



Meer informatie en een overzicht van de meest gestelde vragen over de huurverhoging 2011 vindt u op www.dekey.nl/huurverhoging

Huurkrant 2011

Huurverhoging per 1 juli 2011

Regeringsvoornemens

› Invoering energielabel

Er ligt een wetsvoorstel ter behandeling bij het parlement om een energielabel in het woningwaarderingstelsel (WWS)* op te nemen. Enkele onderdelen uit het WWS (verwarmingswijze en isolatie) worden dan vervangen door energielabels. Hierdoor kan het voorkomen dat de huidige kale huur van de woning hoger ligt dan de maximale huur op basis van het nieuwe WWS. Is dat het geval, dan wordt de huur niet verhoogd.

Bij het ter perse gaan van deze krant was nog niet bekend of het wetsvoorstel is aangenomen. Ons advies is om de komende tijd de volgende websites te raadplegen voor meer informatie www.dekey.nl/huurverhoging of www.huurcommissie.nl. Indien het aannemen van het wetsvoorstel inhoudt dat de huurprijs van uw woning niet wordt verhoogd per 1-7-2011, dan ontvangt u hiervan bericht over.

N.B. In geen geval kan de huur worden verlaagd per 1-7-2011.

› Huurverhoging

Eind januari heeft minister Donner aangekondigd dat hij 'alles op alles' zet om het voornemen om huurders in goedkope huurwoningen met een gezinsinkomen van meer dan € 43.000 extra huurverhogingen te geven van 5%, en het voornemen om in schaarstegebieden 25 extra woningwaarderingpunten toe te kennen. De uitkomst van deze voornemens is nog niet duidelijk. Ons advies is om de media en de websites van o.a. De Key goed in de gaten te houden.

* Het WWS vormt de basis voor de maximale huur prijsberekening bij zelfstandige woningen.

Landelijk huurbeleid

De ministerraad heeft ook dit jaar besloten de jaarlijkse huurverhoging gelijk te stellen aan de inflatie. Dit betekent dat per 1 juli 2011 de maximale huurverhoging voor woningen in de sociale verhuursector (niet-geliberaliseerde woningen) 1,3 % bedraagt. Dit percentage komt overeen met het inflatiepercentage in Nederland over het jaar 2010.

Het voornemen van de regering om huishoudens, die in de sociale huursector wonen, met een inkomen van meer dan € 43.000 een extra huurverhoging van 5% te geven, is bij het ter perse gaan van deze huurkrant nog niet geagendeerd in de Tweede Kamer. Het is dan ook twijfelachtig of deze regeling dit jaar uitgevoerd kan worden. Mocht blijken dat deze maatregel wel uitgevoerd gaat worden, dan wordt u hierover nog afzonderlijk geïnformeerd.

De Key

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam
Postbus 2643
1000 CP Amsterdam

T 020 621 43 33
F 020 621 43 22
info@dekey.nl
www.dekey.nl

De Key vestiging Zandvoort

Thomsonstraat 1
2041 TA Zandvoort
Postbus 505
2040 EA Zandvoort

T 023 571 77 41
F 023 571 49 24
info@dekeyzandvoort.nl
www.dekeyzandvoort.nl

Huurkrant 2011

© De Key, uitgave maart 2011



Huurverhoging 2011

Gemiddelde huurverhoging

De Key circa 1,25%

De Key verhoogt de huur van alle woonruimte per 1 juli 2011 met 1,3%. Uitzondering hierop vormen woningen die op de nominatie staan om op korte termijn gerenoveerd of gesloopt te worden. Deze woningen krijgen dit jaar geen verhoging van de nettohuur. Hierdoor komt de gemiddelde huurverhoging bij De Key uit op circa 1,25%. De Key verhuurt ook woningen die een andere eigenaar hebben. Als dat het geval is, wordt dat gemeld in de brief die u ontvangt met het voorstel voor de huurverhoging.

Woningwaardering en huurhoogte

De kale huur van woningen en kamers in de sociale verhuursector is afhankelijk van het puntentotaal dat berekend is met behulp van het woningwaarderingssysteem voor woningen respectievelijk kamers. Het ministerie van VROM publiceert jaarlijks de tabellen met de maximale huurprijs per puntenaantal. De kale huur van de woning of kamer mag niet boven de maximale huurprijs uitkomen. Is er sprake van een geliberaliseerde huurovereenkomst (de kale huurprijs is per 30 juni 2011 hoger dan € 652,52) dan gelden er geen regels met betrekking tot de maximale huur.

Servicekosten

De tariefsgebonden servicekosten worden ook per 1 juli aangepast. Dit jaar lukt dat niet in alle gevallen en worden de voorschotten later gewijzigd. Daarover ontvangt u te zijner tijd nader bericht.

Huurharmonisatie in relatie tot huur

Het kan zijn dat uw burens meer of minder huur betalen dan u voor een woning van gelijke kwaliteit. Bijna altijd is het dan zo dat degene die de lagere huur betaalt er het langst woont. De huur van een woning wordt geharmoniseerd naar de zogenaamde streefhuur op het moment dat deze opnieuw verhuurd wordt.

Bezwaar tegen huurverhoging

U kunt geen bezwaar aantekenen tegen de jaarlijkse huurverhoging op basis van onderhoudsgebreken. Voor ernstige onderhoudsklachten geldt namelijk een andere bezwaarprocedure dan voor de jaarlijkse huurverhoging. Alleen als de nettohuur van uw kamer of gereguleerde woning (= woning waarvan de nettohuur op 30 juni 2011 lager is dan € 652,52) boven de maximale huur voor het betreffende tijdvak ligt, kunt u een bezwaarschrift bij ons indienen.

Voor meer informatie over de bezwaarprocedures kunt u terecht bij de Huurcommissie (telefoon 0800 488 72 43 of www.huurcommissie.nl). U kunt het bezwaarformulier ook downloaden via de website van de Huurcommissie (<http://www.huurcommissie.nl/data/2010/extra/bezwaarschrift-huurverhoging.pdf>). Het ingevulde bezwaarformulier moet uiterlijk 30 juni 2011 in ons bezit zijn. Als wij het niet eens zijn met uw bezwaar, vragen wij de Huurcommissie om een uitspraak te doen. De Key is in dat geval de verzoeker om een uitspraak en dient hiervoor het voorschot leges te betalen. Mocht de Huurcommissie De Key in het gelijk stellen, dan

wordt u veroordeeld tot het betalen van de leges (€ 25 voor natuurlijke personen).

De Huurcommissie houdt ook inloopsprekuren. Hier kunt u terecht als u vragen heeft of een persoonlijk advies wilt. Voor het inloopsprekuren hoeft u geen afspraak te maken en er zijn geen kosten aan verbonden. In Amsterdam kunt u iedere donderdag van 11.00 uur tot 14.00 uur naar het inloopsprekuren in het Havengebouw aan De Ruyterkade 7. In Haarlem kunt u elke 2e dinsdag van de maand van 12.00 uur tot 14.00 uur naar het inloopsprekuren aan Kennermerplein 6-8. De Huurcommissie doet geen uitspraak over huurverhogingen van geliberaliseerde woningen (nettohuur is op 30 juni minimaal € 652,52).

Huurtoeslag

Huurtoeslag is een tegemoetkoming voor huurders met een laag inkomen, die in verhouding tot hun inkomen teveel geld kwijt zijn aan huur. Bij de vaststelling van de hoogte van het bedrag wordt gekeken naar de persoonlijke omstandigheden zoals gezinssamenstelling en -inkomen en naar de hoogte van de huur. Het tijdvak loopt van 1 januari - 31 december. Op de site www.toeslagen.nl/particulier/huurtoeslag.html kunt u terecht als u meer informatie wenst. U kunt ook bellen met de Belastingtelefoon 0800 0543.

Huurbetalingen

› Automatische incasso:

Als u de huur via een automatische incasso betaalt zal de nieuwe huur vanzelf van uw

rekening worden afgeschreven. De incasso vindt iedere 1e werkdag van de maand plaats. Wanneer u gebruik wilt maken van de mogelijkheid tot automatische incasso, kunt u bij De Key een machtigingsformulier aanvragen. Woont u in Amsterdam of Diemen, dan kunt u een machtigingsformulier aanvragen bij de afdeling Woonservice via telefoonnummer 020 621 43 33. Woont u in Zandvoort, dan kunt u een machtigingsformulier aanvragen bij het team Wonen via telefoonnummer 023 571 77 41. Zodra wij de machtiging hebben ontvangen zal de huur van de daaropvolgende maand voor het eerst automatisch van uw rekening worden afgeschreven. U ontvangt dan geen acceptgirokaarten meer.

Als u voor de huurverhoging van 2011 gebruik wilt maken van een automatische incasso, stuur dan voor 15 juni 2011 het machtigingsformulier op.

› Periodieke overschrijving:

Als u uw bank opdracht heeft gegeven om de huur maandelijks naar De Key over te schrijven, vergeet dan niet het nieuwe bedrag per 1 juli a.s. aan te laten passen.