

Corporatiewoningen
niet meer
voor iedereen

2

Over uw huurprijs
en meer

3

Dit wilt u weten over
huurtoeslag

3

De consequenties van
woningverbetering en
grootonderhoud

4

WOONSTICHTING
**Groninger
Huis** 

RUIMTE OM TE WONEN

Deze krant geeft informatie over de jaarlijkse aanpassing van de huur van zelfstandige woonruimte en alles wat daarmee te maken heeft. De teksten in deze krant zijn een vrije weergave van de wettelijke regels. Bij geschillen kunnen geen rechten worden ontleend aan deze teksten.

Huurbeleid in 2011 niet echt verrassend

De berichten dat de huurverhogingen onder het nieuwe kabinet-Rutte van VVD en CDA hoog zouden zijn, waren hardnekkig. Maar wat is daar nu feitelijk van waar? Moeten alle huurders zich zorgen maken?

In de praktijk zullen de meeste huurders ook dit jaar een beperkte huurverhoging krijgen. Voor maximaal een vijfde deel van de huurders liggen de kaarten (in de toekomst) anders. Deze huurders kunnen – waarschijnlijk vanaf 2012 – wel een grotere huurverhoging krijgen. Alle informatie in dit artikel gaat over woningen met een huurprijs tot 652,52 euro. Woningen met een hogere huur zijn meestal geliberaliseerd en daarvoor gelden andere regels.

MEESTAL INFLATIE

De maximale huurverhoging op 1 juli 2011 is gelijk aan de inflatie. Het gaat dan om de inflatie (de gemiddelde prijsstijging) over 2010. Die bedroeg 1,3 procent. De maximale huurverhoging op 1 juli 2011 voor alle niet-geliberaliseerde woningen is dus 1,3 procent. Duurdere, geliberaliseerde woningen kunnen een hogere huurverhoging krijgen.

Dit betekent dat er in 2011 nog niets verandert vergeleken met de afgelopen vier jaar. Ook toen zijn de huurprijzen steeds met niet meer

dan de inflatie gestegen. Omdat, ondanks de crisis, de gemiddelde inkomens toch meer zijn gestegen dan de inflatie, zijn huurders al met al in verhouding iets minder aan huur gaan betalen.

ANDERE KOSTEN

Dit wil alleen niet zeggen dat de totale woonkosten zijn gedaald of gelijk gebleven. Vooral de kosten voor energie (gas en licht) en gemeentelijke lasten zijn de afgelopen jaren fors omhoog gegaan. Daar kan uw verhuurder weinig aan doen. Wat wel steeds vaker gebeurt, is dat

woningcorporaties hun huurders energiebesparende maatregelen aanbieden.

Als uw corporatie dat ook doet, is het de moeite waard zo'n aanbod goed te bestuderen. Voor maatregelen als dubbelglas, een zuinige cv-ketel en extra isolatievoorzieningen vraagt uw woningcorporatie normaal gesproken een huurverhoging. Maar een lagere energierekening compenseert die huurverhoging als het goed is. Vraag uw woningcorporatie naar de voordelen en berekeningen.



SOMS HOGERE HUURVERHOOGING

Het kabinet-Rutte wil het mogelijk maken dat huurders met een hoger inkomen ook meer huurverhoging gaan betalen. Daarvoor moet de wet nog wel worden veranderd. Huurders die samen met hun partner een inkomen hebben van meer dan 43.000 euro, kunnen dan een huurverhoging krijgen van de inflatie plus maximaal 5 procent. Het idee hierachter is dat huurders met een hoger inkomen nogal eens te

goedkoop wonen. Woningcorporaties houden vaak alle huren laag om hun woningen betaalbaar te houden voor huurders met lagere inkomens. Het kabinet vindt dat huurders met een hoger inkomen wat meer huur kunnen betalen. Het ziet er niet naar uit dat deze regel al voor 1 juli 2011 is ingevoerd. Het veranderen van de wetgeving kost namelijk veel tijd. Ook is nog niet duidelijk hoe verhuurders inzicht moeten krijgen in het inkomen van hun huurders.

Veranderingen nog niet bekend

De regering wil onderdelen van het huurbeleid veranderen. Toen deze krant naar de drukker ging, was nog niet duidelijk of dat doorgaat en wanneer de veranderingen kunnen ingaan. De plannen zijn:

- Huurders met een (gezamenlijk) jaarinkomen van meer dan 43.000 euro kunnen een huurverhoging krijgen van inflatie plus maximaal 5 procent. Nog niet bekend is hoe de corporaties dit kunnen uitvoeren. Zij weten meestal niet wat het inkomen van huurders is.
- Huurwoningen in gebieden waar de vraag groot is, kunnen 25 punten extra krijgen op het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel. Hierdoor stijgt de maximale huurprijs van die woningen.
- De Tweede en Eerste Kamer moeten nog beslissen over een wetsvoorstel om in het puntenstelsel punten te geven voor energielabels.

Voor
zelfstandige
woonruimte

Onzelfstandige woonruimte

Deze krant gaat over **zelfstandige** woonruimte. Dat is woonruimte met een eigen (afsluitbare) voordeur en huisnummer, een eigen badkamer en een eigen kookgelegenheid. Woonruimte zonder die voorzieningen is onzelfstandige woonruimte en daarvoor gelden andere regels. Daarom is er voor **onzelfstandige** woonruimte (een studentenflat of een kamer van een particulier) een aparte Huurkrant. Uw verhuurder of de Huurcommissie heeft informatie over de regels bij huurverhoging voor onzelfstandige woonruimte.

1

Renovatie, woningverbetering, grootonderhoud

Wat zijn de consequenties?

Bent u een van die huurders die al eens te maken kreeg met renovatie of grootonderhoud? Dan weet u wat het verschil is tussen beide. Veel huurders kennen het verschil misschien niet. Hier volgt de uitleg.



Renovatie en woningverbetering zijn eigenlijk twee verschillende namen voor hetzelfde. Bij allebei gaat het om het (gedeeltelijk) vernieuwen van de woning door het veranderen of vergroten ervan. Het doel is u als huurder meer 'woongenot' te geven. Met andere woorden: uw woning wordt comfortabeler en daardoor is het leuker of aangenamer om erin te wonen. Meestal moet u daarom bij renovatie of woningverbetering een extra huurverhoging betalen. Bij *grootonderhoud* gaat het om het herstellen of vervangen van delen van de woning omdat dat noodzakelijk is. Het wooncomfort blijft gelijk. Grootonderhoud kost u dan ook in de meeste gevallen niets extra's.

SAMEN AFSPRAKEN MAKEN

Bij woningverbetering maken de huurder en verhuurder van tevoren afspraken over de verbeteringen aan de woning en het bedrag van de huurverhoging. Om verschil van mening daarover te voorkomen, komen de afspraken op papier te staan.

In veel gevallen pakt de verhuurder bij woningverbetering meer woningen tegelijk aan. De verhuurder maakt daarvoor een zogenaamd renovatieplan. Wanneer een complex van tien of meer woningen wordt verbeterd, moet een meerderheid van de huurders akkoord gaan met het renovatieplan van de verhuurder. Als ten minste zeventig procent van de huurders het eens is met het plan, kan de verhuurder meteen aan de slag.

NIET EENS EN DAN?

Als een huurder het niet eens is met het renovatieplan, kan hij schriftelijk bezwaar maken bij de verhuurder. De verhuurder stuurt vervolgens een brief waarin hij meldt of meer dan zeventig procent van de andere huurders wél instemt met het plan. Is dat zo, dan heeft



de huurder die bezwaar heeft, nog acht weken de tijd om aan de rechter te vragen of het renovatieplan redelijk is. Doet hij dat niet, dan gaat het plan gewoon door en moet de huurder ook de huurverhoging betalen. Dat is ook het geval als de rechter vindt dat het renovatieplan redelijk is.

Stemt minder dan zeventig procent van de huurders in met het renovatieplan of gaat het om minder dan tien woningen en hebben de huurders bezwaar tegen de plannen, dan moet de verhuurder de rechter vragen te beoordelen of het renovatieplan redelijk is.

Apert puntensysteem



NIEUWE HUURPRIJS

Een huurwoning is punten waard. Om erachter te komen hoeveel dat er zijn, kunt u het woningwaarderingssysteem raadplegen. Dit puntensysteem geeft punten aan alle voorzieningen die de woning heeft, zoals de badkamer en keuken. Maar ook de grootte van de woning telt mee in het totale puntenaantal. Bij elk aantal hoort een wettelijk vastgestelde – maximale – huurprijs. Er is een apart puntensysteem voor zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen (kamers) en woonwagens (standplaatsen). De nieuwe huurprijs na verbetering mag nooit hoger zijn dan de maximale huurprijs die hoort bij de puntentelling zoals die geldt na woningverbetering.

Maak een punt van uw huurprijs

U betaalt iedere maand netjes uw huur. Maar hoe weet u nou of het bedrag dat u betaalt klopt? Het woningwaarderingssysteem kan u daarbij helpen. Dit stelsel kent punten toe aan uw woning. Hoe meer punten, hoe hoger de huurprijs maximaal mag zijn. De minister van Binnenlandse Zaken (voorheen Volkshuisvesting) bepaalt ieder jaar de hoogte van de maximale huurprijs.

Wanneer u een huurverhogingsvoorstel van uw verhuurder in de bus krijgt, laat hij u vaak ook meteen weten hoeveel punten uw woning heeft. Dat is niet verplicht. Als u het puntenaantal niet weet, kunt u dat navragen bij uw verhuurder. U krijgt onder meer punten voor de grootte van de kamers, de aanwezigheid van sanitaire voorzieningen en van een keuken, en de warmte-isolatie.

SYSTEEM PER WONINGTYPE

Het type woning waarin u woont, bepaalt welk puntensysteem voor u geldt. Er is een systeem voor zelfstandige woningen met eigen toegang, keuken en toilet. Daarnaast is er een eigen systeem voor de onzelfstandige woning. De bewoners delen de keuken en/of het toilet met anderen, maar kunnen wel een eigen toegang hebben. Denk maar eens aan studentenflats of -kamers. Het laatste puntensysteem is voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

HUURCOMMISSIE HELPT

Voor u geldt het puntensysteem voor zelfstandige woningen. Bent u benieuwd naar het puntenaantal van uw woning? Op www.rijksoverheid.nl kunt u het puntensysteem vinden. Ook op www.huurcommissie.nl vindt u informatie. U vindt daar het formulier Puntentelling zelfstandige woonruimte, waarmee u zelf het puntenaantal voor uw woning kunt berekenen. Met vragen kunt u terecht bij de Huurcommissie via het (gratis) telefoonnummer 0800-488 72 43.

UITZONDERINGEN

Het puntenstelsel en de maximale huurprijsgrenzen gelden niet voor alle woningen. Dure woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst zijn bijvoorbeeld uitgezonderd. Voor deze woningen heeft de verhuurder meer mogelijkheden om zelf de huurprijs en huurverhoging te bepalen.

Heeft u per onderdeel van uw woning het aantal punten bij elkaar opgeteld, dan kunt u in de tabel opzoeken welke maximaal toegestane huurprijs daarbij hoort. Dit is maar een selectie uit een lange lijst. Staat uw puntenaantal er niet tussen, vraag dan uw woningcorporatie of de Huurcommissie naar de maximale huur bij uw puntenaantal.

Aantal punten	Maximale huur per maand
70	€ 313,79
80	€ 358,63
90	€ 407,84
100	€ 457,03
110	€ 506,24
120	€ 555,46
130	€ 604,68
140	€ 653,88
150	€ 703,08

WOONSTICHTING

Groninger Huis

RUIMTE OM TE WONEN

Kantooradres
Kerkstraat 42b
Postbus 7
9636 ZG Zuidbroek
Telefoon: (0598) 45 14 82
Telefax: (0598) 45 30 05
E-mail: info@groningerhuis.nl
Website: www.groningerhuis.nl

Openingstijden
Ons kantoor in Zuidbroek is geopend op maandag t/m donderdag van 8.00-16.30 uur, vrijdag van 8.00-12.00 uur.

Colofon

© Aedes vereniging van woningcorporaties en Nestas communicatie

Teksten:
Nestas communicatie en Aedes vereniging van woningcorporaties

Vormgeving:
TypoDynamo.nl, Lelystad

Druk:
Roto Smeets GrafServices, Utrecht

Foto's:
Chris Pennarts, Montfoort;
Feenstra Fotografie, Almere;
iStockphoto

De teksten in deze krant zijn een vrije weergave van de officiële regels. Bij geschillen kunnen geen rechten worden ontleend aan deze teksten. De regelingen die in deze krant worden genoemd, kunnen door aanpassing van wet- en regelgeving wijzigen.

Niets uit deze uitgave mag worden gebruikt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.