

Bezwaar aantekenen tegen huuraanpassing

Wettelijk kunt u bezwaar maken tegen de voorgestelde huuraanpassing voor uw woonruimte als:

- de huurprijs na de huuraanpassing hoger wordt dan wettelijk is toegestaan;
- de huurcommissie een tijdelijke huurverlaging uitgesproken heeft vanwege onderhoudsgebreken of dit verzoek nog in behandeling heeft;
- deltaWonen binnen 24 maanden de huur meer dan 2x verhoogd;
- het voorstel tot huuraanpassing minder dan 2 maanden voor de ingangsdatum is gebeurd;
- er fouten in het voorstel tot huuraanpassing staan.

In geval van Inkomensafhankelijke Huuraanpassing:

- als de door de Belastingdienst opgegeven inkomensklasse volgens u niet goed is;
- als uw inkomen gedaald is, waardoor inkomensafhankelijke huuraanpassing volgens u niet van toepassing is.

In de volgende gevallen wordt uw bezwaar afgewezen:

- als er ernstige onderhoudsgebreken zijn. In dat geval kunt u gebruik maken van de procedure 'Onderhoud en huurprijs' van de Huurcommissie als het voorschot voor servicekosten wordt verhoogd of als er onenigheid is over de servicekostenafrekening. Wel kunt u de Huurcommissie vragen de servicekosten te beoordelen;
- als de huurder van een vergelijkbare woning een lagere huuraanpassing krijgt;
- als u vindt dat u een te laag inkomen heeft (eventueel is aanvraag huurtoeslag mogelijk);
- als het om een huurwoning in de vrije sector gaat.

Bezwaar aantekenen huuraanpassing algemeen

Als u het niet eens bent met de voorgestelde huuraanpassing, kunt u tot de datum waarop de huuraanpassing ingaat een bezwaarschrift indienen. Maak hiervoor gebruik van het standaard bezwaarschriftformulier. Deze is te vinden op www.huurcommissie.nl of bel (0800) 488 72 43. Het formulier levert u bij deltaWonen in.

Als wij het niet eens zijn met uw bezwaar, vragen wij de Huurcommissie een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurprijsverhoging.

Voor een procedure bij de Huurcommissie betaalt u als particulier € 25,-.

Bezwaar aantekenen inkomensafhankelijke huuraanpassing

Is de inkomensafhankelijke huuraanpassing bij u van toepassing? En bent u het niet eens met de voorgestelde verhoging over de netto huurprijs? Dan kunt u bezwaar bij ons maken. Belt u ons dan. Wij bespreken dan de procedure voor bezwaar met u.

Wilt u na dit telefoongesprek daadwerkelijk een bezwaar indienen? Doe dit dan voor de datum waarop de huuraanpassing ingaat. Het is dus belangrijk dat u snel contact met ons opneemt nadat u de huuraanpassingsbrief heeft ontvangen.

Er zijn 6 situaties te benoemen waardoor u bezwaar kunt aantekenen.

1. Inkomen 2018 gegeven door Belastingdienst klopt niet

Bent u van mening dat de informatie die de Belastingdienst aan deltaWonen heeft gegeven niet klopt, neem dan contact met ons op. Wij vragen nogmaals een inkomensverklaring op bij de Belastingdienst. Wanneer hieruit blijkt dat uw gezamenlijke jaarinkomen al in 2018 lager was dan € 43.574,-, dan kan uw huuraanpassing aangepast worden. Als beide verklaringen hetzelfde zijn, gaan wij niet in op uw bezwaar. Op uw verzoek kan het bezwaar aan de huurcommissie worden voorgelegd.

2. Inkomensdaling 2019

Als uw gezamenlijke jaarinkomen al in 2019 dusdanig is gedaald dat het onder € 43.574,- valt, dan kunt u contact met ons opnemen. Wij bespreken dan de procedure voor bezwaar met u. Deze inkomensdaling moet u aantonen met de volgende documenten:

- Recent uittreksel uit de Basisregistratie personen (voorheen GBA-uittreksel) van 1 van de bewoners. Op dit uittreksel moet staan hoeveel bewoners op het adres staan

ingeschreven (let op: daar moet u speciaal om vragen bij de gemeente, het is geen standaarduittreksel).

- Inkomensverklaring over 2019 van de Belastingdienst van alle leden van uw huishouden.

Wanneer uit de documenten blijkt dat uw gezamenlijke jaarinkomen al in 2019 lager was dan € 43.574,- dan zou uw huuraanpassing bijgesteld kunnen worden tot alleen de basishuuraanpassing.

Als uit de documenten blijkt dat uw gezamenlijke jaarinkomen in 2019 hoger was dan € 43.574,- gaan wij niet in op uw bezwaar. Op uw verzoek kan het bezwaar aan de huurcommissie worden voorgelegd.

3. U bent gehandicapt of chronisch ziek

Als u gehandicapt of chronisch ziek bent, kunt u in sommige gevallen bezwaar maken tegen de extra huuraanpassing. Bepaalde groepen gehandicapten of chronisch zieken krijgen geen inkomensafhankelijke huuraanpassing maar de reguliere huuraanpassing, omdat ze vaak niet kunnen verhuizen. En/of een verhuizing onwenselijk is omdat er bijvoorbeeld voorzieningen in de woning zijn aangebracht.

U moet aan 1 van de volgende voorwaarden voldoen:

Bezwaarmogelijkheden gehandicapten/chronisch zieken

Indicaties

De huurder kan bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huuraanpassing als hijzelf of iemand in het huishouden 1 van volgende indicaties kan overleggen:

Voor zowel eenpersoons- als meerpersoonshuishoudens:

1. een bewijs dat de huurder of een andere bewoner op grond van het Besluit Zorgverzekering verpleging of verzorging ontvangt voor een periode van ten minste een jaar voor 10 uur of meer voor mantelzorg, dat wil zeggen een indicatie van 0 tot 10 uur per week (meestal ligt dit vast in een zorgplan van de wijkverpleegkundige).
2. Voor een meerpersoonshuishouden is het voldoende als er een blijk van waardering voor mantelzorg is verstrekt aan de huurder of iemand van zijn huishouden op grond van Wet maatschappelijke ondersteuning 2018. De mantelzorg moet zijn verleend aan iemand van het huishouden in de woning.
3. Een indicatiebesluit voor de huurder of iemand van zijn huishouden, op grond van de Wet langdurige zorg, voor verblijf in een instelling of voor ADL/assistentie (ADL staat voor algemene dagelijkse levensverrichtingen).
4. Een beschikking voor het treffen van voorzieningen

of voor een woningaanpassing op grond van de Wet voorzieningen gehandicapten de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) of de WMO 2018 (ook geldig zijn toekenningen van vóór 2017).

5. Een verklaring van de huisarts dat de huurder of iemand van zijn huishouden blind is (ook geldig zijn verklaringen van vóór 2018).

Indicaties van vóór 2015

Voor huurders die vóór 2015 al behoorden tot de groep gehandicapten of chronisch zieken, gelden de volgende regels. De huurder kan bezwaar maken als hijzelf of iemand in het huishouden 1 van de volgende indicaties kan overleggen:

1. Voor zowel eenpersoons- als meerpersoonshuishoudens: een indicatiebesluit van het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg) voor:
 - A. persoonlijke verzorging, verpleging of individuele begeleiding voor 10 uur of meer per week en gedurende ten minste een jaar, of;
 - B. verblijf in een instelling voor verzorging of verpleging, of;
 - C. zogenaamde ADL-assistentie (hulp bij algemene dagelijkse levensverrichtingen).
2. Voor een meerpersoonshuishouden een CIZ-indicatie of-brief voor mantelzorg, dat wil zeggen een indicatie van 0 tot 10 uur per week voor persoonlijke verzorging, verpleging of begeleiding gedurende ten minste 371 dagen (of meerdere opeenvolgende indicaties voor in totaal ten minste 371 dagen en met tussenpozen van niet meer dan 6 weken).

Ook zijn de beschikkingen of verklaringen zoals hierboven onder 4 en 5 vermeld geldig.

Belt u ons voor het doorspreken van de procedure van bezwaar.

4. U bent mantelzorger

Als u mantelzorger bent én op hetzelfde adres woont als chronische zieke of gehandicapte die u verzorgt, kunt u bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huuraanpassing.

U kunt bezwaar maken als u het volgende kunt overleggen:

1. een bewijs van ontvangst van blijk van waardering Mantelzorger.
2. een indicatiebesluit van het CIZ.

5. Inkomensdaling 2019 (tot 1 oktober)

Is uw gezamenlijk jaarinkomen dusdanig gedaald dat het

gezamenlijke jaarinkomen onder € 43.574,- valt, dan kunt u ook bezwaar aantekenen tegen de huuraanpassing. Ondanks dat de overheid deze bezwaarmogelijkheid niet heeft benoemd, beseft deltaWonen zich dat op dit moment een acute inkomensdaling (bijvoorbeeld door ontslag) helaas vaak voorkomt. Wij willen ook deze huurders in de gelegenheid stellen om met ons in gesprek te gaan. U kunt hiervoor telefonisch contact opnemen met ons.

De inkomensberekening gebeurt op basis van uw actuele inkomen en aangetoond door de 3 laatst ontvangen loonstroken in 2020 van alle leden uit uw huishouden én een recent uittreksel uit de Basisregistratie personen van 1 van de bewoners. Uit dit uittreksel moet blijken hoeveel bewoners op het adres staan ingeschreven (let op: daar moet u speciaal om vragen bij de gemeente, het is geen standaarduittreksel).

Wanneer uit de gegevens blijkt dat uw gezamenlijke jaarinkomen lager is dan € 43.574,-, dan zou uw huuraanpassing bijgesteld kunnen worden tot de reguliere huuraanpassing. Wanneer uit de documenten blijkt dat uw gezamenlijke jaarinkomen ook in 2020 hoger is dan € 43.574,-, is bezwaar helaas niet mogelijk

6. Andere redenen

Als u het niet eens bent met de voorgestelde huuraanpassing om andere redenen dan hierboven zijn genoemd, dan kunt u tot de datum waarop de huuraanpassing ingaat een bezwaarschrift indienen. Maak hiervoor gebruik van het standaard bezwaarschriftformulier. Dit formulier is te vinden op www.huurcommissie.nl, of bel (0800) 488 72 43. Als wij het niet eens zijn met uw bezwaar, vragen wij de Huurcommissie om uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurprijsverhoging. Voor een procedure bij de Huurcommissie betaalt u als particulier € 25,-.