



**HUUR  
ALARM**

Huurverhoging 2013:  
veel fouten,  
privacyschending en  
betaalbaarheidsproblemen

Rapportage Meldpunt Huurverhoging

Nederlandse Woonbond, augustus 2013

In april 2013 heeft de Nederlandse Woonbond het online Meldpunt Huurverhoging geopend. Huurders die te maken hebben met inkomensafhankelijke huurverhogingen kunnen hier melden wat er volgens hen niet goed gaat met hun huurverhoging. Men kon meldingen doen over de betaalbaarheid, de (schending) van privacy en fouten in het huurverhogingsvoorstel.

Binnen enkele weken kwamen er al ruim 2.000 meldingen bij de Woonbond binnen. Daarnaast hebben ruim 600 huurders in de eerste maanden van 2013 de Huurderslijn, de juridische leden-service van de Woonbond, gebeld met vragen en klachten over de huurverhoging 2013.

In een tussenrapportage heeft de Woonbond reeds een eerste beeld gegeven van de meldingen tot 21 mei 2013. In de hier volgende (eind)rapportage worden de resultaten weergegeven van alle meldingen tot en met 11 juli 2013. Het Meldpunt Huurverhoging is in juli 2013 afgesloten. Vanaf 11 juli is door de Woonbond een nieuw meldpunt gestart: Meldpunt Huuralarm.

## Samenvatting en conclusies

De ruim 2.800 meldingen die bij het meldpunt Huurverhoging van de Woonbond zijn binnengekomen laten zien dat heel veel huurders problemen hebben met de (inkomensafhankelijke) huurverhoging, die zij per 1 juli 2013 moeten gaan betalen. Problemen die te maken hebben met fouten bij de uitvoering, met (schending van) de privacy en met betaalbaarheidsproblemen.

Het beeld dat uit de meldingen naar voren komt:

- Er is sprake van veel fouten en bureaucratie bij de uitvoering van de maatregelen.
- Specifieke groepen als werklozen, ouderen, chronisch zieken en mantelzorgers worden extra getroffen door een maatregel die de scheefwoners had moeten aanpakken.
- Betaalbaarheid wordt voor huurders een steeds groter probleem. De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt als zeer onrechtvaardig ervaren.
- Er is sprake van schending van de privacy en oneigenlijk gebruik.

De meldingen zijn, zo mag worden aangenomen, het topje van een ijsberg.

### FOUTEN EN BUREAUCRATIE

**De Belastingdienst is niet toegerust op de taak om in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging correcte gegevens te verstrekken. Van 10 tot 20% van de huishoudens zijn geen inkomensgegevens bekend. Ten dele zijn gegevens die wel worden verstrekt foutief of verouderd.**

(Verouderde) gegevens van 2011 liggen ten grondslag aan het huurverhogingspercentage terwijl de feitelijke situatie veranderd is. Er is sprake van ongelijke behandeling, omdat de Belastingdienst niet van iedere huurder over inkomensgegevens beschikt. Bovendien worden volgens de huurders onterecht zaken meegerekend (zoals kinderalimentatie en lijfrente). Bij de ene regeling wordt bijvoorbeeld kinderalimentatie niet meegerekend als inkomen, waardoor een huurder geen duurdere woning kan huren en bij de inkomensafhankelijke huurverhoging wel.

De inkomensverklaringen die de Belastingdienst over 2011 in het kader van de huurverhogingen verstrekt houden onvoldoende rekening met de specifieke financiële positie van de huurders. Problemen zijn er, zo blijkt, vooral voor mensen met onregelmatige inkomsten, alimentatie en specifieke pensioenregelingen. Financiële verplichtingen voortvloeiend uit specifieke huishoudens-situaties en bijvoorbeeld schulden komen onvoldoende aan bod. Met name zzp'ers en flexwerkers, een steeds grotere groep in ons land, hebben een wisselend inkomen. Zij ervaren dat de doorgegeven inkomensgegevens niet meer opgaan in hun huidige situatie.

Er zijn specifieke situaties waarin de regelgeving, zoals die is vastgesteld, tekortschiet. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om huishoudens met ouders in verpleeghuizen en inwonende kinderen. Als huurders bezwaar willen maken tegen de huurverhoging op grond van onjuiste inkomensgegevens moeten zij een bureaucratische bezwaarprocedure in IB60-formulieren moeten worden opgevraagd, de inkomensverklaring over 2012 moet worden overhandigd. Men moet voor een gba-formulier naar de gemeente. Er zijn bovendien vaak kosten verbonden aan de documenten die per gemeente uiteenlopen. Huurders die een klacht of een bezwaarschrift willen indienen, worden in vele gevallen van het kastje naar de muur gestuurd. De verhuurder verwijst naar de belastingdienst, de belastingdienst verwijst naar de verhuurder of de site van het ministerie. Veel huurders melden dat zij niet weten hoe zij moeten handelen.

## **BETAALBAARHEID EN ONRECHTVAARDIGHEID**

**Werklozen, gepensioneerden, chronisch zieken en gehandicapten worden door de maatregelen extra getroffen. De inkomensafhankelijke huurverhoging brengt veel huurders financieel in de problemen. De maatregelen en de uitwerking hiervan in de praktijk leiden alom tot een gevoel van onrechtvaardigheid.**

Voor met name huurders die sinds 2011 werkloos zijn geworden en huurders die sinds die tijd gepensioneerd zijn werkt de inkomensafhankelijke huurverhoging gebaseerd op inkomensgegevens uit 2011 negatief uit. Deze huurders hebben vaak te maken met een forse inkomensdaling. Zij krijgen echter in een aantal gevallen wel de inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,5%. Dat wordt onbillijk gevonden. De wegen die moeten worden bewandeld om tot een lagere huurverhoging te komen zijn voor huurders ondoorzichtig, bureaucratisch en in de praktijk moeilijk begaanbaar, zo blijkt. Een lagere huur is pas in een later stadium aan de orde, terwijl men nu wel met de huurverhoging zit in een situatie met een veel lager inkomen.

De hardheidsclausule voor chronisch zieken en gehandicapten blijkt in de praktijk door het stringente karakter te weinig soelaas te bieden voor de betreffende huishoudens. Gehandicapten die zelf mantelzorg regelen, iets wat de overheid steeds meer van de burger verlangt, en die daardoor geen gebruik hoeven te maken van gespecialiseerde zorg, kunnen geen gebruik maken van de hardheidsclausule. Juist die huurders die het in hun situatie zelf en met behulp van mantelverzorgers proberen te rooien, worden hiervoor geregeld zelfs gestraft.

De inkomensafhankelijke huurverhoging brengt veel huurders in financiële problemen. De betaalbaarheid van de huren wordt, zeker in samenhang met andere bezuinigingen en de toenemende inkomensachteruitgang, voor veel huurders nijpend.

Veel huurders melden dat zij de huurverhoging niet of nauwelijks kunnen betalen. Zij laten weten dat zij de laatste jaren te maken hebben met toenemende vaste lasten en een teruglopend inkomen. Veel mensen maken zich grote zorgen of men de eindjes nog wel aan elkaar kan knopen. Uit de meldingen blijkt dat er veel schrijnende voorbeelden zijn van huishoudens die in financiële problemen komen. De huurverhoging, ook als die 4% is, legt een groot beslag op het huishoudbudget. Voor veel mensen betekent een extra last van enkele tientjes per maand heel veel, zo blijkt uit de meldingen

Uit de vele meldingen van de huurders komt naar voren dat men een groot gevoel van onrechtvaardigheid ervaart over het beleid van de inkomensafhankelijke huurverhogingen en het etiket "scheefwoner" dat mede aan dit beleid wordt gekoppeld. In de praktijk voelt men zich geen "scheefwoner". Het verhuizen naar een andere woning of het kopen van een woning is over het algemeen geen alternatief, omdat deze woningen niet voorhanden zijn of dat men het niet kan betalen, danwel geen hypotheek krijgt.

## SCHENDING VAN PRIVACY ONEIGENLIJK GEBRUIK

**De schending van de privacy is voor veel huurders een belangrijk punt. Dat de inkomensgegevens zomaar bij de verhuurder terechtkomen geeft huurders een gevoel van onveiligheid en onredelijkheid. In de praktijk blijkt dat diverse verhuurders fouten maken of onzorgvuldig omgaan met de privacy. Er wordt ten onrechte gebruik gemaakt van de situatie om de huren extra te verhogen.**

De schending van de privacy is voor de huurders een belangrijk, vaak principieel, probleem. Dat de inkomensgegevens zomaar bij derden terechtkomen, wordt als onveilig ervaren. Buren die bij de corporatie werken en je gegevens kunnen inkijken, de beheerder die van alles komt te weten, de inkomensgegevens van wildvreemden die bij de aankondiging van de huurverhoging zit. Deze grove schendingen maken de gevoelens van veiligheid er bepaald niet groter op.

Veel huurders melden dat hun privacy wordt geschaad, doordat de belastingdienst inkomensgegevens aan hun verhuurder kan doorgeven. Men vindt ook dat er willekeur plaatsvindt, omdat van niet alle huurders gegevens beschikbaar zijn. Er worden veel meldingen gedaan over fouten die er door de belastingdienst worden gemaakt.

Zowel sociale als commerciële verhuurders vragen geheel ten onrechte inkomensgegevens op van huurders in geliberaliseerde woningen. Deze huurders krijgen op grond van de hoogte van hun inkomen dan de hoogste huurverhoging gepresenteerd. Dit wordt door deze huurders als zeer onterecht ervaren.

Diverse verhuurders in met name de commerciële sector maken gebruik van de situatie om de huur met 6,5% te verhogen. Vaak gaat het hierbij om geliberaliseerde woningen, waarvoor ten onrechte ook een inkomensverklaring is opgevraagd.

Geregeld is de huurverhoging gebaseerd op verkeerde inkomensgegevens. Verhuurders doen zelf niets om dat recht te zetten en verwijzen de huurder door naar de Belastingdienst. De enveloppen waarin de inkomensverklaring zitten zijn soms open. Het komt voor dat de inkomensverklaring niet wordt meegestuurd met de brief over de huurverhoging. Huurders geven aan dat de inkomensgegevens worden uitgewisseld met derden.

## Onderzoeksresultaten

### ALGEMEEN

Het merendeel van de meldingen bij het Meldpunt Huurverhoging heeft betrekking op schending van de privacy. Veel huurders laten daarnaast weten dat de huur voor hen onbetaalbaar wordt. Uit het volgende staatje wordt duidelijk waarover een melding is gegaan. Huurders kunnen over meer dan één onderwerp een melding doen, daarom ligt het totaalpercentage boven de 100%.

**Tabel 1** Waarover gaat de melding

	%	aantal
• Over betaalbaarheid. Door de huurverhoging heb ik moeite de huur te betalen	41%	1160
• Over schending van mijn privacy	64%	1.796
• Over fouten in het huurverhogingsvoorstel	19%	540

Het grootste deel van de meldingen, 88%, heeft betrekking op een huurverhogingsvoorstel van een woningcorporatie. In 12% van de gevallen gaat het om een commerciële verhuurder. De meeste meldingen komen uit de provincies Zuid-Holland (28%) en Noord-Holland (25%). In 28% van de meldingen gaat het om een eenpersoonshuishouden, 7% van de meldingen betreft een eenoudergezin. Meerpersoonshuishoudens met kinderen maken 26% uit van de groep die een melding heeft gedaan en in 40% van de gevallen gaat het om een meerpersoonshuishouden zonder kinderen. De grootste groep zit in de leeftijdscategorie van 45 tot 65 jaar. Het gaat hierbij om 54% van het aantal meldingen; 20% van de huurders is 65 jaar of ouder. Een meerderheid van de huurders bij het Meldpunt heeft een inkomen dat lager is dan € 43.000. Het gaat hierbij om driekwart van het aantal huurders dat een melding heeft gedaan. In 18% van de meldingen is het inkomen van de huurder hoger dan € 43.000. De huur ligt bij 84% van de melders tussen de € 365 en € 681 per maand, bij 13% hoger dan € 681 en bij 4% lager dan € 365.

## MELDINGEN OVER BETAALBAARHEID

Wat betreft de betaalbaarheid laten veel huurders weten dat hun inkomen sinds 2011 achteruit is gegaan. Dat kan komen omdat men werkloos is geworden of met pensioen is gegaan. Dat kan ook te maken hebben met onregelmatige diensten, waardoor men een variabel inkomen heeft. Veel chronisch zieken en gehandicapten laten weten dat de hardheidsclausule bij de inkomensafhankelijke huurverhoging niet voor hen blijkt te gelden. Veel mensen maken zich zorgen omdat zij hoge vaste lasten hebben en omdat ze te maken hebben met een opeenstapeling van maatregelen.

Alleenstaande huurders, eenoudergezinnen en ouderen schrijven dat zij niet kunnen rondkomen. Maar ook gezinnen met kinderen die net boven de grens van € 43.000 zitten hebben het financieel moeilijk, zo blijkt uit de meldingen. Veel huurders laten weten dat men helemaal niet in de gelegenheid is om te verhuizen, laat staan om een woning te kopen.

Heel veel huurders melden zich grote zorgen te maken over hun financiën, de vaste lasten en de huur die zij moeten gaan betalen.

### **Onbetaalbare huur**

Heel veel huurders schrijven dat de huur voor hen onbetaalbaar wordt. Hierbij gaat het niet alleen om de inkomensafhankelijke huurverhoging, maar ook de gewone huurverhoging van 4%. Veel huurders laten weten dat zij nauwelijks nog rond kunnen komen. Ook een huurverhoging van 4% is al te veel zo laat men weten. Diverse huurders schrijven dat zij schulden hebben die zij moeten aflossen. Daar wordt te weinig rekening mee gehouden bij de inkomensverklaring en de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Veel mensen geven blijk van hun zorgen en de problemen die zij hebben om de eindjes aan elkaar te knopen. En dan is een huurverhoging van € 25 per maand veel geld, zo schrijft men. Huurders met kinderen in huis voelen zich dubbel gepakt. Het inkomen van de kinderen wordt meegeteld, maar die kinderen zijn niet in de gelegenheid om een andere woning te huren of te kopen.

*“Huurtoeslag hebben wij niet omdat ik mijn kinderen nog in huis heb die kunnen een huurhuis niet eens betalen en nu dit. Ik word dubbel gestraft: geen huurtoeslag en nu die verhoging. Ik zal mijn kinderen het huis uit moeten zetten ze hebben beide een wijong-uitkering en er is een baby bij dus waar gaan we heen?”*

*"Ik kreeg een paniekaanval toen ik zag hoeveel ik per maand meer moest betalen aan huur. Ze hebben bij de belasting mijn overwerk meegerekend. Dat kan toch niet, dan zou ik altijd moeten overwerken om de huur te betalen."*

*"Alle vreugde om te leven ebt weg, ben nu alleen nog maar bezig de eindjes aan elkaar te knopen. Huur slokt praktisch alles op en wordt elk jaar meer en meer."*

*"Dit betekent voor mij dat ik maandelijks minder te besteden heb. Ik leef van een pensioen van netto 23 euro en aow van 765 euro ongeveer. Maar al mijn lasten worden steeds hoger en waar ik heb kunnen korten heb ik gekort maar het lijkt nu steeds meer bergafwaarts te gaan. Hopelijk kunnen jullie hier wat mee richting de regering. Ik ben zelf 74 jaar."*

*"20 euro meer kan ik gewoon niet missen. Als ik alle vaste lasten heb betaald blijft er niets meer over. Ik heb alleen AOW, geen pensioen. Dus dat wordt op een houtje bijten. Want niet alleen de huur is omhoog. Maar alles is zoveel duurder geworden. Ik kan straks de huur niet meer betalen. Ik krijg wel huursubsidie maar dat is de helft van wat ik voorheen kreeg nu ik AOW heb. Wat een armoe. En dan te bedenken dat ik al werk vanaf mijn 13de jaar. Dit leven is niet meer leuk. Ik ben nu bijna 67 ik zou nu moeten kunnen genieten. Maar het is nu proberen te overleven."*

*"Belachelijk hoge huur, gaat nu ruim 25 euro per maand omhoog. Voor Rutte is dat misschien een schijntje, maar ik kan daar meerdere dagen van eten!!"*

*"Wij kunnen geen kant op, we kunnen geen andere goedkope huurwoning krijgen omdat we nog een korte inschrijfduur hebben en ons inkomen op het IB60 formulier van 2012 nog iets te hoog is. Ook kopen kunnen we vergeten. Wij staan met onze ruggen tegen de muur."*

*"Het betalen zal dit jaar nog wel lukken. Maar het voelt heel oneerlijk dat wij van ons inkomen 6 mensen onderhouden (we hebben 4 kinderen) en dat dit helemaal niet meegerekend wordt. En is het zo raar dat we onze kinderen graag een sportclub of muzieklus gunnen en daar ook graag nog wat geld voor willen houden? Ook is het een heel vervelend idee dat je kennelijk nooit meer afkomt van een scheefhuurdersverhoging. Als je die eenmaal gehad hebt, dat is toch 10 keer zo oneerlijk als een inkomensafhankelijke zorgpremie die niet nog jaren lang aanhoudt als je inkomen daalt (wat bij ons gaat gebeuren)."*

### **Werkloos en inkomensdaling**

Veel meldingen worden gedaan door huurders die hun inkomen sinds 2011 fors achteruit hebben zien gaan, omdat men werkloos is geworden. Dat betekent dat men veel minder te besteden heeft en dat de inkomensgegevens sterk afwijken van die in 2011.

Men vindt ook weinig gehoor bij de verhuurder als men dit probleem aankaart, zo blijkt uit de meldingen. Huurders laten weten dat zij buiten hun schuld werkloos zijn geworden, wat leidt tot een inkomensachteruitgang, waarmee in de huurverhoging geen rekening wordt gehouden. Werkloos worden is al heel ingrijpend. Daar komt in een aantal gevallen de inkomensafhankelijke huurverhoging nog eens bij. Men vindt dat onrechtvaardig. Veel huurders zijn bang de komende jaren niet rond te kunnen komen door de veranderde situatie.

*"Mijn vriendin en ik zijn allebei al ruim een jaar werkloos. Mijn uitkering vervalt volgende maand. Wij krijgen per 1 juli een huurverhoging van 6,5% omdat de peildatum 2011 is. Wij kunnen nu al moeilijk rondkomen, laat staan als volgende week mijn ww-inkomen wegvalt. Ik zie het somber in rond te komen."*

*"In 2011 werkte ik nog en had een jaarinkomen van net een paar euro boven de € 43.000 (wel inclusief mijn spaargeld want mijn jaarsalaris was ruim onder de € 43.000 maar spaartegoed re-*

kenen ze dus ook bij je inkomen). Nu zit ik in de WW per 2013 en met de nieuwe huurverhoging ga ik nu € 36 netto omhoog per maand. Dat betekent voor mij een week huishoudgeld. Ik heb gebeld maar de huisbaas wimpelt alles af verder. Schandalig is dit. Ik heb er geen woorden voor."

"Sinds 2011 is een van ons echter werkloos geworden. Hierdoor is ons inkomen bijna gehalveerd. Door de zware huurverhoging twijfelen of we onze woning nog kunnen betalen. De verhuurder is niet geïnteresseerd in enig overleg."

"Dit jaar ben ik in de WW terecht gekomen en is mijn inkomen t.o.v. de schatting van de belastingdienst 30% lager en toch krijg ik vanwege mijn historie in 2011 6,5% huurverhoging. Niet alleen verlies ik inkomen buiten mijn schuld om, maar krijg ik ook nog eens te maken met een forse huurverhoging!"

### **Pensioen en inkomensdaling**

Huurders melden dat hun inkomen achteruit is gegaan, omdat men sinds 2011 met pensioen is en dat men dit jaar er nog verder op achteruit zal gaan. Pas in 2014 zou voor veel van deze mensen een huurverlaging kunnen worden aangevraagd. Daar is veel onbegrip over.

"Ik heb sinds 2 maart 2013 een AOW uitkering met een klein pensioen. Mijn vrouw heeft tot 1 november een WAO uitkering maar krijgt dan ook AOW. Ons verzamelinkomen is voor 2013 onder de grens van € 33.614. De Belastingdienst heeft ons inkomen over 2011, zijnde iets meer dan € 43.000 doorgegeven aan de verhuurder, dus wij vallen in de hoogste huurverhoging terwijl ons inkomen drastisch is afgenomen. Ik heb alle tot mijn beschikking staande documenten over 2013 opgestuurd naar de verhuurder, maar ik krijg als antwoord dat zij alleen de gegevens van de Belastingdienst gebruiken en ik volgend jaar huurverlaging aan kan vragen, die dan ook pas ingaat. Dus niet met terugwerkende kracht. Kan dit zomaar??"

"Door pensionering per 1 maart verschrikkelijk in inkomen achteruit gegaan o.a. door de nieuwe belasting per 1 januari. De huur gaat door Vesteda met 6,5% omhoog is een geliberaliseerde woning. Weet mij geen raad!!!"

### **Onregelmatig inkomen, inkomensverklaring geeft geen goed beeld**

Diverse huurders schrijven dat zij een onregelmatig inkomen hebben en dat daarom de inkomensverklaring van 2011 geen goed beeld geeft van hun huidige financiële situatie. Dat speelt voor zzp'ers en flexwerkers, maar ook voor mensen die in de ploegendienst werken of die extra overuren hebben gemaakt in het verleden.

Andere huurders schrijven dat de inkomensverklaring geen goed beeld geeft, omdat bepaalde incidentele inkomstenposten zijn meegenomen.

"Momenteel zitten wij boven de grens van € 43.000. Echter mijn man werkt op contractbasis. Eind december loopt zijn contract af. Dan is het of vast aannemen of weg. Het is daardoor niet mogelijk om een huis te kopen. Dit kan ook niet vanwege onze leeftijd (54 en 57 jaar).

"Ik werk in een vijfploegendienst en moet dus alle zon en feestdagen werken daardoor is mijn ploegentoeslag omhoog gegaan en zit ik dus nu met een extra huurverhoging. Werken loont dus niet. Mijn burens werken niet en krijgen zorg- en huurtoeslag, rijden in een auto en hebben ook alles. Waarom werk ik nog."

*“In 2011 heb ik een gratificatie, voor 36 jarig eerlijke en trouwe dienst bij defensie, ontvangen die naar mijn mening onterecht is meeberekend. Mede daardoor is mijn jaarinkomen boven de 43.000 euro grens uitgekomen. Bovendien is mijn bruto jaarinkomen al hoger dan bij een burgermedewerker en heb ik verplichte oefeningen en uitzendingen.”*

### **Chronisch ziek of gehandicapt**

Uit de meldingen blijkt dat veel gehandicapte of chronisch zieke huurders geen beroep kunnen doen op de hardheidsclausule, omdat die voor hen niet geldt. Er is veel onbegrip bij de huurders die dit aangaat. De vele meldingen laten zien dat de regeling die de minister heeft vastgesteld in de praktijk niet werkt. Met name mensen die in hun situatie een beroep doen op mantelzorgers en die hulp zelf proberen te regelen, zoals de regering voorstaat, vallen buiten de boot als zij een beroep doen op de criteria van de hardheidsclausule. Zij krijgen in een aantal gevallen wel een inkomensafhankelijke huurverhoging. Huurders uit deze groep voelen zich onrechtvaardig behandeld.

*“Zowel mijn partner als ik zijn allebei chronisch ziek. Dit brengt voor ons per maand flinke kosten met zich mee. Wij vallen echter niet onder de hardheidsclausule voor chronisch zieken en gehandicapten, dus de huurverhoging is wel op ons van toepassing. Kopen is niet aan de orde, bij meerdere banken zijn wij afgewezen vanwege onze chronische ziekte. Huren in de vrije sector is niet aan de orde omdat ons inkomen te laag is. Hoe we dit moeten gaan oplossen, wij weten het niet. Nu is het al de eindjes aan elkaar knopen, dat wordt in de toekomst alleen maar erger. Wij voelen ons erg gediscrimineerd en vallen qua regelingen iedere keer tussen de wal en het schip.”*

*“Ik ben meer gaan werken om de ziektekosten van mijn chronisch zieke man te kunnen betalen. Nu ben ik een scheefwoner. Ik krijg geen hypotheek omdat mijn man een WAO uitkering heeft. Mijn salaris is niet toereikend voor een redelijke koopwoning.”*

*“De Belastingdienst bepaalt het belastbaar inkomen, maar kijkt niet hoe dit inkomen tot stand is gekomen (in ons geval bestaat dit voor een deel uit een invaliditeitspensioen, in casu smartengeld). Tevens wordt ook niet gekeken hoe dit inkomen wordt besteed; bij een groot aantal mensen zijn er omstandigheden van toepassing (ondersteuning kinderen bijvoorbeeld) die een grote invloed hebben op de koopkracht, en dus het netto beschikbaar bedrag per maand. Dit zijn allemaal zaken die een verhuurder niet aangaan, dus voel ik mij in mijn privacy aangetast zodra ik een bezwaarschrift met bovenstaande argumenten moet insturen.”*

*“Wij zijn alle vier gehandicapt/chronisch ziek en blijven bij elkaar wonen om elkaar te steunen. Twee van ons kunnen niet eens zelfstandig wonen. Alleen een indicatie zit er niet in want wij willen niets meer te maken hebben met het ciz of wmo. Het kost te veel stress. Bezwaar maken kan zonder indicatie niet.”*

### **MELDINGEN OVER SCHENDING VAN PRIVACY**

Heel veel huurders hebben melding gemaakt dat naar hun oordeel hun privacy is geschonden. Het merendeel van deze huurders vindt het principieel onjuist dat de belastingdienst inkomensgegevens mag verstrekken aan de verhuurder. 94% van de huurders die zich aangetast voelen in hun privacy heeft dat oordeel op principiële gronden. 6% van de huurders laat weten dat er bij de gegevensverstrekking een fout is gemaakt.

Om welke fouten het dan gaat wordt duidelijk uit de volgende tabel.



**Tabel 2 Welke fout is er gemaakt**

	%	aantal
• Mijn verhuurder heeft inkomensgegevens gevraagd terwijl dat niet mocht: ik woon onzelfstandig	1%	2
• Mijn verhuurder heeft inkomensgegevens gevraagd terwijl dat niet mocht: ik huur geliberaliseerd	19%	27
• Mijn verhuurder gebruikt de inkomensgegevens ook voor andere doeleinden dan het aanzeggen van de huurverhoging	9%	13
• Mijn verhuurder heeft de gegevens niet zelf opgevraagd, maar dat aan derden overgelaten (bijvoorbeeld de beheerder)	11%	16
• Een andere fout	60%	87

### Rechtsongelijkheid en principieel bezwaar

Diverse huurders schrijven dat zij het onrechtvaardig vinden dat de ene huurder wel een inkomensafhankelijke huurverhoging moet betalen en een ander niet. Vaak kloppen de gegevens van de belastingdienst niet, zo is veel huurders uit de pers duidelijk geworden. De betreffende huurders bij het meldpunt vinden het onrechtvaardig dat voor hen wel een inkomensverklaring wordt afgegeven, terwijl dat voor anderen niet geldt.

Andere huurders vinden het principieel onjuist dat een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gevraagd. Nu is het de verhuurder die de inkomensgegevens van de belastingdienst krijgt. Straks is het een andere instantie, zo wordt geschreven.

*“Ingevolge het gelijkheidsbeginsel in de rechtstaat kan het niet zo zijn dat de ene huurder wel en andere huurder geen inkomensafhankelijke huurverhoging moet betalen vanwege het feit dat de belastingdienst de zaken niet op orde heeft en er woningbouwcorporaties zijn die afzien van het opleggen van een inkomensafhankelijke huur. Zeker in de wetshandhaving dient alleen het ‘gelijke monniken, gelijke kappen’ te gelden.”*

*“Heb tevens moeite met de rechtsongelijkheid. Huurders van wie inkomensgegevens bekend zijn lopen risico inkomensafhankelijke huurverhoging aangezegd te krijgen. Huurders waarvan gegevens niet bekend zijn worden gevrijwaard!”*

*“Nu is het aan mijn verhuurder straks is het aan Ziggo, Eneco, het waterschap. Enzovoort.”*

*“Moeite met feit dat spaargeld meegeteld wordt. Is ook schending van privacy!”*

*“Ik ben bang dat de volgende stap zal zijn dat ik mijn loonstrookje moet laten zien als ik een supermarkt in ga. Het is te belachelijk voor woorden dat ik gestraft wordt, omdat ik een fatsoenlijke baan heb met een redelijk inkomen.”*

### Gevoel onterecht als scheefhuurder te worden aangemerkt.

Veel huurders die een melding hebben gedaan vinden dat men onterecht als scheefhuurder wordt aangemerkt. Dat kan zijn omdat men in een geliberaliseerde woning woont. Men vindt dat ook omdat er geen kans is om door te stromen. Andere huurders laten weten dat hun woning zo snel mogelijk zal worden verkocht als zij er uit zouden gaan. Het doel van het regeringsbeleid om scheefhuurders te bewegen te verhuizen, zal niet worden gehaald, zo schrijven veel huurders. In de praktijk is er geen mogelijkheid om naar een andere woning te verhuizen, omdat die niet beschikbaar is, omdat men geen hypotheek krijgt of omdat er anderszins geen alternatief is.

*"Het is nog belachelijker want ik word aangemerkt als scheefhuurder, maar als ik vanwege de extra huurverhogingen besluit te verhuizen, wordt mijn woning niet verhuurd aan iemand uit de sociale huurders categorie, maar wordt de woning verkocht!!! Dus het idee dat scheefhuurders ruimte maken voor sociale huurders doet lang niet altijd opgeld. Heel wat meer woningen dan de mijne worden verkocht, zodra de (scheef)huurder vertrekt."*

*"Onze privacy is geschaad terwijl de doelen van deze maatregel nl goede doorstroom op de sociale woningmarkt en koopwoningmarkt, absoluut niet gehaald worden. Zelfs, in ons geval, belemmerend werkt voor de flow. Als mijn inkomen hoog genoeg was zouden we allang verhuisd zijn."*

*"Ik heb een bijstandsuitkering die met 10% wordt gekort omdat mijn zoon 36 uur in een supermarkt werkt. Daarom ook geen Huurtoeslag. Ben wanhopig op zoek naar werk. Heb suikerziekte en moest in februari al de 350 euro eigen risico betalen. Betaal nu 600 euro huur, daar komt 1 juli 6% bij dus 50 euro. Onze zoon moet het grootste gedeelte van zijn inkomen aan ons geven, anders komen we niet rond. Hij kan bijna niet sparen om te gaan trouwen. Dit is een hard gelag na 48 jaar hard werken. Er wordt ieder jaar nog meer van je afgepakt."*

### **Fouten**

Verschillende huurders melden dat er fouten zitten in de verklaring van de belastingdienst. In een aantal gevallen is er sprake van een geliberaliseerde huur. Soms krijgt men gegevens van andere personen in de bus. In andere gevallen ontvangen huurders de huurverhoging met de verklaring van de belastingdienst in een open envelop.

*"Bij het verhogingsvoorstel welke ik 26 april ontving, zat een verklaring inkomensindicatie van een wildvreemde, ik heb de coöperatie dit gemeld met het verzoek mij een juist voorstel voor 1 mei te doen toekomen. Tevens heb ik bezwaar gemaakt aangaande de privacy-schending want ik weet nu het inkomen van een plaatsgenoot en wie weet het van mij? Tot nu toe niks gehoord."*

*"Er staat bij de belastingdienst 3 inkomens. Dit is fout er zijn maar 2 inkomens.."*

*"In mijn geval is er geen sprake van scheefwonen, ik heb een geliberaliseerde huurovereenkomst bij een particuliere verhuurder die nu dankbaar maar naar mijn mening oneigenlijk gebruik maakt van een regeling die daar niet voor bedoeld is en daarop gebaseerd een huurverhoging van 6,5% voorstelt."*

*"Inkomensverklaring van onbekend persoon wonende op een ander adres ontvangen (niet mijn eigen persoonlijke verklaring meegestuurd gekregen). Bij wie zijn mijn persoonlijke gegevens in de bus gegooid ???"*

*"Ik kreeg mijn huurverhogingsvoorstel (geopend door foute bezorging) samen met een kopie van de verklaring inkomensindicatie van de belastingdienst. Ik voel mij aangetast in mijn privacy."*

*"Er is een forse fout gemaakt met mijn verzamelinkomen, mijn inkomsten zitten op minimumloon en de belastingdienst geeft aan dat ik meer dan 33.614 euro zou hebben verdiend. Ik heb de aanslag inkomstenbelasting van 2011 opgezocht en dat haal ik bij lange na niet. Plus er worden 3 personen meegeteld in plaats van 2."*

### **Geen bezwaar te maken**

Verschillende huurders melden dat men te horen heeft gekregen dat men geen bezwaar zou kunnen maken tegen de inkomensverklaring of huurverhoging. Men voelt zich afgescheept als men om nadere informatie bij de verhuurder of de belastingdienst aanklopt.

*“Ik lees bij het voorstel van de huurverhoging dat het geen zin heeft om tegen de inkomensafhankelijke verhoging bezwaar te maken omdat deze voor iedereen geldt.*

*Daar ben ik het dus niet mee eens, gezien dat in de media staat vermeld dat de belastingdienst niet voor alle bewoners het inkomen heeft doorgeven.”*

*“WBV heeft bericht belastingdienst wat alleen voor hen was, ondertekend door de inspecteur, bijgesloten bij huurverhogingsvoorstel en hierop staat vermeld dat ik geen bezwaar kan maken tegen dit bericht bij de belastingdienst. Vreemd, het is toch een bericht van de belastingdienst.”*

### **Wisselend inkomen, alimentatie en gevoel van willekeur**

Veel huurders laten weten dat men een wisselend inkomen heeft en dat men daarom boven een bepaalde inkomensgrens zit. Huurders melden dat de belastingdienst bijvoorbeeld een lijfrente meetelt, terwijl de sociale verzekeringsbank dat niet doet. Mensen die een alimentatie ontvangen, maar ook zij die alimentatie betalen schrijven dat ze in de problemen komen en dat men zich onrechtvaardig behandeld voelt.

*“Ik werk in een beroep met onregelmatige werktijden. Hierdoor bestaat mijn salaris uit een basis-salaris en toeslagen. De belastingdienst heeft mijn verhuurder de verkeerde informatie verstrekt waardoor ik nu onterecht 6,5% i.p.v. 4,5% huurverhoging krijg. Kortom ze hebben onterecht mijn toeslagen, die variabel zijn en soms door ziekte of vakantie laag of wegvallen bij mijn maandelijkse salaris, meegerekend en kom ik dus boven de 43.000 euro grens terwijl mijn basis salaris wat constant is (heb een vaste aanstelling) onder de 43.000 euro grens valt. Wanneer ik de verhuurder hierop aanspreek wijzen ze naar de belastingdienst en de belastingdienst geeft telefonisch geen antwoord en verwijst naar de site van de overheid. Ik voel me gedupeerd en aangetast in mijn privacy.”*

*“Op dit moment heb ik nog geen financiële problemen door een tijdelijke maandelijkse lijfrente uitkering (op eigen initiatief en met eigen geld afgesloten). Na stoppen van lijfrenteuitkering in januari 2015, zakt inkomen onder € 30.000 maar intussen is de huur dit jaar en waarschijnlijk ook komende jaren met 6,5% verhoogd. Belastingdienst geeft lijfrente als inkomen aan Woningstichting door. Voor Soc. Verz. Bank gold bij het vaststellen van de hoogte van de partnertoeslag een bovengenoemde lijfrente niet als inkomen.”*

*“Bij het verkrijgen van deze huurwoning mocht partner-alimentatie niet tot het inkomen gerekend worden, waardoor ik dus duurdere huurwoning mocht huren van de woningbouwvereniging. Nu krijg ik 4,5% huurverhoging en blijkt mijn partner-alimentatie WEL meegerekend tot inkomen. Ik word nu gestraft omdat ik scheef zou wonen, terwijl ik eerder geen duurdere woning mocht huren omdat partner-alimentatie een tijdelijk iets is! Dit is meten met 2 maten.”*

*“Ik ontvang alimentatie voor mijn kinderen. Deze alimentatie wordt bruto aan mij betaald. Dit omdat de andere ouder van de kinderen geen biologisch en geen juridisch ouder is. Daardoor wordt de alimentatie nu bij mijn inkomen opgeteld dat meetelt voor de huurprijs. Als ik een hypotheek aanvraag wordt dit bedrag niet meegeteld als inkomen, omdat het niet vast is. Het kopen van een woning is daardoor moeilijk. Dit is inconsequent.”*

### **Schendingen van de privacy en oneigenlijk gebruik**

Verscheidene huurders maken melding van schendingen van de privacy en oneigenlijk gebruik. De gegevens van huurders van geliberaliseerde woningen zijn opgevraagd en door de belastingdienst verstrekt, zo schrijven huurders. Er zijn diverse meldingen dat het huurverhogingsvoorstel en de belastingverklaring in een open envelop is bezorgd. Inkomensgegevens worden door de verhuurder doorgegeven aan een beheerder.

Er zijn meldingen dat er onzorgvuldig met de inkomensverklaring wordt omgesprongen door verhuurders. Gemeld wordt dat de inkomensgegevens op de facebookpagina van de verhuurder waren te lezen. De verkregen informatie van de belastingdienst wordt ook voor andere doeleinden gebruikt, bijvoorbeeld door een specifieke folder over woningen in de vrije sector mee te sturen. Sommige verhuurders vragen meerdere malen inkomensgegevens bij de belastingdienst aan en krijgen die dan ook verstrekt.

*“Mijn verhuurder (WiF) heeft mijn inkomensklasse doorgegeven aan de beheerder (ACM). Volgens mij mag hij dat niet aan derden verstrekken. Welke sanctie staat hierop?”*

*“De verhuurder heeft mij niet alleen een belastingkopie van mijn inkomen verstrekt. Tegelijk ontving ik een keurige kleurenbrochure met een inschrijfformulier en portvrije envelop over het woningaanbod in de vrije sectorhuur van mijn verhuurder. Dit kan niet de bedoeling zijn, oneigenlijk gebruik van inkomens gegevens om de leegstand in de vrije sector te gaan oplossen.”*

*“De eigenaar, Amvest, heeft de gegevens opgevraagd en doorgegeven aan de beheerder MVGM Vastgoedmanagement, die de huurverhoging heeft aangekondigd. Zo zijn er dus redelijk wat mensen die de gegevens kunnen inzien en hoe veilig zijn mijn gegevens.”*

*“Iedereen op de woningstichting heeft inzagen in mijn privacy, mijn burens die daar werken, iedereen.”*

*“Mijn verhuurder (corporatie De Huismeesters) heeft het “huurverhogingsvoorstel” 2013 met daarin de gegevens van de belastingdienst over de hoogte van mijn inkomen in een open envelop verstuurd.”*

*“Verhuurder vindt het nodig om mijn inkomensgegevens met zijn facebookvrienden te delen. Verhuurder doet er al jaren alles aan om het huurcontract ontbonden te krijgen.”*

*“Ik heb gebeld met de belastingdienst en gevraagd of mijn inkomensgegevens door hen zijn verstrekt aan de woningcorporatie. N.B. Ik bewoon een woning van € 950 per maand, en volgens uw opgave mag in dat geval de woningcorporatie géén navraag doen. Het heeft mij dagenlang telefoontjes gekost, van hot naar her, maar de Belastingdienst kwam er niet uit. Ik heb toen een klacht ingediend, die correct werd opgepakt door de Belastingdienst. Uit het antwoord van de belastingdienst blijkt, dat de woningcorporatie maar liefst drie maal een inkomensnavraag van mij heeft gedaan. Op 21 en 28 maart 2013 en op 9 april 2013. In het antwoord van de belastingdienst dat ik ontving, en waarvan ik een kopie heb bijgevoegd aan deze mail, staat, dat ik mij kan wenden tot de verhuurder of de huurcommissie, wanneer ik het niet eens ben met het feit dat de verhuurder mijn gegevens heeft opgevraagd.”*

## **MELDINGEN OVER FOUTEN IN HET HUURVERHOOGINGSVOORSTEL**

Veel huurders maken melding van fouten in het huurverhogingsvoorstel dat zij hebben ontvangen. In totaal 540 huurders hebben een dergelijke melding gedaan.

Veel onduidelijkheid en onvrede is er bij huurders over de door de belastingdienst verstrekte inkomensgegevens. Diverse huurders in een geliberaliseerde woning krijgen een huurverhoging van 6,5%. Zij melden hiervoor geen begrip op te kunnen brengen, omdat in hun situatie helemaal geen sprake is van scheefhuren. Het lijkt erop dat diverse (particuliere) verhuurders met geliberaliseerde woningen gebruik maken van de geboden gelegenheid om de huur extra te kunnen verhogen

Wat er in zijn algemeenheid niet klopte aan het huurverhogingsvoorstel wordt duidelijk uit het volgende overzicht.

<b>Tabel 3 Wat klopt er niet aan het huurverhogingsvoorstel</b>	<b>%</b>	<b>aantal</b>
• De gegevens over inkomen en/of de samenstelling van mijn huishouden. Daardoor krijg ik onterecht meer dan 4% huurverhoging	49%	317
• Door de huurverhoging ga ik meer betalen dan de maximumhuur volgens het puntenstelsel	16%	104
• Ik krijg meer dan 4% huurverhoging, ondanks chronische ziekte of handicap	16%	101
• Ik krijg meer dan 4% huurverhoging, maar er is geen inkomensverklaring bijgevoegd	10%	64
• Ik heb het voorstel niet op tijd (2 maanden voor ingangsdatum) ontvangen	4%	28
• Mijn verhuurder verhoogt de huur vaker dan 1 x per jaar	2%	16
• De huurcommissie heeft huurverlaging wegens gebreken uitgesproken, of daarover loopt nog een procedure	2%	12

De meeste huurders die fouten in het huurverhogingsvoorstel melden (50%) laten weten dat de gegevens over het inkomen of de samenstelling van het huishouden niet kloppen.

Aan huurders die een melding hebben gedaan over foute gegevens over hun inkomen of over de samenstelling van het huishouden is gevraagd wat er dan niet klopte. Van deze groep huurders laat 17% weten dat hun inkomen in 2011 lager was dan de belastingdienst heeft gemeld, 29% maakt melding van een lager inkomen in 2012 en voor 44% is het inkomen in 2013 lager dan in 2011. Deze aspecten zijn ook al eerder in deze rapportage beschreven; 10% van de huurders uit deze groep laat weten dat er inkomen is meegerekend van mensen die niet meer tot hun huishouden behoren.

### **Te laat ontvangen voorstel en geen inkomensverklaring**

Verschillende huurders melden dat zij het huurverhogingsvoorstel te laat hebben ontvangen. Wanneer zij hiernaar informeren bij de verhuurder dan wordt de schuld bij de postbezorging gelegd. Er wordt melding gemaakt van een verhuurder die achteraf met terugwerkende kracht de huur alsnog extra zou willen verhogen, als later de gegevens van de belastingdienst beschikbaar komen. Een verhuurder meldt dat men om administratieve redenen de inkomensverklaring niet meestuurt en dat de huurder die zelf kan opvragen bij de verhuurder.

*“Een onbekend aantal huurders van Patrimonium Barendrecht heeft nog steeds geen huurverhogingsvoorstel ontvangen. Patrimonium zegt in een telefonische reactie deze wel verstuurd te hebben en legt de schuld bij TPG. Ze kondigen ook aan gewoon de huren te verhogen. Na 1 juli kan geen bezwaar meer ingediend worden en dus lijkt het er op dat Patrimonium bewust het risico accepteert dat er geen bezwaren ingediend worden. Patrimonium is wel bereid een kopie huurverhogingsvoorstel te sturen, maar je kunt al raden dat daar een datum van vòòr 1 mei op zal staan. Ze weten ook dat slechts weinigen zelf om een huurverhogingsvoorstel zullen vragen.”*

*“In de brief over verhoging van 4% staat dat de eventuele verdere verhoging met terugwerkende kracht gegeven gaat worden omdat de belastingdienst de inkomensgegevens nog niet verstrekt heeft.”*

*“Er is geen inkomensverklaring bij mijn huurverhogingsvoorstel gevoegd. In plaats daarvan kreeg ik een zogenaamde ‘Toelichting van deze pagina’ met de volgende tekst: Bij uw huuraanpassing hoort een Verklaring Inkomensindicatie van de belastingdienst. Normaliter zou u de verklaring hier vinden, maar in het geautomatiseerde proces voor het aanmaken van uw huuraanpassingsvoorstel kon deze in uw geval niet automatisch worden bijgesloten. De Verklaring Inkomensindicatie die bij uw huuraanpassing hoort is echter wel beschikbaar. U kunt deze opvragen bij uw verhuurder.’ ”*

### **Geliberaliseerde huur**

Diverse huurders met een huur boven de liberalisatiegrens melden dat hun verhuurder gebruik maakt van de gelegenheid om de huur per 1 juli 2013 met 6,5% te verhogen omdat dit wettelijk zou zijn voorgeschreven. Soms wordt een dergelijk voorstel voor een inkomensafhankelijke huurverhoging vergezeld door een verklaring van de belastingdienst. Voor veel huurders is er verwarring over wat er al dan niet geldt in de geliberaliseerde huursector.

*“In 1994 een huurcontract afgesloten bij makelaar. Woon in vrije sector. Bij huurverhoging vermelding dat bij de belastingdienst inkomen opgevraagd is. Huur wordt daardoor verhoogd met 6,5%. Dit betekent een verhoging van € 45.”*

*“Ik huur een geliberaliseerde woning en krijg toch een huurverhoging berekend alsof ik een sociale woning huur, inclusief opgave van de Belastingdienst. Ik snap het nu echt niet meer.”*

*“Ik huur een geliberaliseerde woning van 742 euro per maand. Ik krijg nu een inkomensafhankelijke huurverhoging. Volgens mij kan dat niet.”*

### **Onjuiste gegevens, bureaucratie en extra kosten**

Veel meldingen worden gedaan door huurders die laten weten dat er bij hen wat fout is gegaan, maar dat zij geen kans zien om dit weer rechtgezet te krijgen. Voor diverse huurders wordt het allemaal te ingewikkeld. Mensen laten weten dat zij extra kosten moeten betalen en veel moeite moeten doen om bezwaar te maken. Zo wijst een melder erop dat het verplichte gba-uittreksel in zijn gemeente ruim 15 euro kost. In andere gemeenten is dat soms nog hoger. Het tarief verschilt per gemeente. Huurders schrijven hoeveel moeite je er ook voor moet doen. In veel gemeenten zul je persoonlijk langs moeten gaan om dit niet-standaard uittreksel op te halen. Kost het je niet alleen 15 of 20 euro, maar ook nog een halve vrije dag.

*“Ik ben een alleenstaande moeder met een minderjarig kind. Op mijn huidig adres ben ik sinds 7 december 2012 woonachtig. Op de inkomensverklaring van de Belastingdienst staat ‘dat het inkomen van het betreffende adres in 2011 meer dan € 43.000 bedroeg. Dit is gebaseerd op twee inkomens’. Aangezien ik volledig afgekeurd ben en zeker niet meer dan € 43.000 krijg, vermoed ik dat deze gegevens zijn gebaseerd op de vorige bewoners, die hier inderdaad met z’n tweeën woonden. Zowel bij de verhuurder als bij de Belastingdienst krijg ik nul op het rekest. De verhuurder baseert zich op de verklaring van de Belastingdienst en die verwijst naar [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl). Meer informatie krijg ik niet.”*

*“Ik heb een bezwaar ingediend bij de Patrimonium bouwvereniging maar ik heb een brief terug ontvangen en nu moet ik bij de belastingdienst een IB60 formulier 2012 aanvragen voor mij en ook voor mijn vrouw, tevens voorzien van BSN nr. Ook zal ik bij de gemeente een uittreksel van de gemeentelijke basisadministratie moeten aanvragen. Ik weet niet hoe ik dat allemaal moet regelen, dus ben ik bang dat het te veel gaat worden voor mij.”*

*“Wij moeten dus bij de gemeente € 15.41 uitgeven voor een gba verklaring en bij de belasting nog een IB60 formulier aanvragen. Dat zijn kosten en moeite voor de fouten van een ander.”*

### **Chronisch ziek, gehandicapt, problemen met inwonenden**

Er worden meldingen gedaan door chronisch zieken en gehandicapten over onjuiste inkomensopgaven, waarbij ten onrechte bepaalde personen worden meegeteld door de belastingdienst. Het komt voor dat huishoudens een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen, omdat zij als correspondentieadres staan ingeschreven voor hun ouders die in een verpleeghuis zitten. Diverse huurders laten weten dat de hardheidsclausule in hun situatie niet helpt. Men is daar heel boos over.

*“De nieuwe regeling van Blok is er, maar je bent alleen maar chronisch ziek als je aan die beperkte criteria voldoet. Ik heb een awbz indicatie omdat ik een mantelzorger heb, heb invalide parkeerkaart. Ik ben 100 procent afgekeurd, heb steeds de WTGZ vergoeding gekregen, toen het nog niet inkomensafhankelijk was, het huis met medisch indicatie gekregen in 2007, heb mijn eigen aanpassingen laten doen, infraroodcabine in tuin voor de pijn. En toch voldoe ik niet aan de criteria ik ben hier echt boos over. Het is in mijn situatie ook niet mogelijk te verhuizen, ik krijg geen hypotheek, verder heb ik al mijn spaargeld in mijn huisje gestopt, omdat ik daar dacht te eindigen.”*

*“Vader is chronisch ziek en medehuurder. Als kind van vader mag het inkomen van mij niet meegeteld worden voor de extra huurverhoging.”*

*“Het probleem is dat het inkomen van mijn zoon en mijn vriend meegeteld wordt maar ze kunnen niet op het huurcontract want het gaat voornamelijk om mijn vriend die sinds 02-02-2012 bij mij in woont daar ik chronisch ziek ben en hij ook ziek is maar zijn inkomen wordt wel mij opgeteld dat vinden wij onterecht want de woningverhuurder wil hem pas als medehuurder inschrijven na 2 jaar, want nu is de huur per 1 juli 580,00 per maand maar met een ww-uitkering is dit een rib uit ons lijf.”*

*“Er zit een structurele fout in de gba. Deze fout bleek uit de inkomensverklaring die de belastingdienst meestuurdte met de huurverhoging. Ouders die in een verpleeghuis liggen/zitten staan namelijk ingeschreven bij (een van) hun kinderen, zodat de correspondentie bij die kinderen terecht komt. Bij de inkomensverklaring voor de inkomensafhankelijke huurverhoging stond te lezen dat het om het inkomen van 3 personen (huurder, zijn vrouw en zijn moeder) ging. Hierdoor zullen veel inkomensverklaringen fout zijn, want veel (of alle?) verpleeghuizen vragen de kinderen op te treden als correspondentieadres (waardoor de moeder wordt ingeschreven op hun adres).”*



#### **COLOFON**

Analyse van 2.800 meldingen bij het Woonbondmeldpunt Huurverhoging 2013.

Augustus 2013.

#### **Onderzoek**

Ulferd Bruseker

#### **Eindredactie**

Kees de Jong

#### **Opmaak**

Rutger Schuijff, rs-design

#### **Opdrachtgever**

Nederlandse Woonbond

#### **Copyright**

Overname van tekst is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



**Eerste druk, augustus 2013**

**Nederlandse Woonbond • Postbus 3389 • 1001 AD Amsterdam • telefoon 020-5517700 • [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)**

