

VEEL GESTELDE VRAGEN EN ANTWOORDEN OVER DE HUURVERHOOGING PER 1 JULI 2018

VRAGEN OVER DE HUURVERHOOGING ZELF

Hoe hoog mag de maximale huurverhoging per 1 juli 2018 zijn? R&B Wonen past in 2018 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De huurverhoging voor een zelfstandige huurwoning mag daarom in 2018 maximaal 3,9% zijn. Dat maximale percentage past R&B Wonen in 2018 niet toe. De huurverhogingen van R&B Wonen per 1 juli 2018 zijn als volgt in te delen:

- a. woningen met een huurprijs lager dan 71% van de maximaal toegestane huur: 2,5%
- b. woningen die met een passende huur zijn toegewezen: van € 592,55 naar € 597,30: 0,8%
- c. woningen die met een passende huur zijn toegewezen: van € 635,05 naar € 640,14: 0,8%
- d. woningen die met een jongerenkorting zijn toegewezen: van € 414,02 naar € 417,34: 0,8%
- e. intramurale woningen geliberaliseerde huurwoningen: 1,4%
- f. woningen met een huurprijs hoger dan 71% van de maximaal toegestane huur: geen verhoging
- g. garages: geen verhoging

De huurverhoging heeft betrekking op de kale huur. In sommige gevallen wordt er boven die kale huur servicekosten berekend. De servicekosten veranderen niet per 1 juli 2018.

Geldt er een huursombepanking voor de huurverhoging per 1 juli 2018? Ja, voor 2018 geldt een huursom van 2,4% (inflatie + 1%). Binnen deze huursom vallen zowel de jaarlijkse huurverhogingen (alle huurverhogingen \leq 3,9%) als de huurverhogingen bij mutatie. Om binnen de genoemde 2,4% te blijven, heeft R&B bij het bepalen van de huurverhogingspercentages een ruimte marge in acht genomen.

Waarom kiest R&B Wonen voor verschillende huurverhogingen in 2018. De invoering van de zogenoemde huursombenadering maakt het mogelijk om woningen met een relatief lage huur (in relatie tot de uitkomst van het woningwaarderingstelsel) meer te verhogen en om woningen met een relatief hoge huur niet of minder te verhogen. Voorwaarde hierbij is dat de totale huursom in 2018 niet meer dan 2,4% stijgt.

Mag de huurprijs boven de liberalisatiegrens (van € 710,68) uitstijgen? Ja, dat mag als de woning voldoende punten volgens het woningwaarderingstelsel heeft en de maximaal toegestane huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt.

Wat is een geliberaliseerde huurovereenkomst? Een geliberaliseerde huurovereenkomst is een huurovereenkomst waarvan de huurprijs op de ingangsdatum boven de op dat moment geldende huurliberalisatiegrens lag.

Vervalt de huurtoeslag als de huur door de huurverhoging boven de liberalisatiegrens stijgt? Een zittende huurder die vóór het moment van huurverhoging al huurtoeslag ontvangt, houdt zijn recht op huurtoeslag ook als de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt.

VRAGEN OVER DE HUURSOMBENADERING

Geldt er een huursombepanking voor de huurverhoging per 1 juli 2018? Ja, voor 2018 geldt een huursom van 2,4% (inflatie + 1%). Binnen deze huursom vallen zowel de jaarlijkse huurverhogingen als de huurverhogingen bij mutatie.

Hoe vindt de berekening van de huursomstijging precies plaats? De huren van de zelfstandige woningen op de eerste peildatum (1 januari 2018) worden bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2019) geldt hetzelfde. De stijging van de

gemiddelde huur mag in 2018 niet meer zijn dan 2,4%. Voor de berekening van de huursomstijging (inclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2018 tot 1 januari 2019 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing: - woningen die niet op 1 januari 2018 óf op 1 januari 2019 zijn verhuurd (bijvoorbeeld door leegstand); - woningen die een huurverhoging kregen als gevolg van woningverbetering/renovatie en waarbij die woningverbetering/renovatie maximaal een jaar voordat de huurprijs wegens woningverbetering/renovatie is verhoogd, is gerealiseerd (ook als die huurverhoging pas bij huurharmonisatie plaatsvindt); - de woningen die in de periode 1 januari 2018 tot 1 januari 2019 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd; - onzelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen; - woningen die op 1 januari 2018 een geliberaliseerd contract hebben;

Geldt er een ondergrens voor de investering bij woningverbetering? Nee. Bij elke investering die tot een huurverhoging wegens woningverbetering leidt, telt de huurprijs van de woning niet meer mee bij het berekenen van de huursomstijging.

Tellen woningen die niet verhuurd zijn op het moment van bepalen van de huursom (1 januari 2018 of 1 januari 2019), mee bij de huursomstijging? Voorbeeld: woning is niet verhuurd op 1 januari 2018, wel op 1 januari 2019 (of omgekeerd). Is een woning niet verhuurd op één van beide peilmomenten, dan telt de huurprijs niet mee in de huursomberekening.

Wanneer worden woningen met een geliberaliseerd huurcontract wel of niet meegenomen in de huursomberekening? De toegestane huursomstijging is alleen van toepassing op woningen die op de eerste peildatum een gereguleerd (sociaal) huurcontract hebben. Woningen die op de eerste peildatum (1 januari 2018) al een geliberaliseerd huurcontract hebben, worden niet meegenomen bij de huursomberekening. Woningen die op de eerste peildatum gereguleerd worden verhuurd en op de tweede geliberaliseerd worden verhuurd, tellen wel mee. Dat betekent dat de huurprijs van woningen waarvoor in het verslagjaar een geliberaliseerd huurcontract wordt afgesloten, meetellen voor het bepalen van de huursomstijging.

Welke huurverlagingen tellen mee bij het bepalen van de huursomontwikkeling? De huurprijs van woningen met een huurverlaging bij mutatie en inkomensafhankelijke huurverlagingen tellen mee in de berekening van de huursom op 1 januari 2018 en 1 januari 2019. Dat geldt ook voor een huurverlaging van woningen in afwachting van sloop (als woningen in het verslagjaar daadwerkelijk gesloopt worden, worden ze uit de huursomberekening gehaald). Ook tijdelijke huurverlagingen Bij huurgewenning tellen mee bij de huursomberekening.

VRAGEN OVER HUURVERLAGING

Welke stukken moet de huurder voegen bij zijn verzoek om huurverlaging? 1. Een door de inspecteur van de Belastingdienst afgegeven verklaring omtrent het inkomensgegeven (Verklaring geregistreerd inkomen) van alle bewoners van de woning. 2. Een uittreksel uit de Basisregistratie Personen waaruit blijkt hoeveel personen staan ingeschreven op het adres van de woning.

Om hoeveel huurverlaging kan de huurder vragen? De huurder kan vragen om een verlaging van maximaal twee keer de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierbij geldt de nieuwe inkomensgroep als ondergrens.

VRAGEN OVER DE CORPORATIEKORTING

Wanneer komt de huurder in aanmerking voor de zogenoemde corporatiekorting? Vanaf 1 juli 2017 kent R&B Wonen de zogenoemde corporatiekorting. Om voor die korting in aanmerking te komen moet de huurder aantonen dat hij/zij recht heeft op huurtoeslag. De (kale) huur voor een één- en tweepersoonshuishouden moet hoger zijn dan € 597,30 per maand. Bij een huishouden van drie of meer personen moet de (kale) huur hoger zijn dan € 640,14 per maand.

Hoe kan de huurder de corporatiekorting aanvragen? De huurder kan de corporatiekorting aanvragen door de verklaring van de belastingdienst waaruit het recht op huurtoeslag blijkt te uploaden op de website www.huurkortingaanvragen.nl

Hoeveel bedraagt de corporatiekorting? Voor één- of tweepersoonshuishoudens wordt de korting vastgesteld door het verschil te berekenen tussen de kale huur per 1 juli 2018 en € 597,30. Bijvoorbeeld: de kale huur per 1 juli 2018 is € 650,00. In dat geval wordt de corporatiekorting € 52,70 per maand ($650,00 - € 597,30 = € 52,70$).

Voor een huishouden met drie of meer personen wordt de korting vastgesteld door het verschil te berekenen tussen de kale huur per 1 juli 2018 en € 640,14. Bijvoorbeeld: de kale huur per 1 juli 2018 is € 675,00. In dat geval wordt de corporatiekorting € 34,86 per maand ($675,00 - € 640,14 = € 34,86$).

Heeft het ontvangen van een corporatiekorting gevolgen voor de huurtoeslag? Ja, maar de corporatiekorting is altijd hoger dan de verlaging van de huurtoeslag. Dat komt omdat het gedeelte van de huur boven de zogenoemde kwaliteitskortingsgrens slechts voor 60% of voor 40% middels huurtoeslag wordt gecompenseerd. R&B Wonen geeft de nieuwe nettohuur (kale huur minus corporatiekorting) door aan de belastingdienst. U moet zelf aanpassing van het maandelijks voorschot huurtoeslag op de belastingdienstsite regelen. U logt in via uw Digid code.

VRAGEN OVER HET WONINGWAARDERINGSTELSEL

Heeft het woningwaarderingsstelsel (WWS) invloed op de huurverhoging? Ja, dat is mogelijk. Het WWS bepaalt de maximaal toegestane huurprijs van een woning. Als de huurprijs uitstijgt boven deze maximale huurprijs, dan topt R&B Wonen de huur af op de maximaal toegestane huur. Kan deze maximale huurprijs volgens het WWS jaarlijks wijzigen? Ja, dat is mogelijk. Het WWS bestaat uit een berekening van punten op basis van woningkenmerken en de WOZ-waarde van de woning. Die berekeningswijze wordt elk jaar vastgesteld en geïndexeerd met de inflatie. Daarnaast kan de WOZ-waarde elk jaar wijzigen.

Moet de corporatie de woningwaardering meesturen met het huurvoorstel en moet het huurvoorstel ook de maximale huurprijs voor de woning vermelden? Nee, dit waren verplichtingen uit het verleden. Deze zijn inmiddels vervallen.