

De meest voorkomende vragen van huurders naar aanleiding van het voorstel tot huurverhoging per 1 juli 2017

- 1: Waarom een huurverhoging? Het leven is al zo duur!

Antwoord: Weller heeft de verhoging nodig voor onderhoud, projecten, verduurzaming, belastingen en dergelijke.

- 2: Ik heb gelezen dat de inflatie het afgelopen jaar 0,3% is geweest. Waarom is de huurverhoging dit jaar geen 0,3%, maar 1,1%?

Antwoord: Weller zal vanaf 2017 tientallen miljoenen euro's gaan investeren in verduurzaming (betere isolatie, reducering CO₂-uitstoot), waardoor ook het energieverbruik en daarmee wellicht ook de energiekosten voor de huurders zullen dalen. Daarnaast wil de minister dat alle huurders en alle woningcorporaties (geldt al vanaf 2013) ook de komende jaren bijdragen aan het aanzuiveren van de tekorten op de rijksbegroting. Dat gebeurt door de corporaties een verkapte belasting op te leggen, 'Verhuurderheffing' genoemd. Deze heffing bedraagt voor Weller (samen met een andere overheidsheffing) maar liefst 16,6 miljoen euro in vijf jaar tijd. Het moge duidelijk zijn dat deze heffing slechts voor een beperkt deel kan worden betaald uit die extra huurverhoging. Den Haag laat dus zowel de verhuurders alsook de huurders financieel 'meebloeden' en gebruikt de woningcorporaties als doorgeefluik. Weller is niet blij de rol van 'doorgeefluik' voor de minister te moeten vervullen, maar de minister heeft aangegeven dat hij ervan uitgaat dat de woningcorporaties de door hem geboden speelruimte, indien bedrijfsmatig nodig, benutten. Dit staat overigens haaks op de wens van de minister de betaalbaarheid en verduurzaming als prioriteit te beschouwen. Weller gaat in haar nieuw strategisch beleidsplan 2017 t/m 2019 uit van een huurverhoging van inflatie plus 1%, per 1 juli 2017 resulterend in 1,3%. Om redenen van betaalbaarheid en huurharmonisatie gaat Weller 0,2% onder die 1,3% zitten, met als resultaat een huurprijsverhoging van 1,1%.

- 3: Ik heb gehoord dat huurders van woningen met een gezamenlijk huishoudinkomen t/m € 40.349 nog een extra huurverhoging mogen krijgen van 2,5% bovenop de 0,3% inflatie en huurders van woningen met een gezamenlijk huishoudinkomen boven € 40.349 bovenop de 0,3% inflatie nog een extra huurverhoging mogen krijgen van 4%. Geldt dat ook voor Weller?

Antwoord: neen; conform het advies van de vier huurderskoepels van Weller is besloten voor de periode juli 2017 t/m juni 2018 het systeem van inkomensafhankelijke huurverhoging NIET te hanteren. Daarom krijgen dit jaar bij Weller (dus niet bij elke woningcorporatie) alle huurders een huurverhoging, die *onafhankelijk* is van hun inkomen: 1,1%.

- 4: Verlies ik mijn recht op huurbescherming en mijn recht op huurtoeslag als mijn huurprijs ten gevolge van de huurverhoging de liberalisatiegrens van € 710,68 overschrijdt?

Antwoord: in beginsel wel; echter: in goed overleg met de huurderskoepels van Weller is besloten de huurprijzen van woningen die de liberalisatiegrens zouden overschrijden ten gevolge van de huurprijsverhoging ook dit jaar te bevriezen op € 710,68. Daardoor krijgen deze woningen geen 1,1% huurverhoging, maar een lagere verhoging en blijven bestaande rechten op huurbescherming en huurtoeslag behouden.

- 5: Mijn woning krijgt geen verhoging van 1,1%, maar een andere verhoging.

Hoe kan dat?

Antwoord: in Brunssum en Onderbanken heeft een jaarlijks steeds kleiner wordend aantal huurders ooit gekozen voor zogenoemde 'huurgarantcontracten' en dergelijke. Deze mensen krijgen dan gedurende meerdere jaren – schriftelijk overeengekomen – een vast huurverhogingspercentage.

- 6: Wat gaat er gebeuren als ik de huurverhoging niet betaal, maar ook geen bezwaar maak tegen de huurverhoging?

Antwoord: dan krijgt u vóór 1 oktober aangetekend een 'rappelbrief' van Weller. Als u ook nalaat vóór 1 november op die rappelbrief richting de Huurcommissie te reageren (dus op uw initiatief als huurder) geldt de huurverhoging alsnog als overeengekomen.

- 7: Kan ik altijd bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Antwoord: neen. Als u twijfelt is het raadzaam contact op te nemen met uw relatiebeheerder. Zo kunt u bijvoorbeeld per juli geen bezwaar maken tegen de huurverhoging als u vindt dat sprake is van achterstallig onderhoud (dan kunt u wel weer op elk ander moment van het jaar aan de bel trekken). U kunt wel bezwaar maken tegen de huurverhoging als bijvoorbeeld uw verhoging meer dan wettelijk toegestaan (max. 2,8% of max. 4,3%) bedraagt (met uitzondering van de reeds genoemd in Brunssum en Onderbanken bestaande huurgarantcontracten) of wanneer de puntentelling niet klopt. U betaalt dan wel vóóraf € 25 legeskosten aan de Huurcommissie; die krijgt u achteraf terug als de Huurcommissie u in het gelijk stelt.

- 8: Hoe kom ik aan een huurbezwaarschrift-formulier?

Antwoord: zo'n formulier kunt u via uw computer 'downloaden' via de website 'huurcommissie.nl'. Ook kunt u uw relatiebeheerder vragen zo'n formulier aan u toe te sturen. Deze tweede mogelijkheid biedt het voordeel dat u dan meteen met elkaar in overleg kunt treden over een mogelijke oplossing van uw probleem.

- 9: Hoeveel tijd heb ik om een eventueel huurbezwaarschrift in te dienen?

Antwoord: Weller moet een eventueel huurbezwaarschrift vóór 1 juli ontvangen hebben. Als een huurbezwaarschrift binnen is gekomen voert Weller het beleid dat uw relatiebeheerder contact met u zal opnemen om het bezwaar met u te bespreken en – indien van toepassing – in goed overleg met u op te lossen.

- 10: Hoe zit het met garages en parkeerplaatsen?

Antwoord: die krijgen eveneens een verhoging van 1,1%.

- 11: Hoe kan ik meer te weten komen over hoe huurverhoging en huurprijs tot stand komen?

Antwoord: u kunt gerust contact opnemen met uw relatiebeheerder; dat levert een mooi klant-contact-moment op en hij of zij kan u nadere informatie en uitleg geven.