

Kunt u bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Bezwaar maken tegen de huurverhoging mag altijd, maar is helaas niet altijd succesvol. Een beperkt aantal in de wet omschreven redenen kan in een bezwaarprocedure leiden tot succes. De huurverhoging (of een deel ervan) moet dan worden teruggedraaid.

Sociale huurwoningen

Alle huurders (van niet-geliberaliseerde woningen) kunnen om de volgende redenen bezwaar maken:

De huur is verlaagd wegens ernstige gebreken aan de woning

De huur mag niet verhoogd worden als de Huurcommissie u huurverlaging heeft gegeven wegens ernstige gebreken aan de woning. Totdat de gebreken verholpen zijn mag u helemaal geen huurverhoging krijgen. Ook als de procedure bij de Huurcommissie nog loopt (de Huurcommissie heeft nog geen uitspraak gedaan) mag de de huur niet worden verhoogd.

De huurverhoging is te laat aangekondigd

De huurverhoging moet tijdig (minimaal 2 maanden voor ingangsdatum) schriftelijk worden aangezegd. Is de aanzegging te laat verstuurd? Dan heeft het zin om bezwaar te maken. Daarmee regelt u dat de huurverhoging ook pas later kan ingaan. Helaas regelt u er niet mee dat de huurverhoging helemaal wordt afgeblazen.

De huur wordt te vaak verhoogd

De huur mag niet vaker dan 1 keer per jaar worden verhoogd. Gebeurt dat toch, dan kunt u met succes bezwaar maken. Maar let op: er hoeft niet altijd precies een kalenderjaar te zitten tussen twee huurverhogingen. Ging de huurverhoging van 2017 later in dan per 1 juli? Dan mag de huur in 2018 toch weer per 1 juli omhoog. Woont u korter dan een jaar in uw huidige woning en heeft u daarom nog geen jaarlijkse huurverhoging gekregen? Dan is de huurverhoging per 1 juli ook toegestaan.

Door de verhoging wordt uw huur hoger dan volgens het puntenstelsel mag

Komt uw huur door de huurverhoging hoger te liggen dan de maximale toegestane huurprijs volgens het puntenstelsel? Dan zal uw bezwaar zeker succes hebben. Uw huur mag niet hoger worden dan deze maximaal toegestane huurprijs.

De huur was al hoger dan volgens het puntenstelsel mag

Is uw huur ook zonder de huurverhoging al hoger dan de maximaal toegestane huurprijs volgens het puntenstelsel? Dan kunt u niet alleen bezwaar maken, maar kunt u ook met succes een huurverlagingsprocedure starten bij de Huurcommissie. Uw huurprijs wordt dan verlaagd tot de maximaal toegestane huurprijs.

U betaalt een all-in prijs

Als u een totaalprijs betaalt voor de huur inclusief servicekosten, zonder specificatie van de huur/servicekosten, is niet duidelijk wat de kale huurprijs is. Huurverhogingen mogen alleen worden berekend over de kale huurprijs, huurverhoging van een all-in prijs is niet toegestaan. U kunt dan succesvol bezwaar maken.

Huurders met extra, inkomensafhankelijke huurverhoging

Huurders aan wie een extra, inkomensafhankelijke huurverhoging wordt voorgesteld kunnen om nog andere redenen bezwaar maken. Als uw bezwaar succes heeft gaat deze extra huurverhoging niet door. Maar de huurverhoging die voor huurders met lagere inkomens geldt moet u dan nog steeds betalen.

Er is geen verklaring van de Belastingdienst meegestuurd

Is er geen verklaring meegestuurd waaruit blijkt dat uw (gezins)inkomen in 2016 hoger was dan €41.056,- ? Dan houdt uw verhuurder zich niet aan de wettelijke regels voor het mogen vragen van een extra huurverhoging. Uw verhuurder mag in dat geval wel 3.9 % (of minder) vragen.

Uw inkomen is gedaald tot onder de inkomensgrens

Lag uw (gezins)inkomen in 2016 boven de €41.056,- , maar was dat in 2017 juist lager? Dan hoeft u in 2018 geen extra, inkomensafhankelijke huurverhoging van 5.4% te betalen, maar geldt voor u het lagere percentage als maximum. U kunt met succes bezwaar maken tegen het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging.

Er is inkomen meegeteld van iemand die niet (meer) bij u woont

Is er bij het (gezins)inkomen van 2016 inkomen meegerekend van iemand die per 1 juli 2018 niet (meer) tot uw huishouden hoort? En kwam het inkomen om die reden boven de €41.056,- grens? Dan hoeft u in 2018 geen inkomensafhankelijke huurverhoging te betalen, maar geldt voor u het lagere percentage (3,9%) als maximum.

Inkomen van een inwonend kind is ten onrechte opgeteld bij het (gezins)inkomen

Inkomen van kinderen die op 1 januari 2018 nog geen 23 waren mag niet meegerekend worden in het (gezins)inkomen, voor zover het lager lag dan het minimumjeugdloon voor een 23 jarige. Alleen inkomen boven deze grens mag worden opgeteld bij het (gezins)inkomen.

De inkomensindicatie klopt om andere redenen niet

Er zijn nog andere redenen denkbaar die maken dat de door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicatie niet klopt. Bijvoorbeeld als uw inkomen over 2016 opnieuw vastgesteld moet worden naar aanleiding van een gewijzigde belastingaangifte. Als u verwacht dat uw inkomen daarmee lager gaan uitvallen dan de inkomensgrens waarop de huurverhoging gebaseerd is doet u er goed aan om bezwaar te maken.

Uw huishouden telt minimaal vier personen

Staan er voor de ingangsdatum van de huurverhoging vier of meer personen ingeschreven bij de gemeente op uw woonadres? Dan bent u uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als uw verhuurder toch een inkomensafhankelijke huurverhoging voorstelt, kunt u daar met succes bezwaar tegen maken.

Minstens één persoon in uw huishouden heeft de AOW-leeftijd

Heeft minstens één iemand in uw huishouden de AOW-leeftijd bereikt op de datum dat de huurverhoging ingaat? Dan bent u uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als uw verhuurder toch een inkomensafhankelijke huurverhoging voorstelt, kunt u daar met succes bezwaar tegen maken.

Iemand in uw huishouden heeft een chronische ziekte of handicap

Chronisch zieken en gehandicapten kunnen in bepaalde gevallen een beroep doen op een uitzonderingsregeling, waarmee ze het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging niet hoeven te betalen.

(Bron: Woonbond)