

Bijlage 1 Toelichting huurverhoging woningcorporatie Domijn

Waarom stellen wij u een huurverhoging voor?

Volgens de wet horen wij u twee maanden voordat de verhoging ingaat, een huurverhoging voor te stellen. Hieronder leest u meer over de huurverhoging.

Huurverhogingvoorstel

In de brief ziet u het huurverhogingvoorstel voor uw woning per 1 juli 2019. Dit percentage is wettelijk vastgesteld op maximaal 4,1 % voor de sociale huursector en maximaal 5,6 % voor de hogere inkomensgroepen in de sociale huursector. Wij wijken hier van af. In het voorstel treft u uw nieuwe huurprijs per 1 juli 2019 aan.

Inflatie en inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2019 mogen de huren voor huurders met hogere inkomens harder stijgen dan de inflatie. Deze maatregel moet de huurprijzen van de woningen meer in evenwicht brengen met de vraag van de markt. Met deze extra huurverhoging wil het kabinet aanmoedigen dat mensen met een hoger inkomen doorstromen naar woningen met een hogere huurprijs om het 'scheefwonen' tegen te gaan. Domijn sluit aan bij een jaarlijkse huurverhoging, maar wijkt af van de door de Minister afgegeven richtlijnen en percentages. Dit betekent concreet:

- Dat wij de huurprijzen voor minimale inkomens dit jaar met inflatie van 1,6 % verhogen, zodat onze huurders in deze categorie zo voordelig mogelijk kunnen blijven wonen. Hiermee wijken wij af van de afgegeven richtlijn van 4,1 %.
- Dat wij de huurprijzen voor inkomens hoger dan € 42.436 verhogen op basis van inkomen en huurprijs (klasse-indeling). De verhoging is afhankelijk van beide factoren.

In een schema ziet dit er als volgt uit:

Huurprijs	Categorie	Inkomen < € 42.436	Inkomen > € 42.436
≤ € 424,44	Goedkoop	1,6% (inflatievolgend, maximaal tot einde huurprijscategorie)	5,6% (inkomstenmaximalisatie)
Tussen € 424,44 en € 607,46	Betaalbaar Laag	1,6% (inflatievolgend, maximaal tot einde huurprijscategorie)	5,6% (inkomstenmaximalisatie)
Tussen € 607,46 en € 651,03	Betaalbaar Hoog	1,6% (inflatievolgend, maximaal tot einde huurprijscategorie)	5,6% (inkomstenmaximalisatie)
Tussen € 651,03 en € 720,42	Duur	1,6% (inflatievolgend, maximaal tot einde huurprijscategorie)	1,6% (inflatievolgend, maximaal tot einde huurprijscategorie)

Hoe weten wij wat u verdient?

Wij ontvangen van de Belastingdienst alleen een verklaring als het huishoudinkomen hoger is dan € 42.436. In de verklaring staat in welke inkomenscategorie u valt. Wij krijgen niet door wat u exact verdient. Het uitgangspunt is het gezamenlijk huishoudinkomen van 2017 op het adres van de woning die u van ons huurt. Dit is het inkomen van u, uw partner en uw eventuele meerderjarige inwonenden. U heeft van de belastingdienst een brief ontvangen over uitwisseling van deze gegevens.

Lager percentage

Is uw huurverhogingspercentage lager dan de genoemde percentages in bovenstaand schema, dan is de maximale huurprijs voor de woning bereikt, of uw woning heeft de liberalisatiegrens bereikt van € 720,42.

Huurprijsverhoging garages

De huren van garages, bergingen, parkeergelegenheden en overige ruimten die wij verhuren, verhogen wij dit jaar met 1,6 % inflatie.

Toelichting servicekosten en Thuisplus pakket

Als de kostenontwikkeling hiertoe aanleiding geeft, passen wij ook de servicekosten met ingang van 1 juli 2019 aan. De premie voor het totale Thuispluspakket is per 1 juli 2019 € 7,42. Dit tarief is ongewijzigd. Onder het ThuisPluspakket vallen glasfonds, ontstoppingsfonds, elektra, hang- en sluitwerk en sanitair. Wanneer u niet alle modules afneemt, kan dit bedrag lager zijn.

Meer weten?

Kijkt u op www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging of www.huurcommissie.nl.

Bent u het niet eens met de voorgestelde huurverhoging?

Als uw inkomensgegevens van de Belastingdienst niet kloppen, kunt u bezwaar maken. Dit kan om verschillende redenen:

- Uw inkomen in 2017 is gedaald.
- U bent gehandicapt of chronisch ziek.
- Een of meer personen binnen uw huishouden ontvangen AOW.
- Uw huishouden bestaat uit 4 of meer personen.