huurwijzer
SPECIAL HUURVERHOGING 2016
Nummer 1 voorjaar 2016

Grote verschillen in huurverhoging mogelijk

Huurverhoging 2016

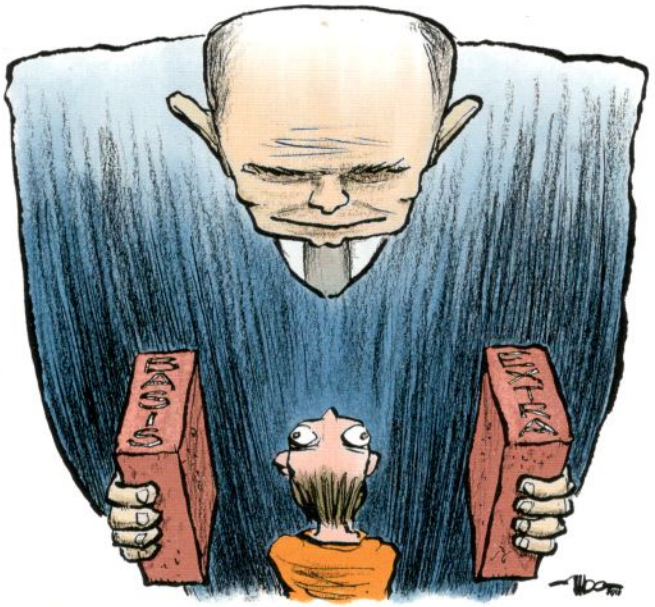
Inhoud

Controleer de huurverhoging 14
Bezwaar maken 14
Tel zelf de punten van uw woning 16
Zeven vragen en antwoorden 19

Minister Blok (Wonen) heeft in februari de (maximale) huurverhogingspercentages per 1 juli a.s. bekendgemaakt. Ook dit jaar liggen die boven inflatie. Maar gelukkig hebben veel verhuurders, vaak na overleg met hun huurdersorganisaties, besloten de huurverhoging dit jaar te matigen. Onzeker is nog of de inkomensafhankelijke extra huurverhoging voor middeninkomens dit jaar wordt gecontinueerd.

Bezwaar maken kan lonen

De Woonbond raadt huurders aan goed te kijken naar het huurverhogingsvoorstel dat ze uiterlijk 1 mei ontvangen moeten hebben. Er kunnen geldige redenen zijn om succesvol bezwaar te maken tegen het huurverhogingsvoorstel. Voor meer informatie zie: www.woonbond.nl/vraagbaak



Huishoudinkomen 2014:	< €34.678	€34.678 – €44.360	> €44.360
Inflatie 2015	0,6 %	0,6 %	0,6 %
Basishuurverhoging	1,5 %	1,5 %	1,5 %
Maximale inkomensafhankelijke huurverhoging	–	0,5 %	2,5 %
Totale maximale huurverhoging in 2016*	**2,1 %**	**2,6 %**	**4,6 %**

* Voor huurders in woningen met een geliberaliseerd huurcontract (zie pagina 18) geldt de maximale huurverhoging niet.

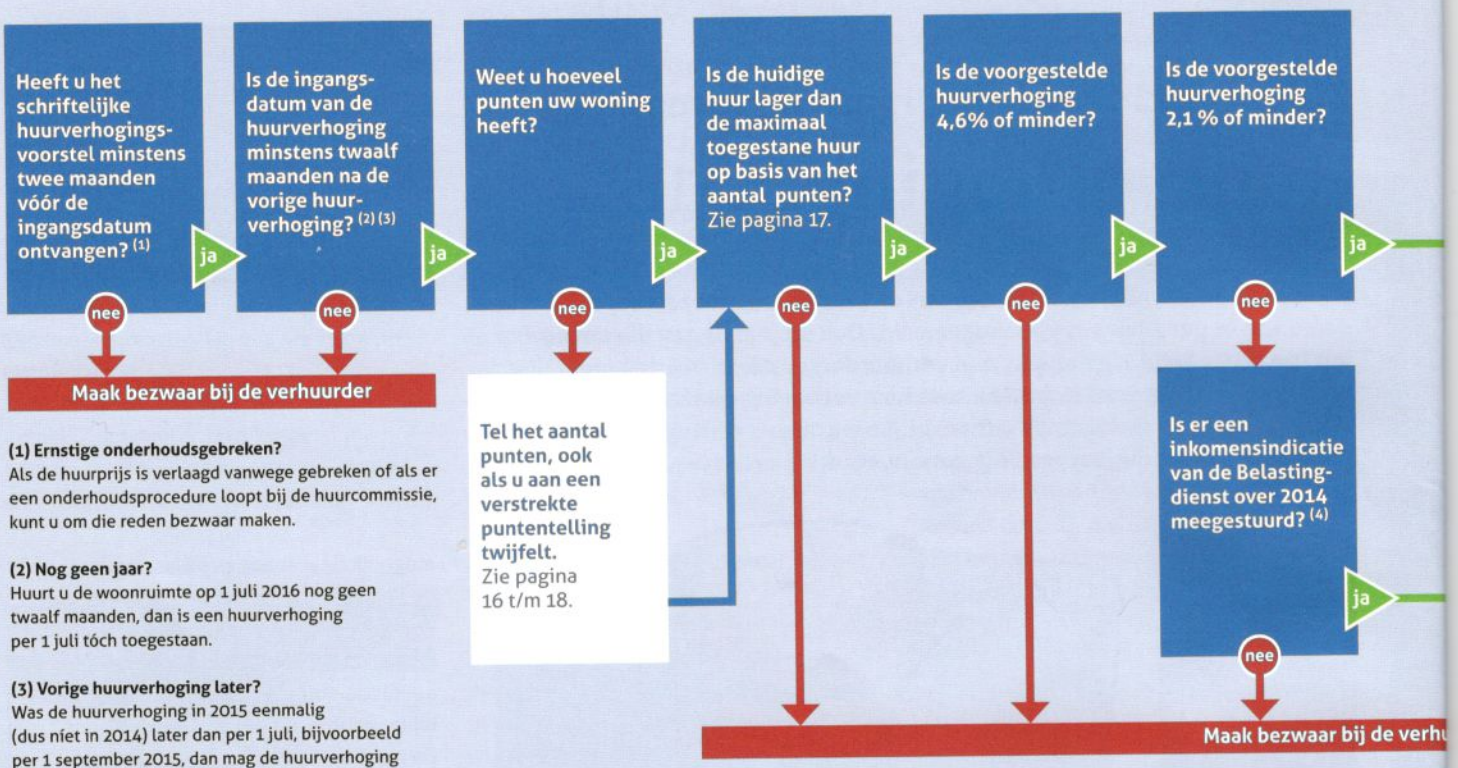
De voortzetting van de inkomensafhankelijke toeslag is nog onzeker, omdat de Raad van State begin februari heeft bepaald dat de Belastingdienst geen inkomensgegevens mag verstrekken aan verhuurders, omdat toestemming daarvoor nu wettelijk niet is geregeld. De Woonbond heeft hierover een kort geding aangespannen (zie ook pagina 4). Minister Blok probeert met zijn nieuwe *Wet Doorstroming huurmarkt* – en daarnaast ook nog met reparatiewetgeving – zo snel mogelijk de wet aan te passen zodat de Belastingdienst wel de gegevens mag doorgeven. Daarvoor moet de Eerste Kamer op korte termijn akkoord gaan, omdat de huurverhogingsbrief voor 1 mei bij de huurders moet zijn bezorgd.
De maximale huurverhoging voor de periode 1 juli 2016 tot 1 juli 2017 bedraagt 2,1%. Dat is de inflatie van 2015 (0,6%) plus 1,5%. Daarbovenop komt in het voorstel van Blok nog een extra percentage huurverhoging, afhankelijk van het inkomen van 0,5% of 2,5%.

Andere woningen

Voor onzelfstandige woningen (kamers) en voor woonwagens en standplaatsen geldt geen inkomensafhankelijke huurverhoging. De maximale huurverhoging bedraagt hier 2,1% per 1 juli. Voor huurders met een geliberaliseerd huurcontract (vrije sector) gelden geen wettelijke maximumpercentages (zie pagina 18). Vaak zijn hierover afspraken gemaakt met de verhuurder in het huurcontract.

Voldoet de voorgestelde huurverhoging aan de wettelijke eisen?

Controleer de huurverhoging



(1) Ernstige onderhoudsgebreken?
Als de huurprijs is verlaagd vanwege gebreken of als er een onderhoudsprocedure loopt bij de huurcommissie, kunt u om die reden bezwaar maken.

(2) Nog geen jaar?
Huurt u de woonruimte op 1 juli 2016 nog geen twaalf maanden, dan is een huurverhoging per 1 juli tóch toegestaan.

(3) Vorige huurverhoging later?
Was de huurverhoging in 2015 eenmalig (dus niet in 2014) later dan per 1 juli, bijvoorbeeld per 1 september 2015, dan mag de huurverhoging in 2016 toch weer per 1 juli.

Wat zijn de regels en termijnen?

Bezwaar maken tegen huurverhoging

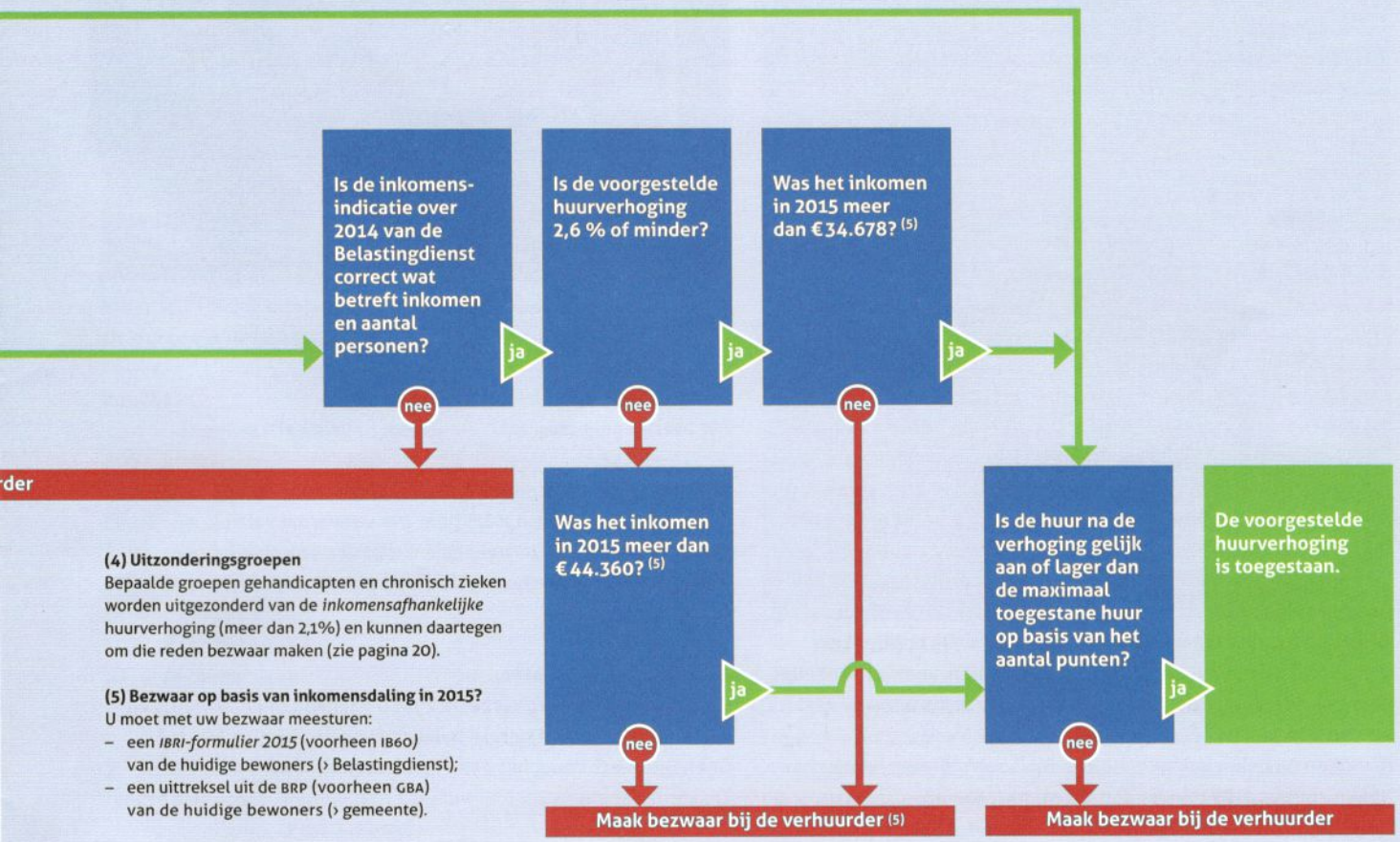
U kunt natuurlijk pas bezwaar maken tegen de huurverhoging als u daadwerkelijk een schriftelijk huurverhogingsvoorstel heeft ontvangen. Vervolgens dient u de verhuurder schriftelijk – dat mag aangetekend, maar het hoeft niet – te melden dat u niet akkoord gaat met dit voorstel.

De verhuurder moet uw bezwaarschrift uiterlijk op de dag voordat de huurverhoging ingaat hebben ontvangen. Wettelijk hoeft u geen reden(en) te geven voor uw bezwaar tegen de huurverhoging, maar het is verstandig om dat wel te doen. Anders loopt u het risico dat de huurcommissie, die over het geschil moet oordelen, uw bezwaarschrift meteen afwijst. Als u geen reden(en) aangeeft, kan de huurcommissie namelijk de juistheid van uw bezwaar niet controleren.

Het kan zijn dat de verhuurder vanwege uw bezwaarschrift contact met u opneemt, bijvoorbeeld omdat hij (nadere) informatie over het bezwaar wil, of omdat hij meent dat uw bezwaar niet terecht is. Dit laatste is dan slechts zijn mening, meer niet. Het is namelijk niet aan de verhuurder, maar aan de huurcommissie, om over de juistheid van uw bezwaargronden te oordelen. U hoeft op brieven of telefoontjes van de verhuurder over uw bezwaarschrift dus niet te reageren.

Als u aan uw bezwaar tegen de huurverhoging vasthoudt, móét de verhuurder op tijd de huurcommissie inschakelen, ook als hij meent dat u ten onrechte bezwaar maakt. Doet de verhuurder dat niet, dan hoeft u de huurverhoging niet te betalen. De verhuurder moet de huurcommissie binnen zes weken na de ingangsdatum van de huurverhoging inschakelen, bij een huurverhoging per 1 juli dus vóór 12 augustus. Als de huurcommissie oordeelt dat de huurverhoging redelijk is, moet u die

De kale huurprijs (exclusief service- en energiekosten) mag in principe één keer per jaar worden verhoogd. Met dit schema kunt u controleren of de huurverhoging aan de wettelijke eisen voldoet. Het schema geldt voor zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs. Het is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimte (kamers), woonwagens en standplaatsen. U kunt ook via *www.woonbond.nl/huurverhoging* het voorstel van uw verhuurder controleren.



(4) Uitzonderingsgroepen
Bepaalde groepen gehandicapten en chronisch zieken worden uitgezonderd van de *inkomensafhankelijke* huurverhoging (meer dan 2,1%) en kunnen daartegen om die reden bezwaar maken (zie pagina 20).

(5) Bezwaar op basis van inkomensdaling in 2015?
U moet met uw bezwaar meesturen:
- een *IBRI-formulier 2015* (voorheen IB60) van de huidige bewoners (› Belastingdienst);
- een uittreksel uit de BRP (voorheen GBA) van de huidige bewoners (› gemeente).

alsnog betalen, plus (eenmalig) € 25,- aan zogeheten 'leges'. De huurder of de verhuurder kan van mening zijn dat de beslissing van de huurcommissie onjuist is. In dat geval kan de partij die dit vindt de rechter om een uitspraak vragen. Dat moet binnen acht weken na de verzenddatum van de uitspraak van de huurcommissie. Gebeurt dat niet binnen deze termijn, dan is de uitspraak van de huurcommissie bindend. Wordt de rechter wel ingeschakeld, dan doet die definitief uitspraak in het geschil.

Als de huurcommissie uw bezwaarschrift afwijst met een zogeheten voorzitters-uitspraak (in de uitspraak staat in dat geval dat het een uitspraak van de voorzitter is), heeft u drie weken de tijd om tegen die uitspraak 'in verzet' te gaan. Dat moet schriftelijk, bij de huurcommissie zelf. Een voorzittersuitspraak is een soort administratieve uitspraak. Die wordt verstuurd als direct al (over)duidelijk is wie er (on)gelijk heeft. Met bezwaren tegen de huurverhoging op grond van onderhoudsklachten gaat de huurcommissie bijvoorbeeld op deze wijze om. Wettelijk kan er om die reden namelijk geen bezwaar worden gemaakt tegen de huurverhoging, dus wijst de huurcommissie dergelijke bezwaren (per voorzittersuitspraak) af.
U kunt overigens ook zonder bezwaarschrift bezwaar maken, zie pagina 20.

Het huurprijsbeleid van 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017 vindt u in MG 2016-01. Ga naar www.rijksoverheid.nl en zoek op 'MG 2016-01'.

Tel zelf de punten van uw woning

Puntentelling

Met het puntenstelsel (officieel: woningwaarderingsstelsel) kunt u zelf het aantal punten van uw woning tellen en de maximaal toegestane huur bepalen.

Elk puntentotaal correspondeert met een maximaal toegestane huurprijs. In de tabel op pagina 17 kunt u die opzoeken.
Deze puntentelling geldt voor zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs (zie voor geliberaliseerde huurprijzen pagina 18). Van zelfstandige woonruimte is sprake als u beschikt over een eigen keuken, douche en toilet.

1 Oppervlakte van vertrekken

1 punt per m². Onder *vertrekken* worden verstaan: woonkamer, andere kamers, (open) keuken, badkamer en doucheruimte (inclusief vaste tot de woning behorende kasten, kleiner dan 2 m²). Een zolderruimte telt alleen als vertrek mee als die bereikbaar is via een vaste trap, de vloer begaanbaar is en het dak beschoten is. Andere ruimten, zoals schuren, zolders, kelders, wasruimten, bijkeukens, garages en bergingen, gang, (speel)hal en verkeersruimten/overlopen, tellen niet mee als vertrekken. Als een toilet in een bad- of doucheruimte is geplaatst, wordt de oppervlakte van die ruimte met 1 m² verminderd. De vloeroppervlakte onder aanrechten, toestellen, badkuip, lavet of douchebak, moederhaard, cv-ketel en boilerinstallatie wordt meegeteld. De oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen wordt niet meegeteld. Alles te meten op een hoogte van 1,5 meter boven de vloer.
Afronden op hele vierkante meters. Bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

2 Oppervlakte van overige ruimten

0,75 punt per m². Onder *overige ruimten* worden verstaan: bijkeukens, bergingen (inclusief vaste tot de woning behorende kasten, kleiner dan 2 m²), wasruimten, schuren, garages, zolders en kelders. Overlopen, gangen en hallen krijgen geen punten.
De oppervlakte per ruimte moet ten minste 2 m² zijn. Alles te meten op een hoogte van 1,5 meter boven de vloer.
Als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is, wordt het aantal punten van de zolderruimte met 5 verminderd (maar niet met meer punten dan voor de oppervlakte van de zolderruimten wordt gegeven). De zolder telt in dat geval mee als 'overige ruimte' en niet als 'vertrek' (zie 1).
Afronden op hele vierkante meters. Bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

3 Verwarming

Per verwarmd *vertrek*:	2 punten
Per overige ruimte:	1 punt (maximaal 4 punten)

Bij blok- en stadsverwarming en duurzame verwarming (WKO, warmtepomp e.d.): 1,5 punt per verwarmd vertrek.
Een open keuken of vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan, gelden als afzonderlijk vertrek.

4 Energieprestatie

Op *www.zoekuwenergielabel.nl* kunt u nakijken of er een energielabel of Energie-Index (EI) voor de woning is.
Geen internet? Vraag het dan via telefoonnummer 1400.
Zie verder pagina 19.

Situatie 1 – De woning heeft een energielabel van vóór 1 januari 2015

De punten worden bepaald aan de hand van het energielabel:

Energielabel	*Eengezinswoning*	*Appartement/ duplexwoning*
A++	44	40
A+	40	36
A	36	32
B	32	28
C	22	15
D	14	11
E	8	5
F	4	1
G	0	0

beeld ALBO HELM

Situatie 2 – De woning heeft een op of na 1 januari 2015 vastgestelde Energie-Index (EI)

De punten worden bepaald aan de hand van de Energie-Index (EI):

Energie-Index (EI)	*Eengezinswoning*	*Appartement/ duplexwoning*
0,6 of lager	44	40
0,61 tot en met 0,8	40	36
0,81 tot en met 1,2	36	32
1,21 tot en met 1,4	32	28
1,41 tot en met 1,8	22	15
1,81 tot en met 2,1	14	11
2,11 tot en met 2,4	8	5
2,41 tot en met 2,7	4	1
2,71 of meer	0	0

Situatie 3 – De woning heeft geen energielabel en geen EI

De punten worden bepaald aan de hand van het bouwjaar:

Bouwjaar	*Eengezinswoning*	*Appartement/ duplexwoning*
2002 en later	36	32
2000 t/m 2001	32	28
1998 t/m 1999	22	15
1992 t/m 1997	22	11
1984 t/m 1991	14	11
1979 t/m 1983	8	5
1977 t/m 1978	4	1
1976 of ouder	0	0

5 Keuken

Lengte aanrecht	minder dan 1 meter:	0 punten
	1 tot 2 meter:	4 punten *
	2 meter en langer:	7 punten *

Ingebouwde spoelbakken worden meegeteld, kookplaten niet.

6 Sanitair

Toilet:	3 punten
Wastafel:	1 punt
Douche:	4 punten *
Bad met douche:	6 punten *
Bad en *aparte* douche:	7 punten *

* Maximaal verdubbeling van punten als de kwaliteit hoger is dan gemiddeld. 1 punt per investering van € 226,89.

Maximaal toegestane huurprijs

Per 1 juli 2016 voor zelfstandige woonruimte

40	188,43	**93**	443,98	**146**	717,97	**199**	991,97
41	193,14	**94**	449,14	**147**	723,16	**200**	997,15
42	197,84	**95**	454,31	**148**	728,32	**201**	1002,31
43	202,55	**96**	459,48	**149**	733,50	**202**	1007,48
44	207,25	**97**	464,67	**150**	738,65	**203**	1012,65
45	211,95	**98**	469,83	**151**	743,82	**204**	1017,82
46	216,69	**99**	475,01	**152**	748,99	**205**	1023,00
47	221,38	**100**	480,17	**153**	754,16	**206**	1028,16
48	226,11	**101**	485,33	**154**	759,33	**207**	1033,36
49	230,81	**102**	490,49	**155**	764,50	**208**	1038,51
50	235,52	**103**	495,68	**156**	769,66	**209**	1043,67
51	240,20	**104**	500,85	**157**	774,87	**210**	1048,87
52	244,94	**105**	506,00	**158**	780,00	**211**	1054,01
53	249,63	**106**	511,19	**159**	785,20	**212**	1059,18
54	254,35	**107**	516,36	**160**	790,35	**213**	1064,35
55	259,06	**108**	521,51	**161**	795,52	**214**	1069,52
56	263,79	**109**	526,70	**162**	800,70	**215**	1074,69
57	268,45	**110**	531,87	**163**	805,85	**216**	1079,86
58	273,17	**111**	537,04	**164**	811,02	**217**	1085,04
59	277,90	**112**	542,20	**165**	816,20	**218**	1090,20
60	282,62	**113**	547,36	**166**	821,37	**219**	1095,37
61	287,29	**114**	552,56	**167**	826,54	**220**	1100,56
62	292,03	**115**	557,72	**168**	831,70	**221**	1105,70
63	296,72	**116**	562,88	**169**	836,91	**222**	1110,88
64	301,43	**117**	568,05	**170**	842,06	**223**	1116,05
65	306,14	**118**	573,22	**171**	847,22	**224**	1121,22
66	310,86	**119**	578,38	**172**	852,39	**225**	1126,38
67	315,57	**120**	583,56	**173**	857,57	**226**	1131,56
68	320,27	**121**	588,74	**174**	862,72	**227**	1136,73
69	324,96	**122**	593,91	**175**	867,90	**228**	1141,90
70	329,68	**123**	599,07	**176**	873,07	**229**	1147,08
71	334,38	**124**	604,26	**177**	878,23	**230**	1152,24
72	339,11	**125**	609,43	**178**	883,42	**231**	1157,39
73	343,79	**126**	614,58	**179**	888,58	**232**	1162,59
74	348,52	**127**	619,75	**180**	893,72	**233**	1167,75
75	353,23	**128**	624,96	**181**	898,93	**234**	1172,91
76	357,95	**129**	630,08	**182**	904,09	**235**	1178,09
77	362,64	**130**	635,27	**183**	909,26	**236**	1183,26
78	367,37	**131**	640,43	**184**	914,41	**237**	1188,43
79	372,06	**132**	645,59	**185**	919,61	**238**	1193,59
80	376,79	**133**	650,78	**186**	924,78	**239**	1198,77
81	381,93	**134**	655,94	**187**	929,94	**240**	1203,93
82	387,10	**135**	661,13	**188**	935,12	**241**	1209,11
83	392,28	**136**	666,27	**189**	940,28	**242**	1214,28
84	397,43	**137**	671,46	**190**	945,45	**243**	1219,44
85	402,63	**138**	676,64	**191**	950,63	**244**	1224,62
86	407,80	**139**	681,78	**192**	955,78	**245**	1229,80
87	412,96	**140**	686,96	**193**	960,96	**246**	1234,95
88	418,13	**141**	692,15	**194**	966,15	**247**	1240,10
89	423,29	**142**	697,28	**195**	971,31	**248**	1245,31
90	428,48	**143**	702,45	**196**	976,45	**249**	1250,46
91	433,64	**144**	707,64	**197**	981,63	**250**	1255,62
92	438,79	**145**	712,83	**198**	986,82		

7 Woonvoorzieningen voor gehandicapten

De *Wet maatschappelijke ondersteuning* (voorheen *Wet voorzieningen gehandicapten*) gaat ervan uit dat de gehandicapte naar inkomen een aandeel in het *niet-gesubsidieerde deel* van de kosten via de huurprijs moet betalen. Per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed, mag 1 punt aan de woningwaardering worden toegevoegd, als dit in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit.

8 Privé-buitenruimten

Maximaal 15 punten (exclusief carport). Het gaat om het exclusieve gebruiksrecht van tuinen, balkons en terrassen. Alleen de onbebouwde oppervlakte telt mee, voorzover die minimaal 1,5 meter lang en breed is. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel. De oppervlakte onder een carport wordt niet als privé-buitenruimte gemeten. Franse balkons worden niet als privé-buitenruimte beschouwd. →

... vervolg privé-buitenruimten

Tot 25 m²:	2 punten
25 tot 50 m²:	4 punten
50 tot 75 m²:	6 punten
75 tot 100 m²:	8 punten
100 m² en meer:	10 tot 15 punten
Indien géén privé-buitenruimte:	**af** 5 punten
Carport:	2 punten

9 Punten voor de woz-waarde

1) De geldende woz-waarde* gedeeld door 7995: ..... punten

2) De geldende woz-waarde, gedeeld door het totaal aantal vierkante meters oppervlakte van de *vertrekken* en de *overige ruimten* samen (zie rubriek 1 en 2), gedeeld door 122: ..... punten

_____ +

Totaal (afgerond): ..... **punten**

* Als de woz-waarde (nog) niet bekend is, moet er in ieder geval worden gerekend met minimaal een woz-waarde van € 40.000.

Voorbeeldberekening punten voor de woz-waarde

GEGEVENS

Woz-waarde:	€ 160.000
Oppervlakte vertrekken:	65 m²
" overige ruimten:	8 m² +
" totaal:	73 m²

BEREKENING

1) 160.000 / 7995:	20,01 punten
2) 160.000 / 73 / 122	17,97 punten +
Totaal	37,98 punten
Totaal (afgerond):	**38 punten**

Wanneer is de huurprijs geliberaliseerd?

In twee gevallen: ten eerste als u op of na 1 juli 1994 zelfstandige woonruimte bent gaan huren met een (aanvangs)huur die hoger was dan de op de ingangsdatum van het huurcontract geldende liberalisatiegrens. Deze grens, die ook de huurtoeslaggrens is, wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld (zie tabel). Ten tweede is de huurprijs geliberaliseerd als u tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 zelfstandige woonruimte bent gaan huren die in diezelfde periode is opgeleverd (toenmalige nieuwbouw) met een (aanvangs)huur die hoger was dan de op de ingangsdatum van het huurcontract geldende liberalisatiegrens.

Liberalisatiegrenzen

1989 ƒ 750,-	**1999** ƒ 1.107,-	**2009** € 647,53
1990 ƒ 775,-	**2000** ƒ 1.149,-	**2010** € 647,53
1991 ƒ 820,-	**2001** ƒ 1.193,-	**2011** € 652,52
1992 ƒ 865,42	**2002** € 565,44	**2012** € 664,66
1993 ƒ 913,33	**2003** € 585,24	**2013** € 681,02
1994 ƒ 963,75	**2004** € 597,54	**2014** € 699,48
1995 ƒ 1.007,50	**2005** € 604,72	**2015** € 710,68
1996 ƒ 1.047,92	**2006** € 615,01	**2016** € 710,68
1997 ƒ 1.085,-	**2007** € 621,78	
1998 ƒ 1.085,-	**2008** € 631,73	

10 Zorgwoningen

Een zorgwoning is een zelfstandige woning waarbij het woongebouw en de woning geschikt en bestemd zijn voor bewoners met (een) fysieke beperking(en). Dit moet blijken uit een drempelloze toe- en doorgang. Alle gangen waar bewoners doorheen moeten om hun woning en andere relevante ruimten in het complex te kunnen bereiken dienen minimaal 1,2 meter breed te zijn. Als er (toch) drempels zijn van 2 centimeter of hoger, moet sprake zijn van een lift of hellingbaan. De huurovereenkomst van een zorgwoning moet minimaal inhouden dat in de woning een noodroepinstallatie aanwezig is en dat er gemeenschappelijke ruimten zijn waar maaltijden kunnen worden genuttigd en kan worden gerecreëerd. Deze ruimten moeten voor dit gebruik zijn ingericht.

Bijtellen: 35% van de bij 1 tot en met 9 toegekende punten.

11 Beschermd monument

Bij: 50 punten. Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument. Check het monumentenregister op *www.monumentenregister.nl.* ←

Huurverhoging

Zeven vragen en antwoorden

1 Wat betekent het nieuwe puntensysteem voor de huurverhoging?

Sinds 1 oktober 2015 is het puntenstelsel, officieel het woningwaarderingsstelsel (WWS), veranderd. Een aantal rubrieken, zoals de woonomgeving, de woonvorm, de aftrekpunten wegens hinderlijke situaties en de zogeheten schaarstepunten, zijn afgeschaft en vervangen door een puntenaantal dat is afgeleid van de woz-waarde van de woning (zie pagina 18 voor een rekenvoorbeeld). Dit betekent dat voor alle zelfstandige woonruimte per 1 oktober 2015 een nieuwe puntentelling kan worden gemaakt, die in een ander (hoger of lager) puntentotaal kan resulteren. Huurders doen er dus goed aan dit (opnieuw) te berekenen. Dat kan bijvoorbeeld met het (mede door de Woonbond samengestelde) rekenprogramma dat te vinden is op de website van de huurcommissie onder de naam 'huurprijscheck' (zie www.huurcommissie.nl). Het voordeel hiervan is dat meteen een vervolgactie, bijvoorbeeld een huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder, mogelijk is. Op de site van de huurcommissie staat namelijk ook een modelbrief die u daarvoor kunt gebruiken. En de door u gemaakte puntentelling kan als bewijs van de te hoge huur die u betaalt direct worden opgeslagen, geprint en meegestuurd naar de verhuurder. De nieuwe puntentelling, met de woz-waarde als onderdeel daarvan, betekent niet vanzelf dat de maximaal toegestane huur lager is geworden en evenmin dat u voor huurverlaging in aanmerking komt. Daarvoor zult u eerst de (nieuwe) maximaal toegestane huur moeten berekenen en vergelijken met wat u momenteel aan (kale) huur betaalt. Alleen als die laatste hoger is dan de maximaal toegestane huur volgens de puntentelling, komt u in aanmerking voor huurverlaging (tot dat maximum).

2 Hoe kom ik achter de woz-waarde?

De gemeente, die de woz-waarde jaarlijks vaststelt, hoort u in de eerste acht weken van het jaar een brief te sturen over de woz-waarde van uw woning. Dit heet een woz-beschikking. Het kan zijn dat de gemeente de woz-waarde heeft vermeld op het aanslagbiljet dat u toch al zou krijgen vanwege de gemeentelijke belastingen (zoals de afvalstoffenheffing en het rioolrecht) en de waterschapslasten (zuiverings-, verontreinigings- en watersysteemheffing) die u ook als huurder jaarlijks moet betalen. Dan geldt dat biljet (mede) als woz-beschikking.

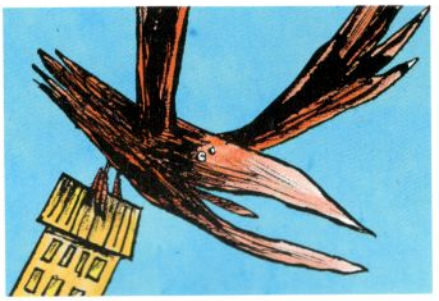
Heeft u geen woz-waarde ontvangen? Neem dan contact op met uw gemeente en verlang de woz-beschikking alsnog. Als u meent dat er goede argumenten zijn dat de woz-waarde te hoog is, kunt u, binnen zes weken na de datum van de beschikking, bezwaar maken bij de gemeente. Dit staat meestal (ook) op de beschikking of het aanslagbiljet. U kunt bijvoorbeeld gebruik maken van een model-bezwaarschrift dat is te downloaden van www.woonbond.nl. Bij de gemeente kunt u (eerst) nadere informatie over de totstandkoming van de woz-waarde opvragen, zoals het taxatieverslag. Als de woz-waarde wordt verlaagd, wordt de maximaal toegestane huurprijs ten gevolge daarvan ook lager.

3 Is het energielabel nu uit het puntenstelsel verdwenen?

Nee, dat zit er ook nog steeds in. Sinds 1 januari 2015 hebben huurders, als er vanaf die datum een nieuw energielabel is afgegeven, echter niet langer te maken met een letter (A tot en met G), maar met een getal met een decimaal achter de komma (bijvoorbeeld 2,3), de zogeheten Energie-Index (EI). Dit getal, dat in een bepaalde bandbreedte valt, correspondeert met een puntenaantal dat in de woningwaardering meetelt.
Hoeveel punten dat zijn, hangt af van de hoogte van de EI.
U kunt dit puntenaantal vinden in 'situatie 2' op pagina 17.
Als het energielabel 'oud' is, wat inhoudt dat het is afgegeven vóór 1 januari 2015 (een energielabel geldt voor tien jaar, dus een oud label loopt hoogstens tot en met 31 december 2024) blijven

→

beeld ALBO HELM



de punten gelden die horen bij de letter van dat energielabel. Dit puntenaantal kunt u vinden in 'situatie 1' op pagina 16.
Heeft de woning geen (oud) energielabel en ook geen (nieuwe) EI, dan geldt het puntentotaal van de zogeheten bouwjarentabel ('situatie 3' op pagina 17). Dat is ook het geval als sprake is van een 'voorlopig' (nieuw) energielabel.
Let op: als de woning een 'oud' energielabel heeft, staat daar ook een (oude) EI bij. Die EI is voor de puntentelling niet van belang. Het gaat om het puntenaantal dat bij de (oude) letter hoort. Als sprake is van een nieuwe EI is er ook een 'nieuwe' letter. Die levert echter geen punten op (en is voor de huurder dus irrelevant). Het gaat dan alleen om de punten die horen bij de nieuwe EI.
U kunt alle informatie over uw energielabel en/of EI vinden op www.zoekuwenergielabel.nl. Klik op 'Het energielabel van mijn woning' en op 'Hoe de energiezuinigheid ... maximale huurprijs', dan verschijnt de toelichting op uw situatie.

4 Hebben kamerhuurders ook met de woz-waarde en het energielabel te maken?

Nee. Als u onzelfstandige woonruimte huurt geldt er een apart puntenstelsel. Daarin komen de woz-waarde en het energielabel niet voor. Die krijgen dus bij kamerhuurders geen punten. Dit geldt ook voor woonwagens en standplaatsen, waarvoor eveneens een eigen puntenstelsel geldt. Ook een inkomensafhankelijke huurverhoging is bij kamerhuur niet mogelijk, evenmin als liberalisatie van de huurprijs. Dat kan allemaal alleen bij zelfstandige woonruimte. De maximale huurverhoging voor een kamer is 2,1% per 1 juli 2016. Er is sprake van onzelfstandige woonruimte als de huurder de keuken en/of het toilet en/of de douche (minimaal een van de drie) met de huurder(s) van (een) andere kamer(s) deelt.

5 En hoe zit dat bij een woning in de vrije sector?

Als er sprake is van een geliberaliseerde huurprijs (vrije sector) gaan zaken als de woz-waarde, het energielabel, het puntenstelsel en de inkomensafhankelijke huurverhoging aan de huurder voorbij. Als de huurprijs is geliberaliseerd geldt als enige wettelijke regel namelijk dat de huur maar eens per twaalf maanden mag worden verhoogd. De puntentelling is in de vrije sector niet van toepassing, dus punten voor de woz-waarde of het energielabel zijn er niet.
Een maximaal toegestane huurprijs ook niet. Een inkomensindicatie mag de verhuurder in geval van een geliberaliseerde huurprijs niet opvragen bij de Belastingdienst, dus de huurverhoging kan niet op het inkomen worden gebaseerd.
Wat er wel mogelijk is wat betreft de jaarlijkse huurverhoging hangt enkel en alleen af van wat er in het huurcontract staat. Komt daarin geen huurverhogingsbepaling voor, dan kan de verhuurder aan de 'geliberaliseerde' huurder in principe elk voorstel tot huurverhoging doen dat hij wil. Staat er wel een clausule in het contract over de (hoogte van de) huurverhoging, dan zijn huurder en verhuurder aan die clausule gebonden, tenzij ze samen iets anders overeenkomen.

6 Wanneer hoor ik bij de chronisch zieken en gehandicapten voor wie de huurverhoging niet inkomensafhankelijk mag zijn?

Of u in aanmerking komt voor deze uitzondering op de inkomensafhankelijke huurverhoging, hangt af van de omstandigheden in het huishouden. Globaal moet sprake zijn van een zogeheten indicatiebesluit (voor de huurder of een ander lid van het huishouden) voor persoonlijke verzorging, verpleging of individuele begeleiding, van een op basis van de WMO (voorheen WVG) aangepaste woning of van (door de huisarts bevestigde) blindheid. De volledige omschrijving van de chronisch zieken en gehandicapten staat in *Staatscourant* 2014, nummer 37003, onder meer te raadplegen via
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/staatscourant.

7 Kan ik op een andere manier bezwaar maken tegen de huurverhoging dan met een bezwaarschrift aan de verhuurder?

Ja, dat kan. U kunt na de huurverhogingsdatum de 'oude' huur blijven betalen, dus zonder de voorgestelde huurverhoging, waarbij u geen bezwaarschrift naar de verhuurder stuurt. De verhuurder zal u dan mogelijk een brief sturen over een betalingsachterstand die u moet inlopen, maar dat is niet juist. U heeft het recht om op deze wijze bezwaar te maken. Als de verhuurder het hier niet mee eens is, moet hij u binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (dus vóór 1 oktober) per aangetekende (rappel)brief verzoeken alsnog met de voorgestelde huurverhoging in te stemmen. Als u de aangetekende brief niet op tijd ontvangt, hoeft u de huurverhoging niet te betalen. Ontvangt u die wel op tijd, maar gaat u nog steeds niet akkoord met de huurverhoging, dan zult u binnen vier maanden na de ingangsdatum – dus vóór 1 november – zélf een bezwaarschrift bij de huurcommissie moeten indienen. Laat u dit achterwege, dan zult u de huurverhoging moeten betalen. ←