



Aanvullende informatie bij de huuraanpassing

Per 1 juli 2020

Zoals elk jaar, wordt uw kale huur per 1 juli 2020 aangepast. Dit betreft de huur zonder aanvullende goederen en diensten, zoals servicekosten of verwarmingskosten. In dit document leest u aanvullende informatie over de huuraanpassing.

Huurverhoging lager dan wettelijke richtlijn

De huur van sociale huurwoningen mag op basis van de richtlijnen van de overheid in 2020 omhoog met 5,1% (het inflatiepercentage 2,6% plus 2,5%). Is uw huishoudinkomen hoger, dan mag onder bepaalde omstandigheden de huurverhoging maximaal 6,6% zijn.

Huurverhoging voor sociale huurwoningen	
Huishoudinkomen is lager dan € 43.574	2,6%
Huishoudinkomen is hoger dan € 43.574	6,6%
Huurverhoging voor vrije sector huurwoningen	
	2,6%

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn woningen waarvan de huurprijs bij het ondertekenen van het huurcontract onder de sociale huurgrens ligt. Die grens stijgt over het algemeen mee met de huurprijzen. In 2020 ligt die huurgrens op € 737,14 netto huur per maand. Door huurverhoging of woningverbetering kan de huurprijs van een sociale huurwoning wel boven die grens uit stijgen.

De huurprijzen van sociale huurwoningen mogen niet stijgen boven de maximaal toegestane huur (zie informatie in de toelichting hieronder).

Geliberaliseerde huurwoningen (vrije sector)

Huurders hebben een geliberaliseerd huurcontract als de huur van hun woning bij de ondertekening van het huurcontract hoger was dan de toen geldende sociale huurgrens. In de meeste geliberaliseerde huurcontracten is een maximale huurverhoging van inflatie plus 5,5% opgenomen. Omdat het inkomen van deze huurders meestal te hoog is voor een sociale huurwoning krijgen zij een

huurverhoging die gelijk is aan de inkomensafhankelijke huurverhoging, namelijk 2,6%.

Huurt u een vrije sector woning, dan is onderstaande tekst verder niet van toepassing voor u.

Inkomen bepaalt huurverhoging van sociale huurwoningen

Voor huurders met een huishoudinkomen tot € 43.574 (peiljaar 2018) geldt dat SSW de netto huurprijs door deze huurverhoging niet laat stijgen boven de sociale huurgrens van € 737,14 (prijsspeil 2020).

Bij de inkomens boven € 43.574 kan de netto huurprijs wel hoger worden dan € 737,14.

In de brief met het 'voorstel tot aanpassing van de huurprijzen' kunt u lezen wat dit allemaal voor u betekent.

TOELICHTING

Huishoudinkomen

De huurverhoging is gebaseerd op het huishoudinkomen in 2018. Dit inkomen is namelijk al definitief vastgesteld door de Belastingdienst. Het huishoudinkomen is het inkomen van alle personen die op de peildatum 1 juli 2020 tot uw huishouden behoren of op uw adres ingeschreven staan. Van het inkomen van thuiswonende kinderen tot 23 jaar wordt alleen het inkomen boven het minimumloon meegeteld.

-2-

Verklaring Belastingdienst

SSW heeft bij de Belastingdienst informatie opgevraagd over het inkomen van de huurders van een sociale huurwoning. Deze noemt geen



concreet bedrag, wel in welke inkomensgroep de huurder valt.

Heeft een huurder een huishoudinkomen dat in 2018 hoger was dan € 43.574, dan geeft de belastingdienst een verklaring af. Daarin staat ook op hoeveel personen dat inkomen is gebaseerd. De Belastingdienst geeft de verklaring niet als uw huishouden uit vier of meer personen bestaat en/of als iemand in uw huishouden de AOW-leeftijd heeft. U heeft medio april van de Belastingdienst bericht ontvangen als wij een inkomensverklaring voor uw adres hebben opgevraagd en ontvangen. Die inkomensverklaring heeft u ook als bijlage ontvangen bij de brief met het 'voorstel tot aanpassing van de huurprijs'.

Maximaal toegestane huur

De maximaal toegestane huur voor sociale huurwoningen is geregeld in de wet. Het bedrag wordt berekend op basis van de kwaliteit van uw woning. Deze is uitgedrukt in woningwaarderingpunten. De huur mag nooit hoger worden dan de maximaal toegestane huur. Huurders van SSW betalen gemiddeld 70% van de maximaal toegestane huur. De maximaal toegestane huur van uw woning kunt u gemakkelijk zelf vinden in uw persoonlijke account op onze website www.ssw.nl.

Bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging indienen vóór 1 juli 2020

Als u het niet eens bent met de voorgestelde huurverhoging van 6,6% kunt u **tot 1 juli 2020** bij ons een bezwaarschrift indienen. Wij beoordelen dan of uw bezwaar terecht is. U kunt gebruikmaken van het standaard bezwaarschriftformulier van de huurcommissie. Is uw bezwaar terecht, dan passen wij het huurverhogingspercentage aan. Vinden wij uw bezwaar niet terecht, maar blijft u bij uw bewaar, dan sturen wij uw bezwaarschrift door naar de Huurcommissie. U krijgt hierover dan informatie van ons. Zie voor meer informatie www.huurcommissie.nl. Bezwaarschriften die op of na 1 juli 2020 bij ons binnenkomen, nemen we niet in behandeling.

Geldige redenen om bezwaar aan te tekenen

U kunt in ieder geval bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging als:

- Iemand in uw huishouden de AOW-leeftijd heeft bereikt op 1 juli 2020
- Uw huishouden vier of meer personen telt op 1 juli 2020

SSW vraagt dan een vervolgvklaring op bij de Belastingdienst.

Andere situaties waarin u bezwaar kunt maken

Uw huishoudinkomen is in 2018 lager dan vermeld

Was uw huishoudinkomen in 2018 lager dan € 43.574, dan geeft u dat aan op het bezwaarschrift. Wij vragen vervolgens een tweede verklaring op bij de Belastingdienst. U hoeft zelf geen inkomensgegevens bij te voegen. Als deze tweede verklaring gelijk is aan de eerste verklaring zullen wij ons voorstel tot huurprijsverhoging niet wijzigen. Blijft u bij uw bezwaar, dan verzoeken wij de Huurcommissie uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurprijsverhoging.

Huishoudinkomen is in 2019 lager dan in 2018
Als het huishoudinkomen in 2019 lager was dan € 43.574 dan kunt u bezwaar maken tegen de hoogte van de huurverhoging. U toont dan aan hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven met een uittreksel uit de basisregistratie personen (BRP), verkrijgbaar bij de gemeente. Daarnaast levert u van alle personen die tot uw huishouden behoren een inkomensverklaring aan. U kunt de inkomensverklaring vanaf juni opvragen bij de Belastingdienst.
(Belastingtelefoon: 0800 0543).

-3-

Huishoudinkomen is gedaald in 2020

Als het huishoudinkomen in 2020 lager is dan € 43.574, dan kunt u in 2020 om huurverlaging vragen. SSW verlaagt de huur altijd op grond van



inkomensverklaringen van de belastingdienst. Deze inkomensverklaringen over 2020 kunt u in juni 2020 opvragen bij de Belastingdienst.

Gehandicapt of chronisch ziek?

Dan kunt u in speciale gevallen bezwaar maken tegen de huurverhoging. Voor meer informatie verwijzen we u naar onze website. U kunt ons tijdens onze openingstijden ook bellen: 030 220 58 33.

Huurverlaging

Heeft u een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad? En is uw huishoudinkomen daarna gedaald naar een lagere inkomenscategorie? Dan kunt u een huurverlaging voorstellen aan SSW tot het niveau dat past bij het lagere inkomen. Kijk voor de mogelijkheden op <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huur-woning/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-huurverlaging-aanvragen>.

SSW beoordeelt uw verzoek tot huurverlaging op basis van de door u aangeleverde gegevens.

Als de uitkomsten duidelijk zijn kunnen wij akkoord gaan met de huurverlaging. Kunnen wij niet instemmen met uw voorstel, dan kunt u het aan de Huurcommissie voorleggen.

Denkt u dat uw huur te hoog is in relatie tot uw inkomen? Dan kunt u dit controleren op de website van de Woonbond

<https://www.woonbond.nl/huurbevrozing-of-huurverlaging>

Geen bezwaarschrift, maar u betaalt de huurverhoging niet?

Heeft u géén bezwaarschrift ingediend bij ons, maar betaalt u de nieuwe huurprijs niet? Dan sturen wij u nogmaals ons voorstel tot huurprijsverhoging. U heeft dan zelf de mogelijkheid om vóór 1 november 2020 de Huurcommissie te verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging. Laat u deze termijn voorbij gaan, dan bent u gebonden

aan de nieuwe huurprijs. Als de Huurcommissie u in het ongelijk stelt kost u dat € 25,-.

Hoe betaalt u de nieuwe huur?

U maakt de huur over op de bankrekening van SSW: NL40 RABO 0308 3570 00

- *met een automatische incasso:*
u hoeft niets te doen
- *met een (eigen) periodieke overschrijving:*
vermeld het correcte bedrag en noteer in de omschrijving uw adres en deelcontractnummer
- *door handmatig overmaken:*
vermeld het correcte bedrag en noteer in de omschrijving uw adres en deelcontractnummer
- *via iDEAL:*
ga hiervoor naar www.ssw.nl/direct-betalen. U wordt gevraagd in te loggen. Na het inloggen kunt u gebruik maken van iDEAL. Het openstaande huurbedrag is direct zichtbaar.

Wilt u overstappen op automatische incasso? Op www.ssw.nl/huurbetalen kunt u hiervoor een formulier downloaden. Of bel SSW tijdens kantooruren: 030 220 58 33.

Nog vragen?

Meer informatie vindt u op onze website www.ssw.nl/huurverhoging. Hier kunt u ook de informatieve Huurkrant 2020 inzien.

Heeft u vragen, bel ons gerust. Vanwege de maatregelen tegen het coronavirus is onze balie gesloten. De tijden waarop wij telefonisch bereikbaar zijn, hebben we tijdelijk aangepast: maandag t/m vrijdag: 8.00 - 12.00 uur, via 030 220 58 33. U kunt ook een e-mail met uw vraag sturen naar info@ssw.nl.