

ANTWOORDEN OP DE BELANGRIJKSTE VRAGEN OVER DE HUURVERHOOGING

Huurverhoging

Wanneer wordt mijn huur verhoogd?

De huur wordt elk jaar op 1 juli verhoogd. Vóór 1 mei wordt u hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Met welke percentages worden de huren verhoogd?

Bij het jaarlijks verhogen van de huurprijzen houden wij ons aan de regels die zijn bepaald door de Rijksoverheid. Dit jaar mochten we de huur van sociale huurwoningen (maximale kale huur € 710,68) met 2,5% verhogen. Voor de middeninkomens is een verhoging van 3% toegestaan en voor de hoge inkomens 5%. Acantus heeft er echter voor gekozen om de huren van huishoudens met een jaarinkomen tot € 43.786,- met 1% te laten stijgen, dit is een verhoging op basis van de inflatie. Huishoudens met een jaarinkomen hoger dan € 43.786,- krijgen een huurverhoging van 3%.

Waarom heeft Acantus in 2015 hiervoor gekozen?

De kosten voor het beheren en onderhouden van uw woning stijgen jaarlijks. Daarnaast moet Acantus elk jaar miljoenen euro's aan verhuurdersheffingen betalen aan de overheid. Om dit te kunnen betalen én te kunnen blijven investeren in onze woningen, zijn wij genoodzaakt om de huurprijzen te verhogen. Acantus wil uiteraard ook dat de huurwoningen betaalbaar blijven. We vragen daarom dit jaar een lagere huurverhoging dan is toegestaan. We zijn van mening dat we de huren voor huishoudens met een laag en midden inkomen alleen met het inflatiepercentage van 1% moeten verhogen. Aan de huurders met een hoog inkomen, vragen we 3% huurverhoging.

Wat is het advies van de huurdersorganisaties?

Het SPBA (Stichting Platform Bewonersorganisaties Acantus) en BPD (Bewonersplatform Delfzijl) hebben advies uitgebracht over deze huurverhoging. Beide huurdersorganisaties zitten op één lijn met Acantus. Zij hebben dan ook positief gereageerd.

Hoe weten we bij Acantus welk inkomen een huishouden heeft?

Het is wettelijk toegestaan dat woningcorporaties bij de Belastingdienst inkomensindicaties van huurders kunnen opvragen. Ook Acantus heeft dit gedaan. De Belastingdienst levert ons per huishouden informatie aan in welke inkomenscategorie een huishouden valt. De Belastingdienst levert de inkomensindicaties over het jaar 2013 en stuurt daarover rechtstreeks een brief naar de huurders. Huurders van woningen die een huurverhoging ontvangen die hoger is dan 1%, krijgen met het huurverhogingsvoorstel een Verklaring Inkomensindicatie van de Belastingdienst meegestuurd.

Wat wordt verstaan onder huishoudinkomen?

Het huishoudinkomen bestaat uit het gezamenlijk inkomen (box 1, 2 en 3) van alle bewoners. Het inkomen van inwonende kinderen tot 23 jaar met een inkomen tot het wettelijk minimumloon telt niet mee.

Is er ook een maximum voor de huurprijs van mijn woning?

De huurprijs van uw huurwoning mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijs. De maximale huurprijzen zijn gebaseerd op de kwaliteit en grootte van uw woning. Deze huurprijzen zijn vastgesteld door de Rijksoverheid. De huurprijzen van de woningen van Acantus liggen beneden de maximale huurprijzen. U kunt dit controleren door de huurprijscheck te doen op de website www.huurcommissie.nl.

Huurtoeslag

Ontvang ik straks nog huurtoeslag?

Als u op dit moment huurtoeslag ontvangt en uw inkomen is niet gewijzigd, dan blijft dat in de nieuwe situatie ook zo. Ontvangt u in 2015 huurtoeslag, dan geven wij de nieuwe huurprijs door aan de Belastingdienst. Dat hoeft u zelf dus niet meer te doen. Uw huurtoeslag wordt niet direct door de Belastingdienst aangepast. U ontvangt halverwege 2016 een definitieve berekening over 2015, waar de huurverhoging in is verwerkt. Als u door de huurverhoging te weinig toeslag hebt gekregen, krijgt u dit na de definitieve berekening alsnog. Zie ook: www.mijntoeslagen.nl.

Huur betalen

Mijn huurbetaling wordt automatisch geïncasseerd door Acantus. Moet ik de automatische afschrijving laten aanpassen?

Nee, die past Acantus automatisch aan. U hoeft dus niets te doen.

Ik betaal mijn huur via periodieke overschrijving, moet ik deze aanpassen?

Ja, dat moet u zelf regelen bij uw bank.

Mijn huur wordt betaald door de Dienst Sociale Zaken, moet ik nog wat regelen?

Nee, dit wordt automatisch aangepast door de Dienst Sociale Zaken.

Hoe kan het dat mijn burens minder betalen dan ik?

Dat kan verschillende redenen hebben. Bijvoorbeeld dat de huur is aangepast na een verhuizing. Het kan ook zijn dat u verbeteringen heeft laten aanbrengen door Acantus waar een huurverhoging tegenover stond. Tot slot kan het zijn dat uw burens een lager inkomen hebben dan u.

Bezwaar maken

Hoe kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?

U kunt tot 1 juli 2015 schriftelijk bij Acantus bezwaar indienen. Gebruik hiervoor het 'jaarlijkse huurverhoging bezwaarschrift' van de Huurcommissie. Dit formulier is te downloaden op de website www.huurcommissie.nl of kunt u telefonisch bij de Huurcommissie opvragen via 0800 - 4887243.

U kunt het bezwaar per post opsturen naar:
Acantus, Postbus 110, 9640 AC Veendam
of per mail naar: info@acantus.nl.

Wat zijn geldige redenen voor bezwaar?

U kunt bezwaar maken tegen de huurverhoging om de volgende redenen:

- U bent niet voor 1 mei 2015 geïnformeerd over de huurverhoging per 1 juli 2015 of u bent onjuist geïnformeerd.
- De kale huurprijs is hoger dan de maximale huurprijs. De maximale huurprijzen zijn gebaseerd op de kwaliteit en grootte van uw woning. Deze huurprijzen zijn vastgesteld door de Rijksoverheid. De huurprijzen van de woningen van Acantus liggen beneden de maximale huurprijzen. U kunt dit controleren door de huurprijscheck te doen op de website www.huurcommissie.nl.
- De Huurcommissie heeft uw huurprijs voor 1 mei 2015 tijdelijk verlaagd vanwege onderhoudsgebreken.
- U heeft voor 1 juli 2015, vanwege onderhoudsgebreken, een verzoek om huurverlaging ingediend bij de Huurcommissie.
- Er is sprake van een all-inprijs. Met andere woorden, u betaalt één prijs voor de kale huur en de servicekosten.

Hoe moet ik bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging?

Als u een huurverhoging van 3% heeft ontvangen, dan kunt u ook bezwaar maken als uw huishoudinkomen lager is dan € 43.786,- of als iemand in uw huishouden zorg ontvangt of blind is. Het is noodzakelijk dat u bij uw aanvraag een uittreksel uit de Basisregistratie Personen meestuur. Deze kunt u opvragen bij uw gemeente. De kosten hiervan zijn voor uw eigen rekening. Dit document werd voorheen uittreksel Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) genoemd. Uit dit uittreksel blijkt hoeveel bewoners op uw adres staan ingeschreven. Dit uittreksel moet van na 1 mei 2015 zijn.

Bij een inkomensdaling stuurt u daarnaast een inkomensverklaring over 2014 van de Belastingdienst mee. Deze kunt u in de maand juni gratis bij de Belastingdienst opvragen via telefoonnummer 0800 - 0543. Houd hierbij uw burgerservicenummer (BSN) bij de hand. Na aanvragen krijgt u de verklaring binnen vijf werkdagen thuis gestuurd. Stuurt u bij een inkomensdaling in 2015, daarnaast ook actuele salarisstroken en uitkeringsspecificaties mee.

Als u of iemand anders uit uw huishouden gehandicapt of chronisch ziek is, dan ontvangen wij naast een uittreksel uit de Basisregistratie Personen ook graag een kopie van uw zorgindicatie of een bewijs van mantelzorg, aanpassing van de woning of blindheid.

U of iemand anders in uw huishouden:

- heeft een zorgindicatie voor tenminste 10 uur per week verpleging en verzorging, voor verblijf in een instelling of ADL-assistentie. De indicatie moet tenminste 1 jaar geldig zijn;
- levert een bewijs aan dat u mantelzorger bent van iemand anders in uw huishouden;
- levert een beschikking aan voor voorzieningen aan de huurwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of de voormalige Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg). Deze beschikking moet van voor 1 mei 2015 zijn;
- is blind en kan dit aantonen met een verklaring van de huisarts.

Hoe is de verdere procedure?

U ontvangt voor 1 augustus een reactie van Acantus op uw bezwaar. Als wij het met uw bezwaar eens zijn, dan wordt de voorgestelde huurverhoging gewijzigd. Als wij het niet eens zijn met uw bezwaar, sturen wij u hierover een reactie. Blijft u bij uw bezwaar, dan sturen wij uw bezwaar voor 12 augustus door naar de Huurcommissie. De Huurcommissie oordeelt verder over uw bezwaar en informeert u verder. De Huurcommissie brengt hiervoor € 25,- aan legeskosten bij u in rekening. Dit bedrag krijgt u terug als u gelijk krijgt.

Wat kan ik doen als mijn inkomen na 1 juli 2015 daalt?

Als u een huurverhoging van 3% heeft ontvangen, dan kunt u tot 1 juli 2015 bezwaar maken als uw huishoudinkomen lager is dan € 43.786,-. Daalt uw huishoudinkomen na 1 juli 2015, dan kunt u tot 1 juli 2017 een huurverlaging aan Acantus voorstellen. Gebruik hiervoor het 'voorstel tot huurverlaging' van de Huurcommissie. Het is noodzakelijk dat u bij dit voorstel een actueel uittreksel uit de Basisregistratie Personen en inkomensgegevens meestuur. U kunt dit per post opsturen naar: Acantus, Postbus 110, 9640 AC Veendam of per mail naar: info@acantus.nl. Als wij akkoord gaan met uw voorstel, dan wordt de huurprijs verlaagd. De huurverlaging gaat twee maanden na uw aanvraag in, vanaf de eerste van de maand. Wijzen wij uw voorstel af? Dan kunt u naar de Huurcommissie.