Huurprijsbeleid 2019



Hoofdvestiging
Kronehoefstraat 83
Eindhoven

Postadres
Postbus 787
5600 AT Eindhoven

(040) 24 99 999

mijn-thuis.nl



Uitleg over het huurprijsbeleid en over de huuraanpassing

samen'thuis

mijn-thuis.nl

Nieuw huurprijsbeleid van ’thuis

We hebben een nieuw huurprijsbeleid. Het nieuwe beleid geldt voor al onze sociale huurwoningen. Dit zijn de woningen die een huurprijs onder € 720 per maand hebben.

We gebruiken nog maar vijf streefhuren (€ 400, € 510, € 605, € 650 of € 720) voor onze sociale huurwoningen. De streefhuur is de huurprijs die past bij de kwaliteit van uw woning. Om de kwaliteit van een woning te bepalen gebruiken we de woningwaardering. De woningwaardering is een puntensysteem om de wettelijke maximale huur van een woning te bepalen. De streefhuur ligt altijd onder de wettelijke maximale huurprijs.

Nieuwe huurders betalen automatisch de streefhuur die geldt voor de woning. Bij zittende huurders groeit de huurprijs met de jaarlijkse huuraanpassing naar de streefhuur toe.

Waarom een nieuw beleid?

We vinden het belangrijk dat onze woningen beschikbaar zijn voor mensen die recht hebben op huurtoeslag. Met het nieuwe huurprijsbeleid zorgen we ervoor dat nog meer woningen binnen deze grens vallen. Het nieuwe beleid maakten we in nauwe samenwerking met huurders en de Huurdersraad ’thuis.

Wat merkt u van het nieuwe huurprijsbeleid?

De gevolgen hiervan zijn per woning anders. De nieuwe streefhuur van uw woning kan hoger of lager zijn dan de huidige huurprijs van uw woning. De huurprijs van uw woning groeit bij de jaarlijkse huuraanpassing langzaam naar de nieuwe streefhuur toe.

Huuraanpassing 2019

’thuis kiest voor beperkte huuraanpassing in 2019

Met onze Huurdersraad spraken we af dat de huuraanpassing bij **’thuis** dit jaar niet hoger is dan 2,2%. Dat is minder dan de maximale huuraanpassing van 4,1% die de overheid toestaat. De gemiddelde huuraanpassing (van alle woningen) is 1,6 %. Dit is gelijk aan de inflatie.

Hoeveel uw huuraanpassing precies is, hangt af van het verschil tussen uw huidige huur en de streefhuur. De streefhuur van uw woning staat in de brief.

In de tekening ziet u welke huuraanpassing voor u van toepassing is.



Voor het betalen van de huur moet u zelf iets doen als:

- uw huur niet automatisch door ons wordt afgeschreven. Dan moet u de nieuwe huurprijs zelf aan uw bank doorgeven.
- iemand anders de huur voor u betaalt. Denk bijvoorbeeld aan de gemeente, een familielid of budgetbeheerder. Geef zelf de nieuwe huurprijs door aan die persoon.
- u op een andere manier betaalt. Denk eraan dat u zelf het huurbedrag aanpast.

Voor het betalen van de huur hoeft u niets te doen als:

u ons gemachtigd heeft. De nieuwe huur schrijven we vanaf 1 juli 2019 12 maanden van uw rekening af. Dat gebeurt op de met u afgesproken dag.

Als u het niet eens bent met de huuraanpassing

In een aantal gevallen kunt u bezwaar maken. U vindt daar meer informatie over op de website van de Huurcommissie www.huurcommissie.nl.

Voor het indienen van een bezwaar kunt u:

- het bezwaarschriftformulier van de Huurcommissie gebruiken. Dit vindt u op de website van de Huurcommissie.
- een brief schrijven waarin u aangeeft waarom u het niet eens bent met de huurverhoging.

Uw bezwaarschrift moet u vóór 1 juli 2019 indienen bij **’thuis**.

In de brief ziet u ook een overzicht van de servicekosten en eventuele warmtekosten die u betaalt

Let op! Dit bedrag kan veranderen als u nog géén brief van de afrekening servicekosten over 2018 heeft gehad. Als dat zo is, krijgt u die nog vóór 1 juli. In die brief staat het juiste totale bedrag van huur, service- en warmtekosten. Dat bedrag moet u vanaf 1 juli aan ons betalen.

Krijgt u huurtoeslag dan hoeft u de nieuwe huurprijs niet aan de Belastingdienst door te geven

Dat doet **’thuis** voor u. Van de Belastingdienst krijgt u later bericht over de huurtoeslag die past bij uw nieuwe huur. Als zij uw gegevens niet hebben, krijgt u in juni een brief van de Belastingdienst. U moet dan uw nieuwe huurgegevens doorgeven. Daarvoor heeft u de brief over de huurverhoging nodig. Bewaar de brief daarom goed!

Als u nu geen huurtoeslag heeft en u wilt weten of u dat wel kunt krijgen

Op www.toeslagen.nl kunt u een proefberekening maken. Via ‘mijn toeslagen’ dient u een aanvraag voor huurtoeslag in.

Voor meer informatie over huurtoeslag kunt u bellen naar de Belastingdienst, telefoonnummer 0800 – 0543.

Huurbevriezing / huurverlaging

In uitzonderlijke gevallen komen huurders van een sociale huurwoning in aanmerking voor huurbevriezing of huurverlaging. Het gaat om huurders met een laag inkomen die in een woning wonen met een hoge huur.

Kijk op de website van de Woonbond www.woonbond.nl voor meer informatie en of u daarvoor in aanmerking komt. Daar ziet u ook wat u moet doen voor het aanvragen van huurbevriezing / huurverlaging. Voor vragen kunt u ook bellen met de Huurderslijn van de Woonbond, telefoonnummer 020 551 77 55.