

# MIJN HUURPRIJS IN 2020

Voor een groot deel van onze huurders  
verandert de huurprijs per 1 juli 2020.  
Hierover willen we iedereen goed informeren.  
Dat doen we via een persoonlijke brief.  
Daarnaast hebben we deze folder gemaakt.  
Hierin is meer achtergrondinformatie te vinden.

**Deze brochure gaat over ons huurprijsbeleid. Wij zijn ons ervan bewust dat de informatie niet zo gemakkelijk is en dat sommige woorden onbekend kunnen zijn. Daarom hebben we een Vraag en Antwoord document gemaakt op onze website. Hierin worden onder andere de termen uitgelegd, die in deze folder *schuingedrukt* staan. Heb je toch nog vragen? Neem dan gerust contact op met ons Serviceteam.**

## **Huurdersraad denkt mee over huurbeleid**

Ieder jaar overleggen we uitgebreid met onze Huurdersraad (HTM, St. Pietersrade en Op het Zuiden) over ons huurbeleid. Op basis van dit overleg en het advies van de Huurdersraad én omdat wij het belangrijk vinden dat onze huurwoningen betaalbaar blijven, hebben we het volgende afgesproken:

- We hanteren een inflatievolgend huurbeleid. Dit betekent huurverhoging van gemiddeld 2,60%. Dit is lager dan de 3,60% die wettelijk is toegestaan;
- De huurprijs van woningen die de komende vijf jaar mogelijk gesloopt worden, wordt niet verhoogd;
- De huurprijs van woningen met de *energielabels* E, F of G wordt niet verhoogd;
- We toppen dit jaar niet af op zogenaamde *streefhuren*. Hierdoor blijft de hoogste huurverhoging beperkt tot 3,52%. Zouden we wel aftoppen op streefhuren, dan zou dat een stuk hoger zijn;
- In 2020 bieden we 'dure scheefwoners' de mogelijkheid een verzoek tot huurbevriezing of huurverlaging te doen.

## **Ons huurprijsbeleid**

Ieder jaar stellen wij opnieuw onze huuraanpassing vast. Dit doen we op basis van ons huurprijsbeleid en wat de wet hierover zegt.

Samengevat ziet ons huurprijsbeleid voor 2020 er als volgt uit:

- de kale huurprijs van alle huurwoningen wordt per 1 juli 2020 verhoogd met maximaal 3,52%;
- woningen die gerenoveerd worden en voor 1 juli 2020 zijn opgeleverd, krijgen een huurverhoging van maximaal 3,52%, tenzij er met de bewoners andere afspraken zijn gemaakt;
- de huren van garages die niet bij de woning horen, parkeerplaatsen en bergingen worden per 1 juli 2020 verhoogd met maximaal 3,52%, tenzij er (contractueel) andere afspraken zijn gemaakt;
- de huren van scootmobiel aansluitpunten worden vastgesteld op € 5,00;
- de gemiddelde huurverhoging voor woningen en niet-woningen is 2,60%. Dat is gelijk aan de inflatie over 2019 en een stuk lager dan wettelijk is toegestaan. Wettelijk toegestaan is namelijk 3,60%.

Elke huuraanpassing wordt individueel bekeken. Al onze huurders hebben een brief gekregen met daarin hun persoonlijke voorstel voor de huuraanpassing.

## **Uitzonderingen**

Van sommige woningen wordt de huurprijs met minder dan 3,52%, en soms helemaal niet verhoogd als:

- de wettelijke maximale huurprijs is bereikt;
- de woning mogelijk gesloopt wordt in de periode 2020 – 2024;

- de woning een energielabel E, F of G heeft;
- de woning in de periode 1 juli t/m 31 december 2020 ingrijpend wordt gerenoveerd (zoals bedoeld in het sociaal plan van Wonen Zuid), behalve als er met de bewonersorganisatie andere afspraken zijn gemaakt;
- het gaat om een nieuwbouw huurwoning die in 2020 opgeleverd is.

En heel soms zijn er (contractueel) andere afspraken gemaakt.

### Redenen om bezwaar te maken

Ben je het niet eens met de huuraanpassing? Dan kun je bezwaar bij ons maken. Je kunt bezwaar maken als:

- de maximale huurprijsgrens wordt overschreden;
- wij binnen 12 maanden na ingang van de laatste wettelijke huurprijswijziging opnieuw de huurprijs verhogen (in sommige gevallen mogen we de huurprijs 2 keer binnen 12 maanden verhogen);
- het huurverhogingsvoorstel te laat is ingediend, namelijk na 30 april 2020;
- de huurverhoging hoger is dan wettelijk is toegestaan;
- er op grond van woningonderhoud een procedure huurverlaging loopt bij de Huurcommissie of als de Huurcommissie hier al uitspraak over heeft gedaan waarbij je in het gelijk bent gesteld;
- er fouten staan in het voorstel tot huurverhoging.

Bij *geliberaliseerde huurcontracten* is het niet mogelijk om bezwaar aan te tekenen. Hetzelfde geldt voor huurcontracten voor garages, parkeerplaatsen, bergingen, scootmobiel aansluitpunten en commerciële ruimtes. Heb je een geliberaliseerd

huurcontract? Dan staat dat in de brief met je persoonlijke voorstel tot huuraanpassing.

### Bezwaar maken kan via een formulier

Bezwaar maken tegen de huuraanpassing kan alleen schriftelijk via een bezwaarformulier.

Dit kun je downloaden op de websites van:

- de Huurcommissie ([huurcommissie.nl/onderwerpen/huurverhoging](http://huurcommissie.nl/onderwerpen/huurverhoging)) en
- Wonen Zuid: [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl).

Of vraag het formulier op bij onze kantoren.

Stuur het volledig ingevulde formulier per post of per e-mail naar Wonen Zuid. Vergeet hierbij niet je handtekening op het formulier te zetten.

- Post: Wonen Zuid, postbus 400, 6040 AK Roermond
- E-mail: [info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)

### Je ingevulde bezwaarformulier moet uiterlijk 30 juni 2020 bij Wonen Zuid zijn

Als je bezwaar indient krijg je binnen enkele dagen een brief waarin we uitleggen hoe we het bezwaar behandelen. Gaan wij akkoord met jouw bezwaar? Dan krijg je geen huuraanpassing. Wij sturen je dan een bevestiging met daarin een specificatie van de uiteindelijke huurprijs.

Gaan wij niet akkoord met je bezwaar? Dan kun je je bezwaar alsnog intrekken. Doe je dat niet en blijf je bij je bezwaar? Dan vragen wij de Huurcommissie om de voorgestelde huuraanpassing te beoordelen. Het besluit van de Huurcommissie is bindend.

## Verzoek tot huurbevriezing of huurverlaging

De Woonbond en Aedes (de koepelorganisatie van woningcorporaties) hebben een Sociaal Huurakkoord afgesloten. In dit akkoord is een afspraak gemaakt om '*dure scheefwoners*' de mogelijkheid te bieden een verzoek tot huurbevriezing of zelfs huurverlaging te doen. Wij bieden onze klanten die een *zelfstandige woning huren met een gereguleerd huurcontract* in 2020 onder bepaalde voorwaarden ook die mogelijkheid.

Op onze website staat een eenvoudig hulpmiddel waarmee je snel kunt bepalen of je in aanmerking komt voor een huurbevriezing of verlaging. Heb je geen internet? Op de laatste pagina van deze folder hebben we een processchema opgenomen. Hiermee kan je makkelijk bepalen of je in aanmerking komt voor een huurbevriezing of verlaging. Meer informatie hierover vind je ook op onze website [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl) onder 'Mijn huurprijs in 2020'.

## Verzoek indienen via een formulier

Een verzoek indienen omdat je '*dure scheefwoner*' bent kan alleen schriftelijk, met een verzoekformulier. Dit kun je downloaden op onze website: [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl). Of vraag het op bij een van onze kantoren.

Stuur het volledig ingevulde formulier per post of per e-mail naar Wonen Zuid. Vergeet niet je handtekening op het formulier te zetten.

- Post: Wonen Zuid, postbus 400, 6040 AK Roermond
- E-mail: [info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)

## Inleveren van verzoekformulieren

### Huurbevriezing

Verzoeken tot huurbevriezing zijn mogelijk tot en met 31 december 2020. Verzoeken die wij vóór 1 juli krijgen, worden vanaf 1 juli doorgevoerd. Verzoeken die wij vanaf 1 juli krijgen, worden vanaf de 1e van de maand waarin het verzoek is ontvangen doorgevoerd. Uiteraard moeten de verzoeken dan wel aan de voorwaarden voldoen.

Verzoeken tot huurverlaging zijn ook mogelijk tot en met 31 december 2020. Alle verzoeken die wij krijgen, worden vanaf de 1e van de maand waarin het verzoek is ontvangen, doorgevoerd. Ook hier geldt dat de verzoeken aan de voorwaarden moeten voldoen.

Als je een verzoek indient krijg je binnen enkele dagen een brief waarin we uitleggen hoe we het verzoek behandelen. Gaan wij akkoord met jouw verzoek? Dan krijg je een huurbevriezing of huurverlaging. Wij sturen je hiervan een bevestiging met een specificatie van de uiteindelijke huurprijs.

Gaan wij niet akkoord met je verzoek? Dan krijg je ook daar een bevestiging van. Omdat er geen wettelijke regels zijn voor verzoeken tot huurbevriezing of huurverlaging voor '*dure scheefwoners*' heeft de Huurcommissie verder geen rol hierin.

## Recht op huurtoeslag

De regels voor huurtoeslag zijn dit jaar anders dan vorig jaar. De *harde inkomensgrens* bestaat niet meer. Voor huurtoeslagontvangers die iets meer gaan verdienen is dat prettig. Wie net boven de grens komt verliest niet meteen alle toeslag. Maar de aanpassing van de regels is ook fijn voor huurders die tot nu toe geen toeslag konden krijgen omdat hun

inkomen net boven de grens lag. Die komen vanaf nu wel in aanmerking.

Om te controleren of je in 2020 recht hebt op huurtoeslag, kun je een proefberekening maken op de website van de Belastingdienst. Komt daaruit dat je in aanmerking komt voor huurtoeslag? Vraag deze dan aan bij de Belastingdienst. Dat kan via de website van de Belastingdienst ('Mijn toeslagen').

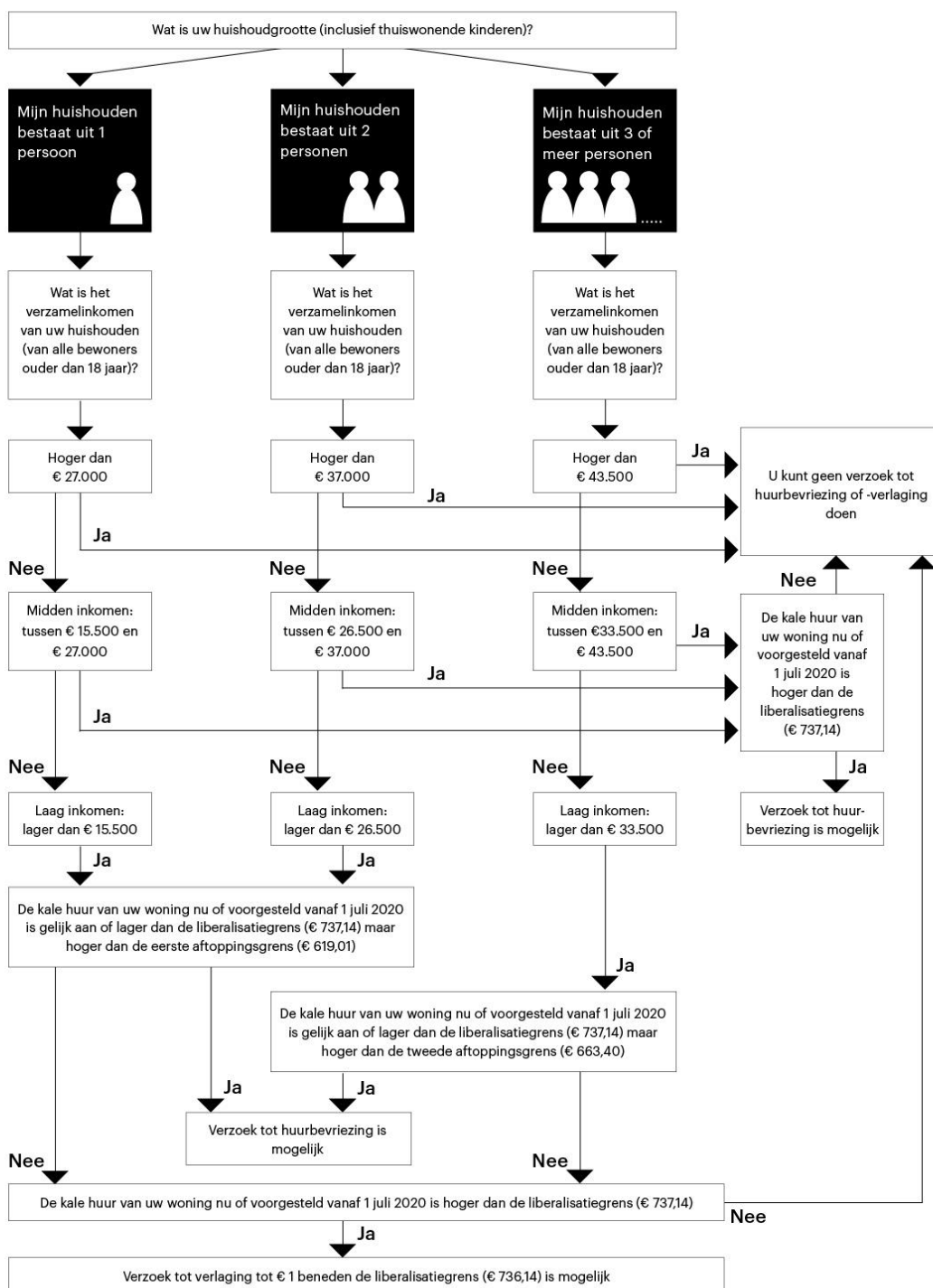
## Vragen?

Wil je meer informatie of heb je nog vragen na het lezen van deze folder? Kijk dan ook eens op [wonen-zuid.nl](https://www.wonen-zuid.nl) voor verdere uitleg en de meest gestelde vragen. Staat je vraag daar niet bij? Neem dan contact op met ons Serviceteam. Onze medewerkers zijn van maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur bereikbaar via 088 66 53 653 en helpen je graag!

Processchema verzoeken tot huurbevrozing en huurverlaging  
(let op: dit geldt alleen als je een zelfstandige woning huurt en een gereguleerd huurcontract hebt):

**WONEN  
ZUID**

**Wanneer komt u in aanmerking voor huurbevrozing of huurverlaging?**



**Wonen Zuid**

Postbus 400  
6040 AK Roermond

088 66 53 653  
[info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)  
[wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl)

Kantoor Heerlen  
Dr. Poelsstraat 8  
6411 HH Heerlen

Kantoor Roermond  
Buitenop 9  
6041 LA Roermond

Volg ons op:



**Disclaimer**

Deze folder is met veel zorg gemaakt. Toch kan het voorkomen dat er fouten in staan. Je kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van deze folder. De laatste versie van deze folder staat op [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl).