



# Inkomensafhankelijke huurverhoging

Veelgestelde vragen



## Veel gestelde vragen

### Waarom verhoogt Kennemer Wonen de huur?

Wij passen jaarlijks de huren aan met de inflatie. Daarnaast verhogen we de huur om de stijgende kosten voor beheer en onderhoud te kunnen blijven betalen. De maximaal toegestane huurverhoging wordt vastgesteld door de minister van Wonen en Rijksdienst. Per 1 juli 2015 hebben wij de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd voor onze sociale huurwoningen.

### Wat verstaan we onder "inkomensafhankelijke huurverhoging"?

Een inkomensafhankelijke huurverhoging is een extra huurverhoging die gevraagd kan worden aan huurders van een sociale huurwoning die een huishoudinkomen hebben dat hoger is dan € 40.349,--

### Voor wie geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging bij Kennemer Wonen?

De inkomensafhankelijke huurverhoging is voor u van toepassing als de huur van uw woning € 710,68 of lager is én het inkomen van uw huishouden in 2016 hoger was dan € 40.349,-- én u niet-AOW-gerechtigd bent én uw gezin kleiner is dan 4 personen.



### Hoe hoog is de inkomensafhankelijke huurverhoging?

Kennemer Wonen kiest er bewust voor om niet de maximale huurverhoging van 4,3% te vragen, maar dit te beperken tot 2,9%. Dit is inflatie + 2,6%.

### Kan de huur, als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging, onbegrensd worden verhoogd?

Nee, wij kunnen uw huur niet eindeloos verhogen. Er is een grens aan hoe hoog de huur uiteindelijk mag worden, de zogenaamde maximale huurprijs. Deze wordt bepaald door het aantal punten van uw woning volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS). Dit is een puntensysteem dat door de overheid is vastgesteld.

### Hoe weet Kennemer Wonen dat ze mij een inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen geven?

De Belastingdienst geeft ons een indicatie van uw inkomen. Ze geeft op een huishoudverklaring aan of uw huishoudinkomen gelijk of hoger is dan € 40.349,--. We gebruiken deze informatie alleen om de huurverhoging vast te stellen en niet voor andere doeleinden.

### Kan ik bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging?

Ja, het is mogelijk om bezwaar te maken. U moet dan voor 1 juli 2017 een bezwaarschrift aan ons opsturen. U kunt hiervoor het bezwaarschrift van de huurcommissie gebruiken. Dit kunt u vinden op de website van de Huurcommissie ([www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)).



## Veel gestelde vragen

### Wat doet Kennemer Wonen met mijn bezwaar?

Wij beoordelen uw bezwaar:

- Zijn wij het niet eens met uw bezwaar? Dan hoort u dat van ons. Wij laten u weten waarom wij het niet met u eens zijn. Wij proberen er samen met u uit te komen. Lukt dit niet, dan vragen wij de huurcommissie een uitspraak te doen.
- Zijn wij het eens met uw bezwaar? Dan ontvangt u een schriftelijke bevestiging over de (gedeeltelijke) aanpassing van de huurverhoging.

### Op welke gronden kan ik bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging?

U kunt bezwaar maken in de volgende situaties:

- De huishoudverklaring die bij het huurverhogingsvoorstel is gevoegd klopt niet.
- Uw huishoudinkomen in 2016 was lager dan in 2015
- Uw huishouden behoort tot de groep van chronisch zieken en gehandicapten die door de overheid is aangewezen.

### Hoe toon ik aan dat de huishoudverklaring niet klopt?

In april 2017 hebben wij van de Belastingdienst een huishoudverklaring gekregen van uw huishouden. Het kan zijn dat uw huishoudsituatie op 1 juli 2017 anders is of dat de Belastingdienst voor u een gewijzigd definitief inkomen heeft vastgesteld. Is dit het geval? Dan vragen wij begin juli 2017 een nieuwe huishoudverklaring op bij de Belastingdienst. U hoeft dan alleen bij ons bezwaar te maken en te melden dat het inkomen niet klopt. Wel moet u er zelf voor zorgen dat het juiste aantal gezinsleden ingeschreven staat bij de gemeente. Wij informeren u zo snel mogelijk nadat wij de nieuwe huishoudverklaring van de Belastingdienst hebben ontvangen, over het vervolg van de bezwaarprocedure.



### Hoe toon ik aan dat mijn huishoudinkomen in 2016 lager was dan in 2015?

Was uw inkomen in 2016 lager dan in 2015? Dan stuurt u ons de volgende gegevens mee met het bezwaarschrift:

- Een Verklaring geregistreerd inkomen 2016 van alle bewoners van de woning.
- Een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (vroeger de Gemeentelijke Basisadministratie) waaruit blijkt hoeveel personen er op uw adres staan ingeschreven op 1 juli 2017.

### Waar vraag ik de verklaring geregistreerd inkomen aan?

De verklaring geregistreerd inkomen kunt u zelf downloaden via de site van de Belastingdienst. Via [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl). Ook kunt u het formulier opvragen via de Belasting telefoonnummer: 0800 – 0543. Houdt u dan rekening met een verwerkingstijd van een week. De verklaring geregistreerd inkomen 2016 kunt u aanvragen vanaf juni 2017, op voorwaarde dat u tijdig aangifte heeft gedaan.

## Belangrijke begrippen met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhoging

Begrip	Uitleg
Huishoudverklaring	Een verklaring die de corporatie opvraagt bij de Belastingdienst waarop staat of het het jaarinkomen van een huishouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• lager dan of gelijk is aan € 40.349,--</li> <li>• hoger is dan € 40.349,--</li> </ul> In deze verklaring staat ook of het huishouden valt onder één van de uitzonderingscategorieën.
Verklaring geregistreerd inkomen	Inkomensverklaring van de Belastingdienst
Huishoudinkomen	Het inkomen van alle bewoners van een woning. Het inkomen van jongeren die op 1 januari 2017 nog geen 23 jaar zijn telt alleen mee voor het gedeelte dat boven het minimumloon ligt.
Peildatum huishoudens	Voor de huishoudsamenstelling geldt het aantal personen dat op 1 juli 2017 in de woning woont. Ook is dit de datum die geldt voor het bepalen van de uitzonderingscategorie: AOW gerechtigd.
Aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken	De minister heeft bepaald dat bepaalde huurders bezwaar mogen maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging, ondanks dat het inkomen boven €40.349,-- ligt. Dit zijn huurders met: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Een bewijs dat de huurder of een van de andere bewoners op grond van het Besluit Zorgverzekering verpleging of verzorging ontvangt voor een periode van ten minste één jaar voor 10 uur of meer per week (meestal ligt dit vast in een zorgplan van de wijkverpleegkundige).</li> <li>2. Een blijk van waardering voor mantelzorg aan de huurder of iemand van het huishouden op grond van WMO 2015. De mantelzorg moet verstrekt zijn aan iemand van het huishouden.</li> <li>3. Indicatiebesluit op grond van de Wet Langdurige zorg, voor verblijf in een instelling of voor ADL-assistentie.</li> <li>4. Beschikking voor het treffen van voorzieningen of voor een of voor een woningaanpassing.</li> <li>5. Een verklaring van een huisarts dat de huurder (of iemand uit zijn huishouden) blind is.</li> </ol> En voor huurders die vóór 2015 tot de groep gehandicapten of chronisch zieken behoren geldt dat de huurder één van de volgende indicaties moet kunnen overleggen: <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Indicatiebesluit van het CIZ voor zowel eenpersoons als meerpersoonshuishoudens voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• persoonlijke verzorging, verpleging of individuele begeleiding voor 10 uur of meer per week en gedurende tenminste één jaar;</li> <li>• verblijf in een instelling voor verzorging of verpleging;</li> <li>• zogenaamde ADL-assistentie.</li> </ul> </li> <li>7. Voor een meerpersoonshuishouden een CIZ-indicatie of –brief voor mantelzorg. <ul style="list-style-type: none"> <li>• indicatie van 0 tot 10 uur per week voor persoonlijke verzorging, verpleging of begeleiding gedurende tenminste 371 dagen (of meerdere opeenvolgende indicaties voor in totaal tenminste 371 dagen en met tussenpozen van niet meer dan 6 weken).</li> </ul> </li> </ol>

Schuine Hondsboschelaan 45  
1851 HN Heiloo  
Postbus 284  
1850 AG Heiloo  
(072) 8 222 888

Geopend: maandag t/m vrijdag  
van 08.30 uur - 17.00 uur  
[info@kennemerwonen.nl](mailto:info@kennemerwonen.nl)  
[www.kennemerwonen.nl](http://www.kennemerwonen.nl)  
KvK 37030589

**KENNEMER**  
**WONEN**