

# Huurverhoging 2018

Deze folder informeert u over de huurverhoging van Woonplus Schiedam per 1 juli 2018

**U heeft van ons een brief ontvangen over de huurverhoging voor uw woning. In deze folder leggen we uit hoe we de huurverhoging voor uw woning berekenen.**

## Regels overheid huurverhoging 2018

De huur van een woning mag in 2018 met maximaal 3.9% stijgen. Alle huren bij elkaar mogen niet meer dan maximaal 2.4% stijgen. We hebben de Huurdersbelangenorganisatie Woonplus (HOW) geïnformeerd dat de gemiddelde huurverhoging voor alle woningen samen 2.2% is per 1 juli 2018. 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.

Tot 2016 kreeg iedere huurder hetzelfde percentage voor huurverhoging. Dat betekent dat huurders met een hogere huur, een hoger bedrag aan huurverhoging betalen. De verschillen tussen de huren worden daarmee nog groter. We laten dat met het voorbeeld hieronder zien.

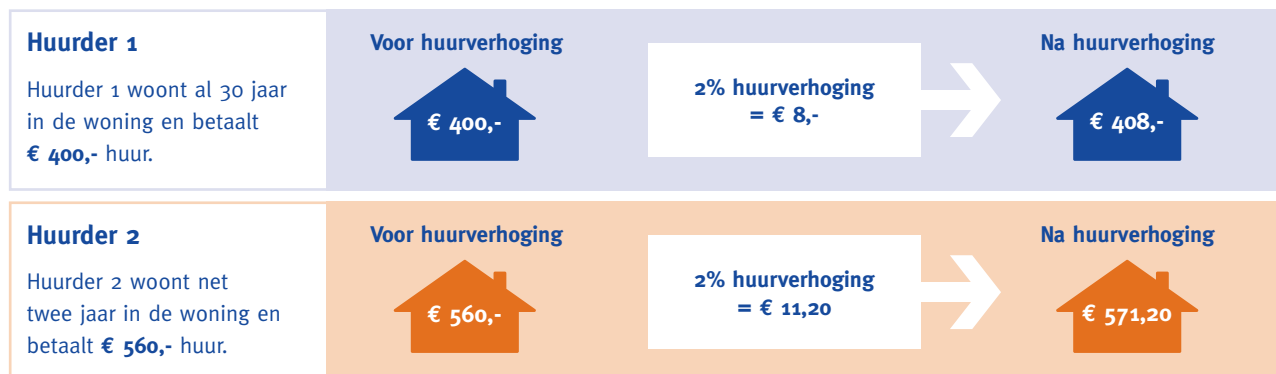
In dit voorbeeld krijgt huurder 2 een hoger bedrag aan huurverhoging, terwijl deze huurder al meer huur betaalt. De overheid heeft daarom de 'huursombenadering' bedacht.

## Huursombenadering

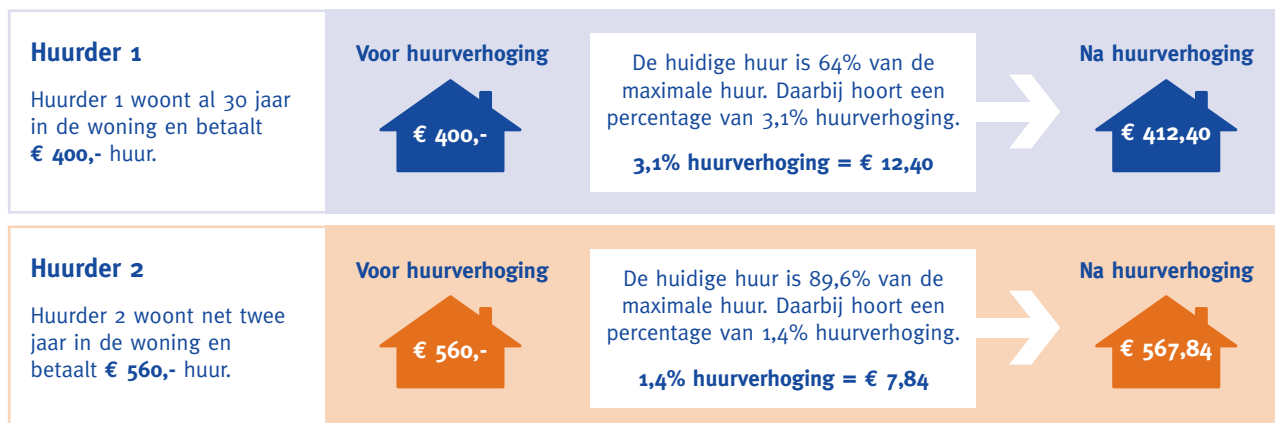
Door de jaren heen ontstaan er verschillen in de huren die huurders betalen voor eenzelfde type woning, van dezelfde kwaliteit. Wij vinden dat die verschillen niet te groot moeten worden. Dat betekent dat we meer huurverhoging vragen als de huur die u op dit moment betaalt ver onder de maximale huurprijs van uw woning ligt. Het percentage voor huurverhoging hangt dus af van de prijs-kwaliteitsverhouding van uw woning (de maximale huurprijs) en de huurprijs die u nu betaalt. De kwaliteit bepalen we met de puntentelling uit het woningwaarderingssysteem. Woonplus gebruikt de onderstaande tabel voor het bepalen van het percentage voor de huurverhoging. Het kan dus zijn dat u een ander percentage voor huurverhoging krijgt dan uw buurman of buurvrouw.

Huidige huur	Huurverhoging per 1 juli 2018
Tussen 85 en 100% maximale huurprijs	1,4 %
Tussen 80 en 85% maximale huurprijs	2,0 %
Tussen 75 en 80% maximale huurprijs	2,6 %
Tussen 60 en 75% maximale huurprijs	3,1 %
Tussen 45 en 60% maximale huurprijs	3,6 %
Minder dan 45% maximale huurprijs	3,9 %

Voorbeeld berekening huurverhoging tot 2016



### Voorbeeld huursombenadering



### Voorbeeld huursombenadering

Met het voorbeeld hierboven leggen we uit hoe de huursombenadering werkt. We gaan uit van twee dezelfde woningen. Op basis van de puntentelling is de maximale huur van deze woningen € 620,-.

### Welke maximale huurprijs hoort bij mijn woning?

Op de website van Woonplus vindt u door op de knop "Huurverhoging 2018" te drukken de tabel met de puntentelling en de maximale huurprijs die daarbij hoort.

### Bezwaar?

Als u meent gegronde bezwaren te hebben tegen de voorgestelde huurverhoging voor uw woning, dan kunt u bezwaar maken bij Woonplus. Dit kan alleen met een bezwaarschriftformulier. Dit formulier is verkrijgbaar bij het secretariaat van de Huurcommissie, de gemeente Schiedam of het kantoor van Woonplus. Het ingevulde formulier moet vóór 1 juli 2018 in bezit zijn van Woonplus. Het is niet mogelijk bezwaar te maken op grond van (veronderstelde) onderhoudsgebreken. In plaats daarvan heeft de Huurcommissie een aparte gebrekenregeling ingesteld. U kunt hierover meer informatie verkrijgen bij het secretariaat van de Huurcommissie.

### Huurtoeslag

Als u in verhouding tot uw inkomen veel geld kwijt bent aan huur, kunt u een toeslag krijgen van de Belastingdienst in de vorm van huurtoeslag. Of u daarvoor in aanmerking komt en hoeveel de toeslag

bedraagt, hangt af van de huur, de hoogte van het inkomen van uw gezin, uw vermogen en uw gezinsamenstelling.

Op de website van de Belastingdienst kunt u met een proefberekening kijken of u voor huurtoeslag in aanmerking komt. U kunt daar ook het aanvraagformulier downloaden of dat aanvragen via de Belastingtelefoon.

### Ontvangt u al huurtoeslag?

Woonplus geeft de nieuwe huurprijsgegevens automatisch door aan de Belastingdienst. U hoeft dus verder niets te doen. U ontvangt vóór 1 juli 2018 een nieuwe beschikking huurtoeslag, waarin de nieuwe huurprijs is verwerkt. Als de Belastingdienst de gegevens niet goed heeft verwerkt, dan verzoekt de Belastingdienst u alsnog zèlf de nieuwe huurprijs door te geven. U ontvangt dan van de Belastingdienst een apart bericht.

### Tot slot

Heeft u vragen over de huurverhoging? Via de knop "Huurverhoging 2018" op [www.woonplus.nl](http://www.woonplus.nl) vindt u de belangrijkste informatie met betrekking tot de huurverhoging 2018. Wordt uw vraag niet beantwoord met deze informatie? Wij hebben de meest gestelde vragen met antwoorden voor u op een rij gezet. U vindt deze door op [www.woonplus.nl](http://www.woonplus.nl) 'Huurverhoging' te typen bij 'Ik heb een vraag'. Staat uw vraag er niet bij? Dan kunt u via het contactformulier op de homepage de vraag toch direct stellen. Ook kunt u bellen met ons Team Huurverhoging, via telefoonnummer (010) 20 45 479.

### Handige adressen

#### Woonplus Schiedam

Bezoekadres: Valeriusstraat 3, Schiedam  
(010) 20 45 100  
(tussen 8.00 en 11.00 uur)  
Team Huurverhoging (010) 20 45 479  
(tussen 8.00 en 11.00 uur)  
[www.woonplus.nl](http://www.woonplus.nl)

#### Belastingdienst

Belastingtelefoon 0800 - 0543  
[www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl)  
[www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

#### Huurcommissie, secretariaat

Postadres: Postbus 16495, 2500 BL Den Haag  
[www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)