

Door ctrl F in te tikken,  
zet u de zoekfunctie aan.

## Veelgestelde vragen huurverhoging 2020

### Heeft u een huurverhoging tot 5,1% ontvangen?

Uit de gegevens van de Belastingdienst blijkt, dat uw huishoudinkomen in 2018 lager of gelijk lag dan € 43.574. Op basis van dit huishoudinkomen mag uw huur maximaal worden verhoogd met 5,1%. Ook kan het zijn dat uw huishoudinkomen in 2018 niet vast te stellen was. Geeft u zelf het nieuwe huurbedrag van na 1 juli 2020 door aan de belastingdienst voor de huurtoeslag? Openbaar Belang geeft dit nieuwe bedrag ook door, maar het kan enige tijd duren voordat de belastingdienst dit ook heeft doorgevoerd.

### Heeft u een huurverhoging tussen 5,1 en 6,6% ontvangen?

Uit de verklaring van de Belastingdienst blijkt, dat uw huishoudinkomen in 2018 boven de inkomensgrens van € 43.574 lag. Op basis van dit huishoudinkomen mag uw huur maximaal worden verhoogd met 6,6%. Conform ons beleid verhogen wij uw huur met dit maximale percentage.

### Hoe moet ik bezwaar maken?

Wanneer u het niet eens bent met de voorgestelde verhoging van de huurprijs, kunt u bezwaar maken door een schriftelijk bezwaarschrift in te dienen met het standaard bezwaarschriftenformulier van de Huurcommissie. Deze vindt u op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl). Ook staat op die site vermeld op welke gronden u bezwaar kunt maken. U kunt alleen bezwaar maken tegen het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging. Het bezwaarschrift stuurt u naar Openbaar Belang, Postbus 31, 8000 AA Zwolle. Let u er op dat het bezwaarschrift uiterlijk 30 juni 2020 binnen is bij Openbaar Belang?

Woont u in een vrije sector woning dan kunt u bezwaar maken bij de kantonrechter, NIET bij de huurcommissie. Meer informatie hierover vindt u op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl).

### Wat houdt het huishoudinkomen in?

Het huishoudinkomen is het gezamenlijk inkomen over het jaar 2018, gerekend over het aantal personen dat op 1 juli 2020 staat ingeschreven bij de gemeentelijke basisadministratie. Het inkomen van inwonende kinderen die op 1 januari 2020 nog geen 23 jaar waren, telt tot een bedrag van € 20.450 niet mee. Voor de huurverhoging per 1 juli 2020 gaat het dus om de verzamelinkomens over 2018 van alle bewoners die op 1 juli 2020 op hetzelfde adres staan ingeschreven. Deze inkomens samen is het huishoudinkomen.

### Mijn huishoudinkomen 2018 klopt niet.

Is volgens u het huishoudinkomen in 2018 niet hoger dan de inkomensgrens € 43.574? Dan kunt u bij ons bezwaar maken tegen dit voorstel. U hoeft geen inkomensgegevens over 2018 bij uw bezwaar te voegen. Wij vragen dan een nieuwe, actuele inkomensverklaring over 2018 op bij de Belastingdienst. Als uit deze nieuwe verklaring blijkt dat uw huishoudinkomen in 2018 inderdaad lager is, passen wij het huurverhogingsvoorstel aan tot het niveau dat past bij de juiste inkomensgrens.

Blijkt uit de nieuwere inkomensverklaring nog steeds dat uw huishoudinkomen in 2018 hoger is dan de inkomensgrens? Dan kunt u ervoor kiezen het bezwaar in te trekken en gaat de voorgestelde huurverhoging door. Als u uw bezwaar niet wilt intrekken, dan vragen wij een uitspraak van de Huurcommissie over ons voorstel. Wij sturen dan ons huurverhogingsvoorstel met beide inkomensverklaringen en uw bezwaarschrift naar de Huurcommissie.

Let op: Vindt de Huurcommissie het huurverhogingsvoorstel redelijk? Bijvoorbeeld omdat uit de inkomensverklaringen van de Belastingdienst blijkt dat het huishoudinkomen van 2018 boven de inkomensgrens ligt die is gehanteerd in het huurverhogingsvoorstel. In dat geval moet u € 25 legeskosten voor de Huurcommissie betalen.

Op de site van de [Huurcommissie](#) vindt u het formulier dat u moet gebruiken om bezwaar te maken. Het bezwaarschrift stuurt u naar Openbaar Belang, Postbus 31, 8000 AA Zwolle. Let u er op dat het bezwaarschrift uiterlijk 30 juni 2020 binnen is bij Openbaar Belang?

**Het huishoudinkomen 2018 klopt wel, maar is in 2019 gedaald.**

U kunt ook bezwaar maken als uw huishoudinkomen in 2019 lager was dan de inkomensgrens van € 43.574 die in het huurverhogingsvoorstel is gebruikt. Uw bezwaar moet u dan onderbouwen. Bij uw bezwaarschrift moet u in ieder geval inkomensverklaringen over 2019 van alle leden van uw huishouden voegen. Een inkomensverklaring kunt u aanvragen via de Belastingtelefoon: 0800-0543. Op de site van de [Huurcommissie](#) vindt u het formulier dat u moet gebruiken om bezwaar te maken. Het bezwaarschrift stuurt u naar Openbaar Belang, Postbus 31, 8000 AA Zwolle. Let u er op dat het bezwaarschrift uiterlijk 30 juni 2020 binnen is bij Openbaar Belang?

**Mijn inkomensgegevens over 2018 zijn niet bekend. Wat betekent dit?**

Wij hebben bij de Belastingdienst opgevraagd in welke categorieën het inkomen van onze huurders vallen. De Belastingdienst heeft aangegeven, dat zij niet alle inkomensgegevens over 2018 kunnen verstrekken, omdat deze bij hen niet bekend zijn. Als dat bij u het geval is, dan voeren wij een basis huurverhoging door van maximaal 5,1%. Als de inkomensgegevens alsnog bekend worden, heeft dit voor u geen consequenties meer voor de huurverhoging.

**Mijn huishouden bestaat uit minimaal 4 personen. Wat betekent dit?**

Uit de gegevens van de Belastingdienst blijkt, dat uw huishouden bestaat uit minimaal vier personen. Het huishoudinkomen speelt hierbij geen rol. Dit betekent dat uw huur maximaal mag worden verhoogd met 5,1%.

De nieuwe huurbedragen van na 1 juli 2020 worden door Openbaar Belang doorgegeven aan de belastingdienst voor de huurtoeslag.

**In mijn huishouden is een bewoner die aow-leeftijd bereikt heeft. Wat betekent dit?**

Uit de gegevens van de Belastingdienst blijkt, dat minimaal één van de bewoners de aow-leeftijd heeft bereikt. Het huishoudinkomen speelt daardoor geen rol. Dit betekent dat uw huur maximaal mag worden verhoogd met 5,1%. Heeft iemand in uw huishouden vrij recent de aow-leeftijd bereikt? Neem dan contact met ons op wanneer de huurverhoging hoger was dan 5,1%.

De nieuwe huurbedragen van na 1 juli 2020 worden door Openbaar Belang doorgegeven aan de Belastingdienst voor de huurtoeslag.

**Hoort de inkomensverklaring bij de huurverhogingsbrief?**

Ja, wij versturen eind april (voor 1 mei) de inkomensverklaring in dezelfde envelop waarin de huurverhogingsbrief zit. Het is niet toegestaan deze verklaring apart of later te versturen. Openbaar Belang stuurt alleen de inkomensverklaring mee als het huishoudinkomen gelijk aan of hoger is dan € 43.574. Is het huishoudinkomen lager, dan versturen wij geen verklaring mee en is de huurverhoging maximaal 5,1%.

**Geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor gehandicapten en chronisch zieken.**

U kunt bezwaar maken tegen het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging als u of iemand uit uw huishouden valt onder de regeling gehandicapten en chronisch zieken. Op de site van de [Huurcommissie](#) vindt u het formulier dat u moet gebruiken om bezwaar te maken. Het bezwaarschrift stuurt u naar Openbaar Belang, Postbus 31, 8000 AA Zwolle. Let u er op dat het bezwaarschrift uiterlijk 30 juni 2020 binnen is bij Openbaar Belang?

**Hoe regel ik de betaling van de huurverhoging?**

Wordt uw huur automatisch geïncasseerd door ons, dan hoeft u niets te doen. De nieuwe huurprijs wordt vanaf 1 juli 2020 van uw rekening afgeschreven.

Betaalt u met acceptgiro, dan ontvangt u per 1 juli de acceptgiro met de nieuwe huurprijs.

Heeft u zelf uw bank opdracht gegeven de huur over te boeken, of betaalt u een instantie (bijvoorbeeld de gemeente) uw huur, wilt u dan de nieuwe huurprijs aan hen doorgeven?

### **Wanneer kom ik in aanmerking voor huurbevrozing?**

De mogelijkheid tot huurbevrozing hangt van uw inkomen, de nieuwe netto huur en het aantal mensen dat op het adres woont. Klik [hier](#) om uit te zoeken of u in aanmerking komt voor huurbevrozing. Huurbevrozing betekent dat de huurverhoging niet doorgaat en moet aangevraagd worden voor 1 juli 2020.

### **Wanneer kom ik in aanmerking voor huurverlaging?**

De mogelijkheid tot huurverlaging hangt van uw inkomen, de nieuwe netto huur en het aantal mensen dat op het adres woont. Klik [hier](#) om uit te zoeken of u in aanmerking komt voor huurverlaging. Huurverlaging kan het hele jaar door worden aangevraagd. Bij toekenning wordt de huurprijs verlaagd op de 1e van de eerstvolgende maand waarop wij het verzoek van u hebben ontvangen.

### **Ik heb gelezen dat er ook huurverlaging mogelijk is voor gezinnen. Klopt dat?**

We leveren maatwerk voor:

- gezinnen van 3 of meer mensen, waarvan minimaal één minderjarig kind
- waarvan het inkomen de laatste 6 maanden lager was dan € 23.575 per jaar
- en de nieuwe huur uitkomt boven € 663,42

Als dit bij u aan de hand is, kunt u [huurverlaging](#) aanvragen. Als dat wordt goedgekeurd, brengen we de huur terug naar € 663, 41.

### **Ik heb het idee dat ik voor sommige zaken, zoals energie en ziektekosten, teveel betaal. Bieden jullie hulp bij aan bij wat ik per jaar kan besparen ?**

Ja, dat doen wij door de VoorzieningenWijzer aan te bieden. U krijgt bezoek van een onafhankelijk medewerker van de VoorzieningenWijzer die samen met u probeert zoveel mogelijk financieel voordeel te halen. De gemiddeld behaalde besparing is € 500 per jaar. Interesse? Neemt u dan per [mail](#) of telefonisch via (038) 45 67 222 contact met ons op.

### **Ik heb een AOW-leeftijd en mijn woning wordt te groot voor mij en mijn partner. Kan Openbaar Belang iets voor mij betekenen?**

Woont u in een relatief grote woning met 3 of meer slaapkamers? En overweegt u naar een kleinere, passende woning van Openbaar Belang te verhuizen? Maar ziet u op tegen de hogere huur of het gedoe? Neemt u dan per [mail](#) of telefonisch via (038) 45 67 222 contact met ons op om de mogelijkheden te bespreken.

### **Geldproblemen door de coronacrisis?**

Voor veel zzp'ers, kleine ondernemers of mensen met een flexibel contract brengt de Coronacrisis veel onzekerheid met zich mee.

Bent u bang dat u de huur nu niet kunt betalen, terwijl u normaal de huur op tijd betaalt? Neem dan contact op. Giselle en Erna vormen samen team Incasso. Zij zoeken graag met u naar een oplossing die past bij uw inkomen op dit moment of kunnen u doorsturen naar instanties die u verder kunnen helpen. E-mail hen via [teamincasso@openbaarbelang.nl](mailto:teamincasso@openbaarbelang.nl) of bel met (038) 45 67 222.

Heeft u al contact gehad met ons voor bijvoorbeeld een betalingsregeling en lukt het nu niet om de afspraken na te komen door de Coronacrisis? Bel of e-mail dan uw contactpersoon van Incasso om te kijken wat wij voor u kunnen betekenen.