bezwaar terecht is (oftewel is het huurverhogingsvoorstel redelijk). De Huurcommissie brengt kosten (leges) in rekening voor een bezwaarprocedure.

Vindt de Huurcommissie dat de voorgestelde huurverhoging redelijk is? Dan betaalt u de leges (€ 25) aan de Huurcommissie. En dan komt ook de hogere huurprijs alsnog, met terugwerkende kracht, voor uw rekening. Wij raden u aan hiervoor een bedrag te reserveren, zolang nog niet definitief is beslist over uw bezwaar.

Let op!
**U kunt bezwaar
 maken tot 1 juli 2019**

Geen bezwaar bij onderhoudsgebreken

Bezwaar tegen de huurverhoging is niet mogelijk bij onderhoudsgebreken. Wel kan een huurder van een sociale huurwoning tijdelijk huurverlaging aanvragen wegens achterstallig onderhoud. Bent u van mening dat er sprake is van ernstige onderhoudsgebreken en vindt u dat Rochdale hier te weinig aan doet? Dan kunt u de Huurcommissie verzoeken om te bepalen dat de huurprijs tijdelijk wordt verlaagd. Dat kan het hele jaar door.

Kijk op www.huurcommissie.nl voor meer informatie over de procedure.



4 Huurtoeslag en inkomensdaling

Ontvangt u huurtoeslag?

Het kan zijn dat de hoogte van de huurtoeslag verandert als gevolg van uw nieuwe huurprijs. Geef de nieuwe huurprijs zelf door aan de Belastingdienst (Toeslagen). De nieuwe huurprijs staat in de brief die u eind april 2019 ontving. Bewaar deze brief goed.

Minder inkomen in 2019

Was uw inkomen hoger dan de aangegeven grens € 42.436, maar is uw inkomen in 2019 gedaald tot onder die grens? Neem dan contact met ons op. Mogelijk komt u in aanmerking voor verlaging van de huurprijs. Houd er rekening mee dat u de inkomensdaling wel moet kunnen aantonen.

Let op! Geef de nieuwe huurprijs zelf door op [Belastingdienst.nl/toeslagen](https://www.belastingdienst.nl/toeslagen).

Hoewel Rochdale deze uitgave met zorg heeft samengesteld is het mogelijk dat de informatie hierin verouderd, onvolledig of niet (meer) juist is. Laat het ons gerust weten als u vragen of opmerkingen heeft. Wij sluiten aansprakelijkheid voor eventuele schade door het gebruik van deze informatie uit.


Vragen?

- Chatten via de website [rochdale.nl](https://www.rochdale.nl)
- Een Whatsapp sturen naar nummer 06 4080 8009
- Bellen kan op werkdagen van 9.00 tot 17.00 uur: 020 215 00 00.

020 215 00 00
info@rochdale.nl

 06 4080 8009

 @rochdale_nl

 [facebook.com/woningstichtingrochdale](https://www.facebook.com/woningstichtingrochdale)

rochdale.nl

