

Vragen en antwoorden over de huurverhoging 2020

1. waarom heb ik geen aanzegging van de huurverhoging ontvangen?

Antwoord

Wanneer u geen aanzegging heeft ontvangen, dan krijgt u ook geen huurverhoging. De hoogte van uw huur is dan gelijk aan of hoger dan de streefhuur.

2. Als mijn huidige huur boven streefhuur is, heb ik dan recht op huurverlaging?

Antwoord

U heeft geen recht op huurverlaging. Alleen in sommige situaties geven we huurverlaging. Bijvoorbeeld als uw inkomen door pensionering flink is gedaald en door de hoogte van de huur geen huurtoeslag kunt aanvragen.

3. Wat wordt verstaan onder een huishoudinkomen, hoe wordt dat berekend?

Antwoord

Alle bewoners die volgens de basisregistratie van de gemeente Velsen op het adres beschreven staan, maken deel uit van het huishouden. Alle inkomens van deze bewoners gezamenlijk vormen het huishoudinkomen.

4. Tellen alle inkomens mee?

Antwoord

Alle inkomens tellen mee, dus ook van inwoners. Het inkomen van inwoners die op 1 januari 2020 nog geen 23 jaar waren, telt alleen mee als dat boven het minimumloon ligt.

5. Kan de netto huurprijs na de huurverhoging boven de € 737,14 uitkomen?

Antwoord

Ja, dat kan, mits de woonwaardering van de woning voldoende punten heeft.

6. Waarom krijg ik een huurverhoging in deze tijden van corona?

Antwoord

Wanneer u inkomen is gedaald door de coronacrisis en hierdoor problemen hebt met de huurbetaling, vragen wij u om contact op te nemen met de afdeling Huurincasso. Zij zijn via het algemene nummer (0255) 56 65 66 bereikbaar.

7. Jullie hebben het over een streefhuur; wat is dat?

Antwoord:

Elke woning heeft een aantal woonwaarderingpunten. Op basis van deze punten heeft elke woning een maximale huur. Woningbedrijf Velsen heeft bepaald dat voor elke woning een streefhuur vastgesteld. Dit is een percentage van de maximale huur. Voor oudere woningen is dat percentage 80%. Een woning die gebouwd is na 1989 of gerenoveerd of waar groot onderhoud is geweest is dat percentage 85%

8. Wat heeft het EPA label te maken met de huurverhoging?

Antwoord:

De hoogte van de huurverhoging hangt af van uw EPA label. Heeft u een relatief hoog label (A,B,C of D) dan krijgt u (mogelijk) een hogere huurverhoging dan een huurder met een lager label.

9. Hoe kom ik te weten hoeveel punten mijn woning heeft of wat het EPA label is?

Antwoord

Neem contact op met ons klantcentrum via telefoonnummer (0255) 56 65 66. Zij kunnen u uw puntentelling e-mailen.

10. Waarom heb ik een hogere huurverhoging dan mijn burens? Wij hebben samen een inkomen dat lager is dan € 43.574,-.

Antwoord

De hoogte van de huurverhoging is afhankelijk van de hoogte van uw huidige huur, de streefhuur en van het EPA label van uw woning.

11. Wordt de inkomensverklaring van de Belastingdienst bij de huurverhogingsbrief gevoegd?

Antwoord

Ja indien er sprake is van een inkomensafhankelijke huurverhoging en het huishoudinkomen dus hoger is dan € 43.574,-.

12. Waarom passen jullie dit jaar een inkomensafhankelijke huurverhoging toe?

Antwoord

Woningbedrijf Velsen gaat ook dit jaar gebruik te maken van deze mogelijkheid met als doel het 'scheef wonen' tegen te gaan.

13. Vervalt de huurtoeslag als de huur boven € 737,14 (= netto huur + subsidiabele servicekosten) stijgt?

Antwoord

Een huurder die reeds huurtoeslag ontvangt, houdt hier recht op tot het niveau van de liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens). Over het bedrag hoger van € 737,14 ontvangt u geen huurtoeslag. U blijft dus wel huurtoeslag ontvangen.

14. Hoe kan ik bezwaar maken tegen de aangezegde huurverhoging?

Antwoord

Voor 1 juli 2020 kunt u schriftelijk bezwaar maken bij Woningbedrijf Velsen. Maak hiervoor gebruik van het bezwaarschrift. Dit formulier "bezwaar tegen de huurverhoging" is te vinden op de website van de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl). Wanneer u bezwaar maakt nemen wij contact met u op over de verdere procedure.

15. Van de Belastingdienst ontving ik bericht dat zij gegevens over het huishoudinkomen aan Woningbedrijf Velsen heeft doorgegeven. Dat mag toch niet?

Antwoord

De wetgever heeft het mogelijk gemaakt dat wij geïnformeerd mogen worden door de Belastingdienst, als het huishoudinkomen hoger is dan € 43.574,-. Wij ontvangen geen precieze bedragen.

16. Ik heb een inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen. Ik had vorig jaar een hoog inkomen. Door de coronacrisis ga ik qua inkomen enorm achteruit. Ik ben ZZP'er en heb geen opdrachten/werk meer. Ik kan deze extra huurverhoging niet betalen?

Antwoord

Het is belangrijk dat u voor 1 juli 2020 bezwaar aantekent. Zodra uw belastingaangifte over 2019 verwerkt is en uw voorlopig inkomen is vastgesteld, moet u een door een accountant opgestelde en ondertekende inkomens prognose over 2020 overleggen. Aan de hand daarvan beoordelen wij uw bezwaar.

17. Ik heb in 2019 nog een hoog inkomen gehad en daarom een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad. Ik ben echter recentelijk met (vervroegd) pensioen gegaan. Wat moet ik nu doen.

Antwoord

Het is belangrijk dat u voor 1 juli 2020 bezwaar aantekent. Bij dit bezwaar moet u bewijstukken voegen waaruit uit blijkt dat u vanwege pensionering te kampen heeft met een permanente inkomensdaling