

Huuraanpassing 2019

Deze folder informeert u over de huurverhoging van R&B Wonen per 1 juli 2019



Huurverhoging 2019

Jaarlijks wordt er door de overheid een maximum percentage vastgesteld betreft huurverhoging van sociale huurwoningen. Op basis van die regels hebben wij vastgesteld dat per 1 juli 2019 de gemiddelde huurverhoging van alle woningen van R&B Wonen samen 1,4% is. Welk percentage voor uw woning geldt, staat in de brief over de huurverhoging die u onlangs heeft ontvangen.

Regels overheid huurverhoging

Van de rijksoverheid mag de huur van een woning in 2019 met maximaal 4,1% stijgen. Gemiddeld mogen alle huren bij elkaar niet meer dan maximaal 2,6% stijgen. In het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 zijn afspraken gemaakt tussen Aedes (belangenorganisatie woningcorporaties) en de Woonbond (belangenorganisatie huurders). Hierin staat dat de huurprijzen van sociale huurwoningen van een corporatie gemiddeld met maximaal 1,6 % kunnen stijgen. De huurverhoging vindt plaats op basis van huursombenadering. Daardoor kan het percentage voor uw woning hoger of lager liggen. Welk percentage voor uw woning geldt, staat in de brief over de huurverhoging.

Wat is huursombenadering?

Bij huursombenadering krijgen woningen die nu een relatief lagere huurprijs hebben een hogere huurverhoging dan woningen van dezelfde kwaliteit die nu al een goede huurprijs hebben. Door de jaren heen ontstaan er verschillen in de huren die huurders betalen voor eenzelfde type woning, van dezelfde kwaliteit. Wij vinden dat die verschillen niet te groot moeten worden. Dat betekent dat we meer huurverhoging vragen als de huur die u op dit moment betaalt ver onder de maximale huurprijs van uw woning ligt. Het percentage voor huurverhoging hangt dus af van de prijs-kwaliteitverhouding van uw woning (de maximale huurprijs) en de huurprijs die u nu betaalt. De kwaliteit bepalen we met de puntentelling uit het woningwaarderingssysteem.

Huursommethodiek R&B Wonen

Het aantal woningwaarderingpunten bepaalt de wettelijk toegestane maximale huur die een corporatie mag vragen. R&B Wonen vraagt daar altijd maar een percentage van: gemiddeld 75%. Dit wordt de streefhuur genoemd. De huuraanpassing is gekoppeld aan de streefhuur. Wanneer de huur onder de streefhuur zit, volgt een huurverhoging. Wanneer de huur boven de streefhuur zit, volgt een huurverlaging. R&B Wonen gebruikt onderstaande tabel voor het bepalen van het percentage voor de huurverhoging. Het kan dus zijn dat u een ander percentage huurverhoging krijgt dan uw buurman of buurvrouw.



| Huidige huur | Huuraanpassingspercentage |
|-------------------------------|---------------------------|
| 15% boven streefhuur | Huurverlaging 5% |
| 0-15% boven streefhuur | Geen huuraanpassing 0% |
| 1-15% onder streefhuur | Huurverhoging 1,5% |
| Meer dan 15% onder streefhuur | Huurverhoging 2,1% |

Sloop: Woningen die binnen 1,5 jaar gesloopt worden krijgen geen huurverhoging.

Jongeren: Huurders jonger dan 23 jaar hebben een lagere huur (kwaliteitskortingsgrens), zodat ze recht hebben op huurtoeslag. Om doorstroom in jongerenwoningen te bevorderen laten we de huur met de maximale huurverhoging (4,1%) stijgen vanaf dat de huurder 23 jaar wordt. Dit zorgt voor een geleidelijke huurprijsontwikkeling.



Aftoppingsgrens: In de Woningwet is een passendheidsnorm opgenomen in verband met het passend toewijzen en de aftoppingsgrens. Huishoudens die recht hebben op huurtoeslag moeten volgens deze norm een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrens. Ook met de huurverhoging kijken we naar deze grenzen. Dit betekent dat voor de woningen die met een huurverhoging boven de aftoppingsgrens komen, de huren met 1,7 % worden verhoogd.

Zelfstandige woningen: De genoemde maximale huurverhoging geldt niet voor intramurale woningen (groepswoningen voor ouderen en begeleid wonen) en geliberaliseerde huurovereenkomsten (niet-sociaal). Bij deze woningen verhogen we de huren met het inflatiecijfer (1,6%).

Betaling

Als u de maandelijkse huur via een automatische incasso betaalt, dan hoeft u niets te doen. Wij regelen dat vanaf 1 juli maandelijks de nieuwe huur wordt afgeschreven. Wilt u gebruik maken van automatische incasso? Dan kunt u dit via www.renbwonen.nl aanvragen.

Als u zelf uw bank een opdracht heeft gegeven voor een maandelijkse betaling (periodieke overschrijving), wilt u dan voor 1 juli aanstaande het nieuwe bedrag aan de bank doorgeven?

Huurtoeslag

Ontvangt u huurtoeslag? Dan hoeft u de nieuwe huurprijs per 1 juli niet door te geven aan de Belastingdienst. R&B Wonen geeft de nieuwe huurprijs van al haar woningen automatisch door aan de Belastingdienst. Met de nieuwe huur komt u nog steeds in aanmerking voor huurtoeslag.

Ontvangt u geen huurtoeslag? Via www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen kunt u eenvoudig nagaan of u in aanmerking komt voor huurtoeslag. Als dat het geval is, kunt u via die proefberekening doorgaan naar "Mijn toeslagen" om de aanvraag bij de Belastingdienst in te dienen. Zo nodig kan de huurdersvereniging u helpen met het indienen van een aanvraag om huurtoeslag. Kijk voor meer informatie op www.hvrb-wonen.nl.

Bezwaar maken

Als u het niet eens bent met de verhoging van de huurprijs kunt u bij ons vóór 1 juli 2019 bezwaar maken. Bezwaar maken kan per post of via e-mail: info@renbwonen.nl

R&B Wonen

Bezwaar Huurtoeslag
Postbus 30
4450 AA Heinkenszand.

Heeft u nog vragen? Heeft u nog vragen over de huuraanpassing? Voor vragen kunt u bij ons terecht via info@renbwonen.nl. Van maandag tot en met donderdag van 8.30 tot 17.00 uur en vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur zijn wij telefonisch bereikbaar op het nummer 0113-396400.