

Toelichting Huurprijsaanpassing 2020

In deze toelichting vindt u informatie over de Huurprijsaanpassing 2020. U leest hier welke percentages dit jaar worden toegepast en hoe u eventueel bezwaar kunt maken.

Bijzondere tijden

Op het moment dat de huuraanpassing bij u op de mat valt, bevinden we ons midden in de coronacrisis. Een moeilijke tijd waarin u wellicht zorgen heeft over uw gezondheid of die van uw dierbaren. Ook kan de coronacrisis tot gevolg hebben dat u even niet meer weet hoe u de rekeningen moet betalen. Dat geldt misschien ook wel voor het betalen van de huur aan ons. Maakt u zich vanwege corona zorgen over de huurbetaling? Schroom dan niet en neemt u vandaag nog contact met ons op. Onze medewerkers kijken graag samen met u hoe wij u kunnen helpen.

Algemeen

Trivire heeft de huurprijsaanpassing van 2020 in nauwe samenwerking met de Huurdersparticipatieraad Trivire (HPT) bepaald. Omdat wij het belangrijk vinden dat wonen betaalbaar blijft, worden de huurprijzen van onze huurwoningen zo min mogelijk verhoogd. De HPT heeft dan ook volledig kunnen instemmen met de voorstellen voor een gematigde huurprijswijziging voor 2020. Verdere informatie kunt u vinden op de website van de HPT: www.participatieraad-trivire.nl.

Inkomensafhankelijke huurprijsaanpassing

Trivire werkt voortdurend aan een rechtvaardig huurbeleid. We vinden het belangrijk dat de huurprijs voor huurders met een lager inkomen minder stijgt dan voor huurders met een hoger inkomen. Daarom kiezen we voor een inkomensafhankelijke huurprijsaanpassing. Dit betekent dat de hoogte van het huishoudinkomen in 2018 bepalend is voor de huurverhoging.

Uw inkomensgegevens

Trivire vraagt voor huurders van sociale huurwoningen een huishoudverklaring op bij de Belastingdienst. Wij ontvangen alleen huishoudverklaringen voor de hogere inkomens en niet van de lagere inkomens. In deze inkomensverklaring staat aangegeven of het huishoudinkomen in 2018 hoger was dan € 43.574 en op hoeveel personen dat is gebaseerd. Trivire gebruikt deze gegevens alleen om het huurprijsaanpassingspercentage vast te stellen.

Categorie I: Inkomen tot en met € 43.574

Huurders in deze inkomensgroep willen we zo veel mogelijk ontzien. Wettelijk mogen wij de huur met maximaal 5,1% verhogen. Trivire heeft hier niet voor gekozen. Huurders in deze categorie krijgen een huurprijswijziging tussen 0 en 3%. Het percentage bepalen we door te kijken naar het verschil tussen de huidige huurprijs en de huurprijs die Trivire passend vindt bij de kwaliteit van de woning. Ligt de huurprijs van uw woning al boven de passende huurprijs? Dan wordt uw huur bevroren (0%). Ligt uw huurprijs juist ver onder de passende huurprijs? Dan verhogen wij uw huur met 3%. Ligt uw huur dichterbij de passende huurprijs? Dan verhogen wij uw huur met 2,3%. Wanneer de maximale huurprijs van uw woning of de huurtoeslaggrens (€ 737,14) bereikt is, kan het percentage lager zijn dan deze eerder genoemde percentages.

Categorie II: Inkomen boven € 43.574

Wettelijk mogen wij de huur voor huurders met een huishoudinkomen boven € 43.574 met maximaal 6,6% verhogen. Trivire heeft gekozen voor een percentage van 5,9%. Wanneer de maximale huurprijs van uw woning bereikt is, kan dit percentage lager zijn.

Trivire heeft ervoor gekozen om voor huurders waarvan het huishoudinkomen tussen € 43.574 en € 47.500 ligt, een uitzondering te maken. Is uw huishoudinkomen niet hoger dan € 47.500? Dan kunt u dit zelf aan ons laten weten. U komt dan in aanmerking voor een lager percentage. Dit doet u door gebruik te maken van het formulier 'inkomen doorgeven'. U vindt dit formulier op onze website.

Uitzonderingsgroepen Categorie II

De Belastingdienst houdt rekening met de volgende uitzonderingsgroepen:

- Eén van de leden van uw huishouden heeft op 1 januari 2020 de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt;
- Uw huishouden bestaat uit vier of meer personen.

Voor deze twee groepen verstrekt de Belastingdienst geen huishoudverklaringen aan Trivire. Uw huurverhoging valt hiermee in categorie I.

Vrije sector woning

Huurt u een woning in de vrije sector met een geliberaliseerd huurcontract? Dan verhoogt Trivire uw huur met een vast percentage van 2,6.

Huurbevriezing

Soms past de huurprijs (tijdelijk) niet goed bij uw inkomen. Om ervoor te zorgen dat uw woning toch betaalbaar voor u blijft, biedt Trivire een maatwerkregeling aan. Dit houdt in dat Trivire de netto huur voor één jaar kan bevriezen.

Wilt u gebruik maken van deze regeling? Dan is het goed om te weten dat u moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Uw inkomen is lager dan € 23.225 (bij 1 persoon) of lager dan € 31.550 (bij 2 of meer personen);
- U betaalt een netto huurprijs boven € 619 (huishoudens van 1 of 2 personen) of € 663 (huishoudens van 3 of meer personen).

Ook hebben we, om voor huurbevriezing in aanmerking te komen, een aantal gegevens van u nodig. Deze gegevens kunnen we namelijk zelf niet opvragen. We nodigen u uit om het formulier 'huurbevriezing' op onze website www.trivire.nl in te vullen als u denkt dat u hiervoor in aanmerking komt.

Bezwaar

Is de huurprijsaanpassing volgens u niet correct?

Dan kunt u vóór 1 augustus 2020 een bezwaar bij ons indienen.

Hoe maakt u bezwaar?

Wilt u op grond van een van onderstaande punten bezwaar maken op deze huurverhoging? Dat doet u eenvoudig via het bezwaarformulier op onze website www.trivire.nl/huurprijsaanpassing of de website van de huurcommissie www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurverhoging

Wanneer uw bezwaar bij ons binnen is, nemen wij contact met u op om uw bezwaar door te nemen. Komen wij er samen niet uit? Dan vragen wij de Huurcommissie om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging.

Algemeen

Er kunnen verschillende redenen zijn om bezwaar te maken tegen de voorgestelde huurverhoging:

- De huurverhoging bedraagt meer dan de maximale huurverhoging;
- De huur komt door de verhoging boven de maximale huurprijs volgens het puntensysteem;
- In het voorstel voor huurverhoging staan fouten. Bijvoorbeeld een verkeerde ingangsdatum of netto huurprijs;
- De verhuurder wil binnen 24 maanden de netto huurprijs meer dan tweemaal verhogen;

- U heeft het voorstel minder dan 2 maanden voor de ingangsdatum ontvangen;
- De Huurcommissie heeft de huur tijdelijk verlaagd wegens ernstige onderhoudsgebreken en de gebreken zijn nog niet verholpen.

Op basis van inkomen

- Het inkomen in 2018 of 2019 was niet meer dan € 43.574 (is uw inkomen tussen € 43.574 en € 47.500 gebruikt u dan het formulier 'inkomen doorgeven');
- Het inkomen of het aantal personen vermeld op de huishoudverklaring klopt niet.

Op basis van uitzonderingsgroepen

- Huishoudens van 4 of meer personen;
- Huishoudens waarvan minimaal één van de leden AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt;
- Huishoudens die behoren tot de groep chronisch zieken en gehandicapten.

Geen bezwaar mogelijk

In de volgende gevallen is er geen bezwaar tegen de huurverhoging mogelijk:

- De woning is niet goed onderhouden. Bij ernstig achterstallig onderhoud van de woning kunt u wel een verzoek voor huurverlaging voorstellen. Bent u vóór de ingangsdatum van de huurverhoging al een procedure voor huurverlaging begonnen? Dan kunt u wel bezwaar indienen tegen de huurverhoging;
- U heeft een woning in de vrije sector. Voor vrije sectorwoningen gelden andere regels voor huurverhoging;
- Uw verhuurder verhoogt de huur na een renovatie. U moet dan wel toestemming hebben gegeven voor de woningverbetering.

Uw woningwaardering

U kunt de woningwaardering van uw woning opvragen via e-mail huurservice@trivire.nl. Vermeldt u hierbij uw naam en adres dan sturen wij de gewenste informatie naar uw e-mailadres.

Huurtoeslag

Ontvangt u huurtoeslag? Trivire geeft uw nieuwe huurprijs door aan de Belastingdienst. U kunt dit controleren via 'Mijn Toeslagen'. Het voorschot wordt niet direct door de Belastingdienst aangepast. Dat gebeurt bij de definitieve berekening aan het einde van het jaar.

Handige websites

www.trivire.nl
www.participatieraad-trivire.nl
www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging
www.belastingdienst.nl/toeslagen