

# Veelgestelde vragen en antwoorden over huurverhoging en toenames van de servicekosten

## 1. Mag Woonpartners de huur verhogen?

Volgens de wet mag Woonpartners jaarlijks op 1 juli de huren verhogen. De verhoging voor een woning mag dit jaar maximaal 1.2 % zijn, gelijk aan de inflatie. Woonpartners verhoogt alle huren ook met dit percentage, uitgezonderd de woningen die tijdelijk zijn verhuurd of een sloopbesluit hebben gehad.

## 2. Wat is de maximale huurverhoging tussen 1 juli 2010 en 1 juli 2011?

In de regering is afgesproken dat de maximale huurverhoging gelijk is aan de inflatie. Dat betekent dat voor de periode 1 juli 2010 tot 1 juli 2011 een maximale huurverhoging geldt van 1.2%. Dit is gelijk aan de inflatie in 2010. Dat wil niet zeggen dat elke huur met 1.2% wordt verhoogd. Zie hiervoor: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl).

## 3. Wat is de maximale huurprijsgrens?

Elke huurwoning heeft een bepaald puntenaantal. Bij dat puntenaantal hoort een maximale huurprijs. Als de huur van de woning boven deze grens ligt (of zou komen te liggen) kunt u een huurverlaging voorstellen aan de verhuurder. Deze maximale huurprijs wordt door de minister van VROM vastgesteld. In tabellen is vastgelegd wat de maximale huurprijsgrens is

## 4. Hoe kan ik controleren of mijn huurverhoging binnen de wettelijke grenzen ligt?

VROM heeft een module gemaakt waarmee dit te controleren is. Om de controle uit te voeren heeft u nodig:

- de huidige huur;
- de nieuwe huur;
- het puntenaantal van uw woonruimte.

U kunt uw huurverhoging controleren via: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl).

## 5. Hoe moet Woonpartners (als verhuurder) de huurverhoging voorstellen?

Een verhuurder moet een huurverhoging schriftelijk voorstellen. Het voorstel moet ten minste twee maanden van tevoren zijn ontvangen door de huurder (dus bij een huurverhoging per 1 juli: vóór 1 mei) en moet het volgende bevatten:

- het verhogingspercentage;
- de oude huurprijs;
- de nieuwe huurprijs;
- de ingangsdatum;
- hoe de huurder bezwaar kan maken;
- de termijn waarbinnen bezwaar kan worden gemaakt.

## 6. Kan ik als huurder bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Een huurder kan bezwaar maken tegen de huurverhoging (indien de huurprijs onder de aftoppingsgrens ligt) in de volgende gevallen:

- De huurprijs is hoger dan wettelijk toegestaan of wordt dit na de huurverhoging.
- De Huurcommissie heeft een tijdelijke huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken uitgesproken of heeft het verzoek hierom nog in behandeling.
- De verhuurder wil binnen twaalf maanden na ingang van de laatste huurprijsverhoging de huur opnieuw verhogen.
- De huurverhoging is hoger dan wettelijk toegestaan.
- Onjuistheden in het voorstel huurverhoging.
- Te laat voorstel huurverhoging.



## **7. Hoe moet ik bezwaar maken tegen een huurverhoging?**

U kunt uw bezwaar tegen de huurverhoging duidelijk/kenbaar maken in een brief met daarbij het [bezwaarschriftformulier van de Huurcommissie](#). Het bezwaarschrift moet worden ingeleverd bij de verhuurder. U moet zelf een kopie bewaren van dit bezwaarschrift.

Het bezwaarschrift kan tot de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging worden ingeleverd. Als de huurverhoging wordt voorgesteld met ingang van 1 juli, dan kunt u tot 1 juli een bezwaar indienen bij Woonpartners. Het bezwaar moet dus uiterlijk 30 juni door Woonpartners zijn ontvangen.

### **Indienen**

U moet het formulier vóór de ingangsdatum van de huurverhoging bij Woonpartners indienen.

### **Meer informatie**

Voor meer informatie en brochures kunt de website van de Huurcommissie raadplegen: [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) of kunt u de Huurcommissie bellen via telefoonnummer: 0800-488 72 43. De Huurcommissie houdt ook spreekuur in de regio. Voor locaties en tijdstippen kunt u terecht op de site of belt u de Huurcommissie.

## **8. Wat gebeurt er als ik bezwaar maak tegen een huurverhoging?**

Als u een bezwaar indient tegen de huurverhoging, dan kan Woonpartners samen met u proberen om het eens te worden over de nieuwe huurprijs. Lukt dit niet, dan kan Woonpartners een verzoekschrift indienen bij de Huurcommissie.

Het verzoekschrift moet binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum worden ingediend. Bij een huurverhoging per 1 juli 2010 moet het verzoekschrift uiterlijk maandag 11 augustus 2010 door de Huurcommissie zijn ontvangen. Als Woonpartners dat niet of te laat doet, dan gaat de huurverhoging niet door. In dat geval kan Woonpartners u wel een nieuw voorstel doen met een latere ingangsdatum en kunnen wij zo nodig een nieuw verzoekschrift bij de Huurcommissie indienen.

## **9. Wat gebeurt er als ik geen bezwaar maak tegen de huurverhoging?**

Als u geen bezwaar indient tegen de voorgestelde huurverhoging en de huurverhoging ook gaat betalen, dan geldt de huurverhoging als overeengekomen. De huurverhoging gaat dan gewoon in op de voorgestelde ingangsdatum.

## **10. De huurverhoging gaat in op 1 juli 2010. Wordt mijn huurtoeslag nu ook per 1 juli aangepast?**

Woonpartners geeft de nieuwe huurprijs door aan de Belastingdienst. De Belastingdienst stelt de nieuwe huurtoeslag vast. U ontvangt pas per 1 januari 2011 een nieuwe beschikking huurtoeslag. Als de Belastingdienst de gegevens niet goed of niet op tijd heeft ontvangen, krijgt u apart bericht.

Voor meer informatie over huurtoeslag kunt u contact opnemen met de Belastingdienst via telefoonnummer 0800-0543 (gratis) of via de website: [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl).

## **11. Kan ik de nieuwe huur op dezelfde manier blijven betalen?**

- Als u Woonpartners heeft gemachtigd om de huur automatisch te incasseren, dan wordt per 1 juli 2010 de nieuwe huur afgeschreven.
- Betaalt u per acceptgiro, dan staat daar per 1 juli 2010 het nieuwe huurbedrag op.
- Betaalt u anders, bijvoorbeeld met een periodieke overschrijving via de bank, zorg er dan voor dat u vanaf 1 juli 2010 het juiste huurbedrag betaalt.



### **12. Mijn buurman betaalt veel minder huur dan ik.**

De huur van elke woning hangt af van het aantal punten. Als een woning wordt opgezegd en opnieuw wordt verhuurd, kijken we hoeveel punten de woning op dat moment heeft en mogen we de huur aanpassen. Als uw burens langer in de woning wonen, dan kan hun huur dus lager zijn.

Een andere mogelijkheid is dat de uitrusting van de woning van uw burens minder goed is. Er is bijvoorbeeld geen cv-installatie of dubbel glas. Ook daarom kan de huur van uw burens lager zijn.

### **13. Ik ben het niet eens met de huurverhoging, want ik kan de verhoging niet betalen. Wat nu?**

Dat is geen geldige reden om de huurverhoging niet te betalen. Misschien komt u in aanmerking voor huurtoeslag. Een aanvraagformulier kunt u opvragen bij de Belastingdienst via telefoonnummer: 0800-0543 (gratis) of vinden op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl).

### **14. Heeft het zin om bezwaar te maken?**

Niet alle bezwaren leiden ertoe dat de huurverhoging niet doorgaat. Enkele voorbeelden waarbij bezwaar maken wél zin heeft:

- Het huurverhogingspercentage is hoger dan het toegestane maximumpercentage.
- De nieuwe huurprijs komt boven de maximale huurprijsgrens te liggen. Een uitzondering geldt voor woningen in de geliberaliseerde woningvoorraad. Dit zijn woningen met een huurprijs boven de € 621,78. De huren van deze woningen mogen wel hoger zijn dan de maximale huurprijsgrenzen.
- De huurcommissie heeft de huur tijdelijk verlaagd vanwege ernstige onderhoudsgebreken, en deze gebreken zijn nog niet verholpen (of de procedure loopt nog bij de huurcommissie).

Enkele voorbeelden waarbij bezwaar maken niet zinvol is:

- Er ontbreekt een centrale verwarming of iets dergelijks in de woning.
- De huurprijs is hoger dan die van de burens (zie ook "Mijn buurman betaalt veel minder huur dan ik.").
- U heeft klachten over het schilderwerk aan uw woning (zie ook "Mijn woning heeft een onderhoudsgebrek.").

### **15. Mijn woning heeft een onderhoudsgebrek. Kan ik de huurverhoging nu weigeren?**

Onderhoudsgebreken zijn geen reden meer om de jaarlijkse huurverhoging te weigeren. In plaats daarvan kunt u (het hele jaar door) gebruik maken van een andere procedure bij de huurcommissie: een verzoek om tijdelijke huurverlaging vanwege ernstige onderhoudsgebreken (kijk op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) of bel 0800 488 72 43).

Onderhoudsgebreken kunt u rechtstreeks melden bij Woonwaard: (072) 527 6 527.

### **16. Wat wordt er bedoeld met netto huurprijs en kale huurprijs?**

De netto huurprijs is hetzelfde als de 'kale huurprijs': het bedrag dat u betaalt voor het enkele gebruik van de woning, dus zonder servicekosten. Servicekosten zijn bijkomende kosten, zoals stookkosten, tuinonderhoud, glasverzekering, verlichtingskosten, kosten voor het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten en dergelijke. Hier wordt niet mee bedoeld de kosten die u moet betalen voor electra en water.

### **17. Worden servicekosten in de huurverhoging meegenomen?**

De huurverhoging wordt berekend over de kale huurprijs (netto huurprijs). Servicekosten vallen daarbuiten, maar de voorschotten kunnen ook aangepast zijn. Deze zijn te zien in de specificatie.



**18. Hoe werkt het puntensysteem?**

De overheid schrijft het puntensysteem voor om de prijs-kwaliteitverhouding van de woning vast te leggen. Het aantal kamers, het vloeroppervlak, de aanwezigheid van centrale verwarming, isolatie, tuin of balkon en de omgeving leveren punten op. Ook woonvorm, woonomgeving en hinderlijke situaties zijn van belang. Het totale aantal punten bepaalt de maximale huurprijs die Woonpartners voor een woning mag vragen.

**19. Tellen zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) in de woning mee in het puntensysteem en wordt hierover de huurverhoging berekend?**

Veranderingen die u zelf hebt aangebracht worden niet opgenomen in het puntensysteem en vormen geen onderdeel van de huurverhoging. Als aangebrachte veranderingen door Woonpartners zijn overgenomen en vervolgens opgenomen zijn in de puntentelling, dan wordt hier een huurverhoging over berekend.

**20. Mijn puntentelling klopt niet. Ik heb geen 4, maar 3 slaapkamers. Krijg ik nu een lagere huurverhoging?**

Het aantal punten is niet afhankelijk van het aantal kamers, maar van het totale oppervlak van de woning. U krijgt dus geen lagere huurverhoging. Het is echter wel belangrijk dat Woonpartners de juiste gegevens van uw woning in het systeem heeft staan.

Woonpartners onderzoekt dan wat de aanpassing zou moeten zijn als u de huur opzegt tijdens de inspectie.

**21. Mijn puntentelling klopt niet. Er staan nu 2 wastafels in de puntenwaardering en ik heb er maar één. Krijg ik nu een lagere huurverhoging?**

De verandering in het puntenaantal is zo gering, dat dit geen aanpassing tot gevolg heeft voor de jaarlijkse huurverhoging. De nieuwe huurprijs blijft namelijk (ver) onder de maximale huurprijsgrens liggen.

**22. De oppervlakte van mijn woonkamer klopt niet met jullie gegevens; ik heb het zelf nagemeten. Passen jullie dit aan?**

Via de plattegrond van de woning controleren we de oppervlakte. Als er een verschil is, wordt dit aangepast in het systeem op het moment dat u gaat verhuizen. De aanpassing hoeft niet direct te leiden tot een verschil in de huur: dat gebeurt alleen als het verschil groot genoeg is.

