

Waarom een huurverhoging? Het leven is al zo duur!

Ook voor Weller geldt dat de inkomsten en uitgaven in balans moeten zijn. De inkomsten zorgen ervoor dat onderhoud van woningen en wijken, renovatie- en nieuwbouwprojecten, afbetaling van leningen en rente en de bedrijfslasten, betaald kunnen worden.

Ik heb gelezen dat de inflatie het afgelopen jaar 1% is geweest.

Waarom is de huurverhoging dit jaar geen 1%, maar 2%?

Weller gaat in haar strategisch beleidsplan inderdaad uit van een inflatievolgende huurverhoging. Echter: de minister wil dat alle huurders en ook alle woningcorporaties van 2013 t/m 2017 bijdragen aan het aanzuiveren van de tekorten op de rijksbegroting. Dat gebeurt door de woningcorporaties een verkapte belasting op te leggen, 'Verhuurderheffing' genoemd.

Deze heffing bedraagt voor Weller maar liefst 16,7 miljoen euro in vijf jaar tijd. De huurverhoging draagt beperkt bij aan deze extra financiële last, het grootste deel wordt door Weller betaald.

Ik heb gehoord dat woningen met een gezamenlijk huishoudinkomen tussen € 34.229 en € 43.786 nog een extra huurverhoging mogen krijgen van 2% bovenop de 1% inflatie en woningen met een gezamenlijk huishoudinkomen van € 43.786 of meer bovenop de 1% inflatie nog een extra huurverhoging mogen krijgen van 4%. Geldt dat ook voor Weller?

Nee, conform het advies van de vijf huurderskoepels van Weller is besloten voor de periode juli 2015 t/m juni 2016 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: 2%

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?

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 dit jaar te bevriezen op € 710,68. Daardoor krijgen deze woningen geen 2% huurverhoging, maar een lagere verhoging en blijven bestaande rechten op huurbescherming en huurtoeslag behouden.

Mijn woning krijgt geen verhoging van 2%, maar een andere verhoging. Hoe kan dat?

In Brunssum en Onderbanken hebben in het verleden enkele huurders gekozen voor de zogenoemde 'huurgarantcontracten'. Deze mensen krijgen dan gedurende meerdere jaren – schriftelijk overeengekomen – een vast huurverhogingspercentage.

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

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.

Kan ik altijd bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Sommige bezwaren kunt u niet indienen via bezwaarschrift huurverhoging. Als u bijvoorbeeld van mening bent dat u door achterstallig onderhoud geen huurverhoging hoeft te betalen dan dient u dit aan ons kenbaar te maken via de gebruikelijke weg. U kunt bezwaar indienen als de huurverhoging niet klopt omdat u bijvoorbeeld een huurgarantcontract heeft of als de puntentelling niet klopt. U betaalt dan wel vooraf € 25 legeskosten aan de Huurcommissie; die krijgt u achteraf terug als de Huurcommissie u in het gelijk stelt.

Hoe kom ik aan een huurbezwaarschrift-formulier?

Via onze website (www.wellernet.nl) kunt u zo'n formulier downloaden. 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.

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

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.

Hoe zit het met garages en parkeerplaatsen?

Die krijgen eveneens een verhoging van 2%.

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

Neemt u gerust contact op met uw relatiebeheerder. Hij of zij kan u nadere informatie en uitleg geven.