

huurwijzer

SPECIAL HUURVERHOOGING 2015

Nummer 1 voorjaar 2015

Opnieuw forse huurverhogingen mogelijk Huurverhoging 2015

Verhuurders mogen de huur op 1 juli, voor het derde jaar op een rij, opnieuw fors verhogen. De maximale huurverhoging mag 2½, 3 of 5 procent zijn (zie onderstaande tabel), afhankelijk van het huishoudinkomen (in 2013). Uw verhuurder is niet verplicht de maximale verhoging te vragen, minder mag altijd.

Huurtoeslag

Voor huurwoningen met een huur tot € 710,68 kunt u eventueel huurtoeslag krijgen. Hoe hoog de toeslag is, hangt af van uw huur, inkomen, leeftijd, woonsituatie en vermogen. U kunt checken of u recht heeft op huurtoeslag op www.toeslagen.nl. Heeft u nog geen huurtoeslag? U kunt het tot 1 september aanvragen via de belastingdienst.



De maximale huurverhoging is dankzij de lagere inflatie (zie tabel) lager dan in 2014. Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (ook wel 'gluurverhoging' genoemd) moet de verhuurder uw inkomensgegevens opvragen bij de belastingdienst. De belastingdienst moet u in april schriftelijk informeren als uw verhuurder dit heeft gedaan.

Huur- en puntenstelsel worden vernieuwd

Het is de bedoeling dat het huidige systeem van de huurverhoging in 2016 wordt vervangen door een zogeheten 'huursombenadering', waardoor de huurverhoging meer afhankelijk wordt van de kwaliteit van de woning. Bovendien verandert het puntenstelsel (woningwaarderingstelsel) per 1 oktober 2015. In het nieuwe puntenstelsel gaat de woz-waarde van de woning gemiddeld voor een kwart meetellen. Voor de huurverhoging op 1 juli 2015 geldt nog het oude puntenstelsel (zie pagina 16-18).

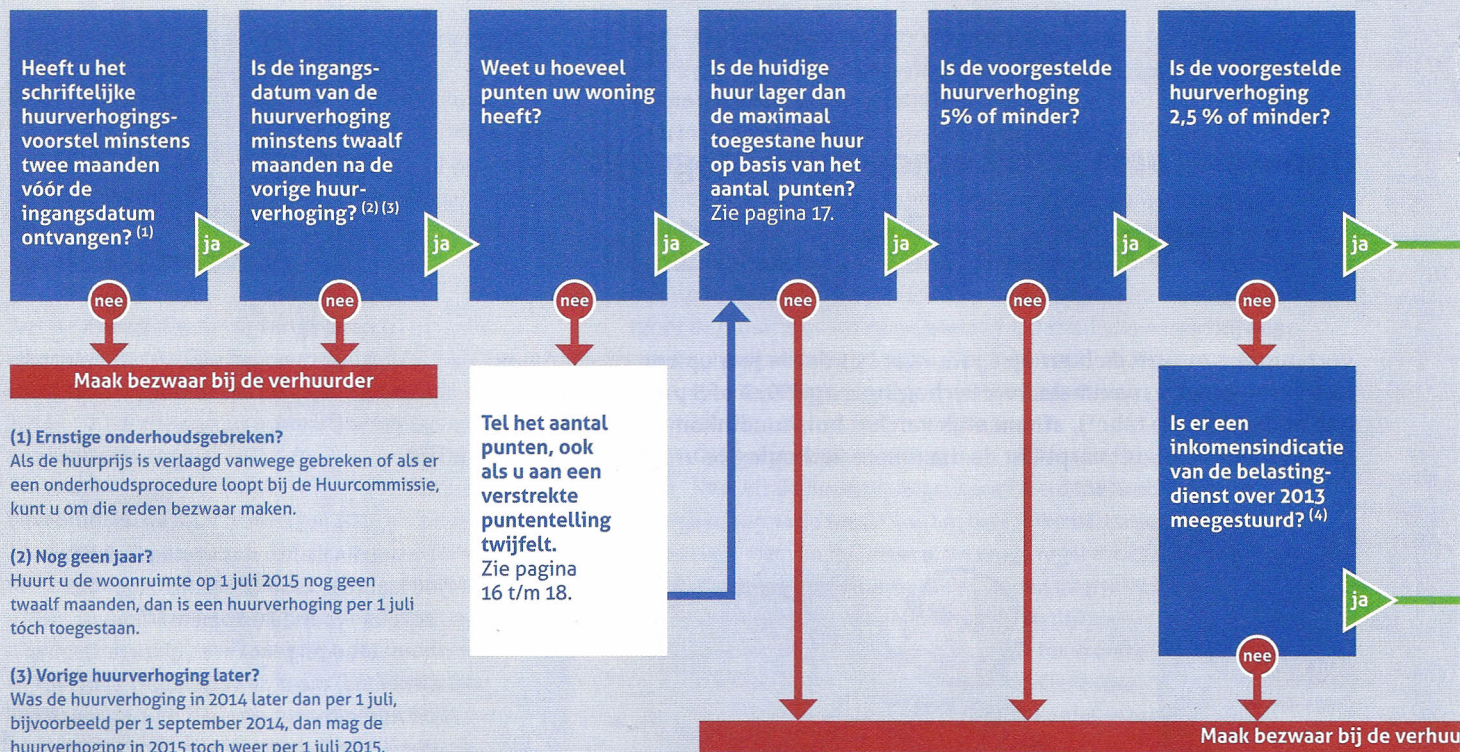
Huishoudinkomen 2013:	< €34.229	€34.229 – €43.786	> €43.786
Inflatie 2014	1%	1%	1%
Maximale basishuurverhoging	1,5%	1,5%	1,5%
Maximale Inkomensafhankelijke huurverhoging	–	0,5%	2,5%
Totale maximale huurverhoging in 2014*	2,5%	3%	5%

* Voor huurders in woningen met een geliberaliseerd huurcontract (zie pagina 20) geldt de maximale huurverhoging niet.

Sinds 2013 zijn de huren gemiddeld met bijna tien procent gestegen. Dat is ongeveer het dubbele van de gemiddelde prijsstijging (vijf procent). Ook in 2015 mogen de huren weer fors omhoog, ondanks protesten en acties van

de Woonbond en huurdersorganisaties. De huurverhoging heeft veel huurders in de financiële problemen gebracht. Daarom benadrukt de Woonbond dat verhuurders niet verplicht zijn om de maximale huurverhoging te vragen.

Voldoet de voorgestelde huurverhoging aan de wettelijke eisen? Controleer de huurverhoging



Wat zijn de regels en termijnen?

Bezwaar maken tegen huurverhoging

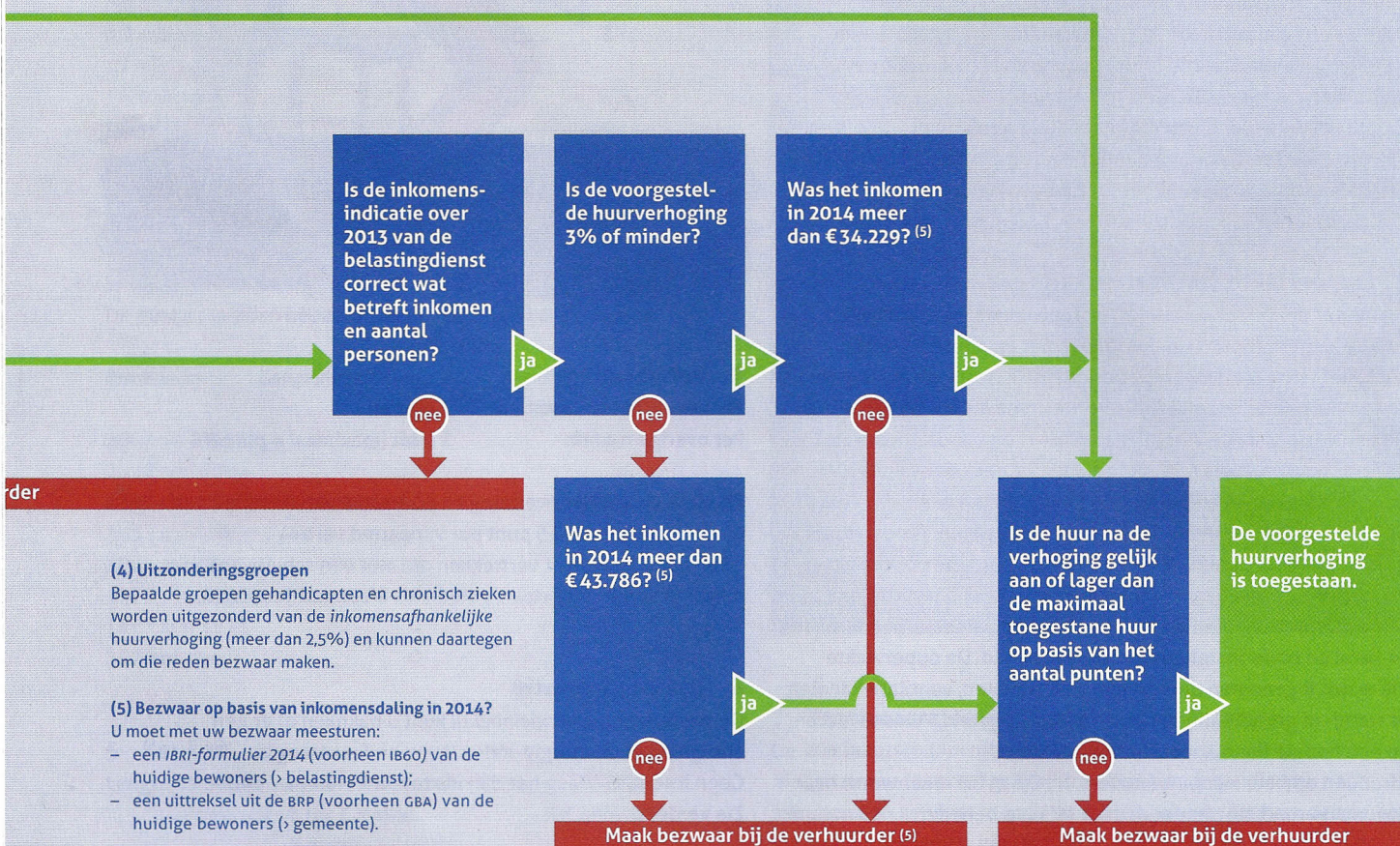
U kunt natuurlijk pas bezwaar maken tegen de huurverhoging als u daadwerkelijk een schriftelijk huurverhogingsvoorstel heeft ontvangen. Vervolgens dient u de verhuurder schriftelijk – dat mag aangetekend, maar het hoeft niet – te melden dat u niet akkoord gaat met dit voorstel.

De verhuurder moet uw bezwaarschrift uiterlijk op de dag vóórdat 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 dat de verhuurder vanwege uw bezwaarschrift contact met u opneemt, bijvoorbeeld omdat hij (nadere) informatie over het bezwaar wil, of omdat de verhuurder meent dat uw bezwaar niet terecht is. Dit laatste is dan echter 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, móet 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

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.



redelijk is, moet u die 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 voorzittersuitspraak (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 19. ←

Het huurprijsbeleid van 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 vindt u in MG 2015-01. Ga naar www.rijksoverheid.nl en zoek op 'MG 2015-01'.

Tel zelf de punten van uw woning

Puntentelling

Met het puntenstelsel (officieel: woningwaarderingstelsel) 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 20). Men spreekt van zelfstandige woonruimte als de woning een eigen toegang heeft en als de bewoner die kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van belangrijke voorzieningen buiten de woning.

1 Oppervlakte van vertrekken

1 punt per m². Onder *vertrekken* worden verstaan: woonkamer, andere kamers, (open) keukens, 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

Maximaal toegestane huurprijs

Per 1 juli 2015 voor zelfstandige woonruimte

40	€ 194,69	93	€ 458,76	146	€ 741,87	199	€ 1025,00
41	€ 199,56	94	€ 464,09	147	€ 747,23	200	€ 1030,35
42	€ 204,42	95	€ 469,43	148	€ 752,56	201	€ 1035,68
43	€ 209,29	96	€ 474,78	149	€ 757,92	202	€ 1041,03
44	€ 214,14	97	€ 480,13	150	€ 763,24	203	€ 1046,37
45	€ 219,00	98	€ 485,46	151	€ 768,58	204	€ 1051,71
46	€ 223,89	99	€ 490,82	152	€ 773,93	205	€ 1057,05
47	€ 228,75	100	€ 496,15	153	€ 779,27	206	€ 1062,39
48	€ 233,63	101	€ 501,48	154	€ 784,61	207	€ 1067,76
49	€ 238,49	102	€ 506,82	155	€ 789,95	208	€ 1073,08
50	€ 243,35	103	€ 512,18	156	€ 795,29	209	€ 1078,42
51	€ 248,19	104	€ 517,52	157	€ 800,66	210	€ 1083,79
52	€ 253,09	105	€ 522,84	158	€ 805,96	211	€ 1089,10
53	€ 257,94	106	€ 528,21	159	€ 811,34	212	€ 1094,44
54	€ 262,81	107	€ 533,55	160	€ 816,66	213	€ 1099,79
55	€ 267,68	108	€ 538,87	161	€ 822,00	214	€ 1105,13
56	€ 272,56	109	€ 544,23	162	€ 827,36	215	€ 1110,47
57	€ 277,38	110	€ 549,57	163	€ 832,68	216	€ 1115,82
58	€ 282,26	111	€ 554,91	164	€ 838,02	217	€ 1121,16
59	€ 287,15	112	€ 560,25	165	€ 843,37	218	€ 1126,49
60	€ 292,02	113	€ 565,58	166	€ 848,72	219	€ 1131,84
61	€ 296,85	114	€ 570,95	167	€ 854,06	220	€ 1137,20
62	€ 301,74	115	€ 576,28	168	€ 859,39	221	€ 1142,51
63	€ 306,60	116	€ 581,62	169	€ 864,77	222	€ 1147,86
64	€ 311,46	117	€ 586,96	170	€ 870,09	223	€ 1153,21
65	€ 316,33	118	€ 592,30	171	€ 875,42	224	€ 1158,55
66	€ 321,20	119	€ 597,64	172	€ 880,76	225	€ 1163,88
67	€ 326,07	120	€ 602,99	173	€ 886,12	226	€ 1169,24
68	€ 330,93	121	€ 608,33	174	€ 891,44	227	€ 1174,58
69	€ 335,78	122	€ 613,68	175	€ 896,79	228	€ 1179,92
70	€ 340,65	123	€ 619,01	176	€ 902,14	229	€ 1185,27
71	€ 345,51	124	€ 624,37	177	€ 907,47	230	€ 1190,60
72	€ 350,39	125	€ 629,71	178	€ 912,83	231	€ 1195,92
73	€ 355,24	126	€ 635,04	179	€ 918,17	232	€ 1201,30
74	€ 360,12	127	€ 640,38	180	€ 923,48	233	€ 1206,63
75	€ 364,99	128	€ 645,76	181	€ 928,85	234	€ 1211,96
76	€ 369,86	129	€ 651,06	182	€ 934,18	235	€ 1217,31
77	€ 374,70	130	€ 656,42	183	€ 939,53	236	€ 1222,66
78	€ 379,59	131	€ 661,75	184	€ 944,85	237	€ 1228,00
79	€ 384,45	132	€ 667,09	185	€ 950,22	238	€ 1233,33
80	€ 389,33	133	€ 672,44	186	€ 955,57	239	€ 1238,69
81	€ 394,64	134	€ 677,77	187	€ 960,90	240	€ 1244,02
82	€ 399,99	135	€ 683,13	188	€ 966,25	241	€ 1249,36
83	€ 405,34	136	€ 688,45	189	€ 971,59	242	€ 1254,70
84	€ 410,66	137	€ 693,81	190	€ 976,93	243	€ 1260,04
85	€ 416,02	138	€ 699,16	191	€ 982,28	244	€ 1265,39
86	€ 421,37	139	€ 704,48	192	€ 987,60	245	€ 1270,74
87	€ 426,70	140	€ 709,83	193	€ 992,95	246	€ 1276,07
88	€ 432,04	141	€ 715,19	194	€ 998,31	247	€ 1281,39
89	€ 437,38	142	€ 720,49	195	€ 1003,64	248	€ 1286,77
90	€ 442,74	143	€ 725,84	196	€ 1008,96	249	€ 1292,10
91	€ 448,07	144	€ 731,20	197	€ 1014,31	250	€ 1297,43
92	€ 453,40	145	€ 736,55	198	€ 1019,67		

Situatie 2 – De woning heeft een energie-index (EI)

De punten worden bepaald aan de hand van de energie-index (EI):

Energie-index (EI)	Eengezinswoning	Appartement/ duplexwoning
EI < 0,6	44	40
0,6 < EI ≤ 0,8	40	36
0,8 < EI ≤ 1,2	36	32
1,2 < EI ≤ 1,4	32	28
1,4 < EI ≤ 1,8	22	15
1,8 < EI ≤ 2,1	14	11
2,1 < EI ≤ 2,4	8	5
2,4 < EI ≤ 2,7	4	1
EI > 2,7	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

Langte 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.

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

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.

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

9 Woonvorm

Eengezinswoningen (ook drive-in woningen)

Vrijstaande woning:	17 punten
Hoekwoning:*	15 punten
Tussenwoning / eindwoning:	12 punten

*Een hoekwoning heeft een privé-buitenruimte langs een van de zijgevels van gemiddeld ten minste 2,5 meter breed (al dan niet bebouwd met een schuur of garage). Een eindwoning heeft geen privé-buitenruimte langs een van de zijgevels.

Woningen in appartementencomplex / flat (ook maisonnettes)

	<i>met lift</i>	<i>zonder lift</i>
Begane grond:	6 punten	6 punten
1 ^e verdieping:	5 punten	3 punten
2 ^e verdieping:	4 punten	1 punten
3 ^e verdieping:	4 punten	0 punten
4 ^e verdieping en hoger:	4 punten	0 punten

16 of minder woningen per lift: **bij** 2 punten

Duplexwoningen

Bovenwoning:	1 punt
Benedenwoning:	4 punten

10 Woonomgeving

Maximaal 25 punten. In zogenaamde puntenboeken wordt de omgevingswaardering van de buurt, straat, straatdeel of woning vermeld. Bel de huurcommissie om na te gaan hoeveel punten uw woonomgeving heeft (telefoonnummer 1400), of kijk op www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/woonomgevingspunten.

Gemeenten in schaarstegebieden

Aalsmeer, Alkmaar, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Asten, Baarn, Barneveld, Beemster, Bergeijk, Bergen (Noord-Holland), Bernheze, Best, Bladel, Blaricum, Bloemendaal, Boekel, Boxmeer, Boxtel, Bunnik, Bunschoten, Buren, Bussum, Cranendonck, Cuijk, Culemborg, De Bilt, De Ronde Venen, Deurne, Diemen, Edam-Volendam, Ede, Eemnes, Eersel, Eindhoven, Elburg, Epe, Ermelo, Geldermalsen, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Graft-De Rijp, Grave, Haaren, Haarlem, Haarlemmerliede c.a., Haarlemmermeer, Harderwijk, Hattem, Heemstede, Heerde, Heerhugowaard, Heeze-Leende, Heiloo, Helmond, 's Hertogenbosch, Heusden, Hillegom, Hilversum, Houten, Huizen, IJsselstein, Kaag en Braassem, Katwijk, Laarbeek, Landerd, Landsmeer, Langedijk, Laren, Leiden, Leiderdorp, Leusden, Lingewaal, Lisse, Lopik, Maasdonk, Maasdriel, Mill en Sint Hubert, Montfoort, Muiden, Naarden, Neder-Betuwe, Neerijnen, Nieuwegein, Nijkerk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Nuenen c.a., Nunspeet, Oegstgeest, Oirschot, Oldebroek, Oostzaan, Oss, Ouder-Amstel, Oudewater, Purmerend, Putten, Renswoude, Reusel-De Mierden, Rhenen, Schermer, Scherpenzeel, Schijndel, Sint Anthonis, Sint-Michiëlgestel, Sint-Oedenrode, Soest, Someren, Son en Breugel, Stichtse Vecht, Teylingen, Tiel, Uden, Uithoorn, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Valkenswaard, Veenendaal, Veghel, Veldhoven, Vianen, Voorschoten, Voorst, Vught, Waalre, Wageningen, Waterland, Weesp, West Maas en Waal, Wijdemeren, Wijk bij Duurstede, Woerden, Woudenberg, Zaltbommel, Zandvoort, Zeevang, Zeist, Zoeterwoude

11 Hinderlijke situaties

Af: maximaal 40 punten. Aftrek is mogelijk als er sprake is van ernstige geluidsoverlast door weg-, spoor- en vliegverkeer of industrie. Ook voor ernstig verval van de buurt, hinder door stadsvernieuwingsactiviteiten en niet-incidentele bodem- of luchtverontreiniging in de directe omgeving van de woning is aftrek mogelijk. Neem contact op met de huurcommissie (telefoonnummer 1400) om na te gaan of in uw woonomgeving sprake is van aftrekpunten wegens (een) hinderlijke situatie(s) of kijk op www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/woonomgevingspunten.

12 Serviceflatwoningen

Bijtellen: 35% van de bij 1 tot en met 11 toegekende punten.

13 Punten voor schaarstegebied ('Donnerpunten')

Uitsluitend voor huurwoningen in schaarstegebieden (zie kader). Bij de gemeente kunt u de laatste geldende woz-beschikking voor uw woning opvragen.

Woz-waarde per m² hoger dan € 2.900,-:* 25 punten

Woz-waarde per m² lager dan € 2.900,-:* 15 punten

* U berekent dit door de woz-waarde te delen door het aantal m² van de vertrekken *plus* de overige ruimten (m² onderdelen 1 + 2).

14 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 energielabel voor de huurverhoging?

Per 1 januari 2015 hebben huurders, als er vanaf die datum een (nieuw) energielabel wordt afgegeven, 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 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 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 bouwjaarentabel ('situatie 3' op pagina 17). Dat is ook het geval als sprake is van een 'voorlopig' (nieuw) energielabel.

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. **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.

2 Wat verandert er aan het puntenstelsel?

Vanaf 1 oktober 2015 verdwijnen de punten voor de woonvorm, de woonomgeving en de schaars-tegebieden (de zogeheten 'Donnerpunten') uit het woningwaarderingstelsel, net als de aftrekpunten voor hinderlijke situaties, oftewel de rubrieken 9, 10, 11 en 13 (zie hiernaast) van het puntenstelsel. Daarvoor in de plaats komen nieuwe punten, die zijn gebaseerd op de woz-waarde van de woning. Deze waarde moet u delen door 7.900. De uitkomst van deze rekensom is een nieuw aantal punten. Daarnaast komt er een puntenaantal bij dat de uitkomst is van de



rekensom: woz-waarde gedeeld door het aantal vierkante meters oppervlakte (opgeteld) van vertrekken en overige ruimten (rubrieken 1 en 2 van het puntenstelsel) en het resultaat daarvan weer gedeeld door 120. In de komende nummers van *Huurwijzer* zal uitgebreid(er) op de veranderingen in het puntenstelsel worden ingegaan.

3 Kan ik anders 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. →

Zeven vragen en antwoorden (vervolg)

4 Kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging als het inkomen dit jaar daalt?

Nee. Tegen de huurverhoging per 1 juli 2015 kunt u, als het om het inkomen gaat, alleen bezwaar maken als de inkomensindicatie van de belastingdienst over 2013 niet juist is of als uw inkomen in 2014 is gedaald tot onder een grens die een lagere huurverhoging oplevert (zie pagina 14 en 15).

Wel is het mogelijk om in vorige jaren al ingegane inkomensafhankelijke huurverhogingen (dus in 2013 en/of 2014) op grond van inkomensdaling in 2013, 2014 of 2015 alsnog (dus achteraf) te 'corrigeren' tot een lager percentage.

Bijvoorbeeld: de huur is per 1 juli 2013 en per 1 juli 2014 met 6,5% verhoogd, op basis van indicaties van de belastingdienst over 2011 en 2012. Inmiddels kunt u met een verklaring van de belastingdienst (vroeger IB60, tegenwoordig IBRI) aantonen dat uw inkomen in 2013 uiteindelijk €41.500,- is. Een verklaring over 2014 heeft u (nog) niet. De huurverhoging van 6,5% per 1 juli 2013 had op grond van uw (definitieve) inkomen in 2013 niet meer mogen zijn dan 4,5%. Uw inkomen blijkt immers lager te zijn dan €43.000,- (de in 2013 vereiste minimumgrens voor een huurverhoging van 6,5%). U kunt uw verhuurder op basis van dit bewijs verzoeken de huurverhoging per 1 juli 2013 te corrigeren tot 4,5%. Dit betekent dat de huurprijs per 1 juli 2013 lager wordt, zodat de huurverhoging per 1 juli 2014 ook moet worden gecorrigeerd. Die moet worden (her)berekend over een lagere huurprijs (de per 1 juli 2013 niet met 6,5%, maar met 4,5% verhoogde huur). Dit scenario kan zich herhalen, als het IBRI-formulier over 2014 zou uitwijzen dat u ook in 2014 een lager inkomen heeft dan €43.602,- (de ondergrens voor de huurverhoging van 6,5% in 2014).

Als u de verhuurder (schriftelijk) voorstelt de eerdere huurverhoging(en) te corrigeren, dient u een termijn van minstens twee maanden in acht te nemen. Dat betekent dat de gecorrigeerde huurprijs, als u het voorstel bijvoorbeeld in maart verstuurt, ingaat per 1 juni.

5 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, te raadplegen via <http://bit.ly/1xfKDSB>

6 Gelden al deze regels ook in de vrije sector?

Nee. Als de huurprijs is geliberaliseerd (de 'wettelijke' weergave van 'vrije sector'), is het hele (inkomensafhankelijke) huurbeleid niet van toepassing. De enige regel die dan overblijft is dat de huur maar eens per twaalf maanden mag worden verhoogd. Wat er mogelijk is op het gebied van de jaarlijkse huurverhoging hangt enkel en alleen af van wat er in het huurcontract staat. Komt daarin geen huurverhogingsbepaling(en) voor, dan kan de verhuurder aan de 'geliberaliseerde' huurder in principe elk voorstel tot huurverhoging doen dat hij wil.

7 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 verhoogd (zie tabel). Ten tweede is de huurprijs geliberaliseerd als u tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 zelfstandige woonruimte die in dezelfde periode is opgeleverd (nieuwbouw dus) bent gaan huren met een (aanvangs)huur die hoger was dan de op de ingangsdatum van het huurcontract geldende liberalisatiegrens.

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

Een jaargang loopt van 1 januari tot 1 januari. Dus jaargang 2013 betekent van 1 januari 2013 tot 1 januari 2014. Vóór 1 januari 2011 liep een jaargang steeds van 1 juli tot 1 juli. Het overgangsjaar 2009 loopt van 1 juli 2009 tot en met 31 december 2010.