

## Veelgestelde vragen huurverhoging 2017

### 1. Wat is de door Plavei vastgestelde huurverhoging voor sociale huurwoningen?

Voor alle huurders van Plavei geldt een huurverhoging van 0,3%. Deze is niet inkomensafhankelijk.

### 2. Wat is wettelijk gezien de maximale huurverhoging?

De huur van uw huis mag, afhankelijk van het inkomen, in 2017 maximaal 2,8% tot 4,3% omhoog. De stijging geldt alleen voor sociale-huurwoningen. Huurt u in de vrije sector? Dan geldt er géén maximum.

### 3. Hoe hoog mag de huurverhoging zijn voor huurders van woningen met een huurprijs hoger dan € 710,68?

Bij een huurprijs hoger dan € 710,68 is Plavei vrij in het bepalen van de huurverhoging. Deze huurders krijgen net als alle andere huurders een huurverhoging van 0,3 %.

### 4. Mijn huurprijs wijkt af van het door Plavei vastgestelde percentages van 0,3%, hoe kan dat?

Het percentage huurverhoging dat u heeft gekregen kan lager zijn dan 0,3%. Dit komt doordat we de huren niet boven de streefhuur- en huurtoeslaggrens willen laten stijgen. We gaan voor betaalbaar wonen. Wij vinden het belangrijk dat onze woningvoorraad bereikbaar blijft voor huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag en dat deze niet boven de grens van de streefhuur uitkomt. Door deze maatregel krijgt de helft van de huurders van Plavei geen huurverhoging.

### 5. Wat is 'streefhuur'?

Iedere huurwoning van Plavei heeft zijn eigen huurprijs. Wij vinden het belangrijk dat woonruimte betaalbaar blijft. Daarom vragen we bij sociale huurwoningen altijd een lagere huur dan de maximale huur die de overheid toestaat. Afhankelijk van de kwaliteit en de ligging van een woning houden we gemiddeld een huur aan van gemiddeld 75% van de maximaal toegestane huur (=100%): de streefhuur. Op twee momenten passen wij de huurprijs van een van een woning aan. Elk jaar tijdens de huurverhogingsronde op 1 juli en op het moment dat huurders een woning opzeggen en wij de woning opnieuw verhuren.

Als huurders een woning opzeggen, bepalen wij opnieuw de huurprijs voor die woning. Iedere woning krijgt bij een huuropzegging een huur die gelijk is aan de streefhuur. Wanneer een huurwoning de streefhuur heeft bereikt of een huurprijs heeft die boven ons streefhuurpercentage ligt, dan verhogen wij de huur van deze woning niet.

Hierdoor kan het voorkomen dat iemand geen huurverhoging krijgt of dat een woning nadat de huur is opgezegd een lagere huurprijs krijgt. Deze woning heeft dan een huurprijs die op of boven de streefhuur zit en de huur kan daardoor niet stijgen en moet soms dus zelfs verlaagd worden bij opzegging.

We doen dit om ervoor te zorgen dat er voldoende aanbod is voor mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Zij mogen door de maatregel **Passend Toewijzen** alleen de woning huren die past bij hun inkomen. 75% van de mensen die op onze woningen reageert is afhankelijk van huurtoeslag. Passend Toewijzen betekent dus dat op basis van je inkomen bepaald is op welke woningen je kunt reageren en wat je maximaal aan huur mag besteden. De overheid wil hiermee haar uitgaven aan huurtoeslag verminderen.

### 6. Hoe zit het met de huurtoeslag?

Op verzoek van de Belastingdienst/Toeslagen heeft Plavei de nieuwe huurprijs doorgegeven. De Belastingdienst/Toeslagen verwerkt deze gegevens automatisch. Omdat de Belastingdienst/Toeslagen de nieuwe huurprijs automatisch verwerkt, hoeft u niets te doen. Het kan zijn dat de Belastingdienst/Toeslagen uw gegevens niet kan verwerken. In dat geval ontvangt u in juni nog een brief met een formulier van de Belastingdienst/Toeslagen met de vraag uw nieuwe huurgegevens door te geven. Daarvoor hebt u dan het voorstel tot aanpassing van de huurprijs 2016 nodig. Bewaar de brief daarom zorgvuldig.

### 7. Hoe bepaalt Plavei de huurprijzen?

De huurprijs van de woning wordt bepaald door het aantal punten dat de woning krijgt op basis van het woningwaarderingssysteem. Er worden punten gegeven voor bijvoorbeeld de oppervlakte van de

woning, de woonomgeving en de voorzieningen in de woning. Het puntenaantal dat hoort bij uw woning kunt u vinden in Mijn lavei via [www.plavei.nl](http://www.plavei.nl).

Bij elk puntentotaal hoort een 'maximaal redelijke huurprijs'. De huur mag nooit meer bedragen dan deze vastgestelde prijs, ook niet na een huurverhoging. Plavei vraagt van de maximale redelijke huurprijs een bepaald percentage, ook wel de **streefhuur** (zie vraag 15) genoemd. Indien u zelf een voorziening heeft aangebracht in de woning, bijvoorbeeld een nieuwe keuken of verhoogd toilet, dan wordt deze niet meegenomen in het puntensysteem.

Het bepalen van de huurprijs en ook de huurverhoging is onderdeel van het huurbeleid van Plavei.

## **8. Kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?**

Dat kan alleen op de volgende gronden:

- De huurprijs wordt hoger dan wettelijk toegestaan;
- De Huurcommissie heeft een tijdelijke huurverlaging uitgesproken vanwege onderhoudsgebreken of heeft dit verzoek nog in behandeling;
- Dit is de tweede huurverhoging in 12 maanden;
- Het voorstel tot huurverhoging is te laat;
- Er staan fouten in het voorstel.

U kunt geen bezwaar maken op basis van het inkomen, want de huurverhoging van 2017 is geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

## **9. Hoe maak ik bezwaar?**

Wanneer u bezwaar wilt maken, dan kunt u gebruikmaken van het [bezwaarschriftformulier](#). Hier vindt u ook een [link](#) naar het formulier. U kunt ook een exemplaar afhalen op ons kantoor. Het ingevulde formulier moet u vóór 1 juli 2017 naar ons postadres sturen. Let op: u kunt geen bezwaar maken op grond van uw inkomen, want Plavei heeft geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.

## **10. Wat gebeurt er nadat ik het bezwaar heb ingediend?**

Nadat wij het bezwaarschrift hebben ontvangen, ontvangt u van ons een ontvangstbevestiging. Het kan zijn dat we nog aanvullende gegevens van u nodig hebben. Wanneer dat zo is, vermelden we dit in de ontvangstbevestiging. We bekijken uw argumenten en aangeleverde gegevens en toetsen of uw bezwaar terecht is. Vervolgens ontvangt u van ons een advies. U bepaalt hierna zelf of we uw bezwaar doorzetten naar de Huurcommissie. Hiervoor moet u de Huurcommissie legeskosten betalen. Deze moet u binnen een bepaalde periode na indiening van het bezwaar betaald hebben, anders neemt de Huurcommissie uw bezwaar niet in behandeling. Als uw bezwaar terecht is, krijgt u uw legeskosten terug. Wanneer uw bezwaar niet terecht is, bent u deze kwijt. De legeskosten bedragen € 25,- (prijspeil 2017) per bezwaar.

## **11. Wat gebeurt er als ik de voorgestelde huurverhoging niet betaal?**

U ontvangt dan een herinneringsbrief. U krijgt dan alsnog de gelegenheid om binnen zes weken na 1 juli bezwaar te maken. Doet u dit niet, dan moet u de huurverhoging betalen vanaf de voorgestelde ingangsdatum. Als u toch een bezwaarschrift wilt indienen, moet u dit in elk geval binnen de termijn doen. U moet nu het bezwaarschrift rechtstreeks bij de Huurcommissie indienen en kunt het dus niet meer eerst door ons laten toetsen. Als u op tijd bent neemt de Huurcommissie uw bezwaarschrift gewoon in behandeling en doet uitspraak.

## **12. Moet ik zelf nog iets doen of wordt het bedrag automatisch afgeschreven?**

Wanneer u ons een machtiging tot automatische incasso heeft gegeven, hoeft u niets te doen. Het huurbedrag passen wij per 1 juli aan. Wanneer u zelf de huur elke maand overmaakt via bijvoorbeeld internetbankieren, let dan op dat u voor 1 juli het bedrag van uw periodieke overschrijving aanpast.

Staat uw vraag er niet bij? Neem dan [contact](#) met ons op.

Of kijk eens op een van de volgende websites:

[www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

[www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

[www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)