

Veelgestelde vragen huurverhoging 1 juli 2011

Waarom zitten er geen punten bij mijn huurverhoging?

Door de nieuwe energielabeling gaat de opbouw van de puntenwaardering veranderen. De Tweede Kamer heeft hier recent een besluit over genomen.

Waarom krijg ik wel een huurverhoging?

De huurverhoging die jaarlijks door de overheid wordt vastgesteld is gebaseerd op de inflatie van het voorgaande jaar. De inflatie van 2011 is 1,3%. De huurverhoging 2011 is hier dan ook op gebaseerd. Veel gemeentelijke belastingen zoals rioolheffing en reinigingsrechten stijgen jaarlijks met meer dan inflatie.

Kan het zijn dat mijn huur wordt verlaagd?

Dit is niet waarschijnlijk omdat de actuele huur (dat is de huur die u nu betaalt of straks na 1 juli 2011 gaat betalen) veelal lager is dan de maximaal redelijke huur die volgens de puntenwaardering voor uw woning berekend mag worden. Er geldt een overgangsregeling tot 2014.

Overgangsregeling tot 2014

Verhuurders krijgen nog tot 1 januari 2014 de tijd om woningen met slechte labels te verbeteren en om labels voor al hun woningen aan te vragen. Heeft uw woning nog geen label, dan blijft in veel gevallen de oude puntentelling voor verwarmingsinstallaties en isolatievoorzieningen nog even gelden.

Bent u na 1 januari 2008 huurder van een woning geworden? Dan geldt de puntentelling voor het afgegeven van het energielabel of voor het energielabel op basis van het bouwjaar. Dit kan soms inhouden dat de huur niet mag worden verhoogd. Pas vanaf 1 januari 2014 kan ook sprake zijn van huurverlaging.

Heeft energielabeling gevolgen voor de jaarlijkse huurverhoging?

Als uw woning door de energielabeling meer of minder punten krijgt, heeft dat in de meeste gevallen voor u geen gevolgen. De huurverhoging in 2011 is maximaal 1,3%, ook als door de energielabeling de punten hoger uitvallen. Een verandering in het aantal punten maakt daarom niet veel verschil voor de jaarlijkse huurverhoging. Dit geldt meestal ook als uw woning een slecht label heeft en minder punten krijgt.

Kan het zijn dat mijn huur alsnog hoger wordt?

Nee, uw huur wordt per 1 juli 2011 met maximaal 1,3% verhoogd.

Op welke onderdelen heeft het energielabel betrekking?

Op de isolatievoorzieningen en de verwarmingsinstallatie.

Wanneer gaat het energielabel meetellen in puntenwaardering?

De energielabels gaan vanaf 1 juli 2011 mee tellen in de puntenwaardering.

Iets gelezen over huurbevrozing?

We verwachten dat, als de Tweede Kamer besluit om de energielabels mee te laten tellen in de puntenwaardering, slechts enkele woningen in ons bezit een huurbevrozing krijgen. Dit zijn de woningen waarvan de actuele huur nu al dicht tegen de maximaal redelijke huurgrens aanzit en waarvan volgens het nieuwe systeem de maximaal redelijke huur iets lager uit zal vallen. De huurders die dit betreft worden hierover na 1 juli 2011 door ons benaderd.

Wat betekent dit voor woningen met een huur hoger dan € 651.52 (liberalisatiegrens)?

Bij woningen met een geliberaliseerde huur mag de verhuurder de huurprijs en de huurverhoging zelf bepalen. De maximale huurprijsgrenzen gelden dan ook niet voor deze woningen.

Wij hanteren echter ook voor onze geliberaliseerde huurwoningen in 2011 een huurverhogingspercentage van 1,3%.

Bank informeren?

Huurders die aan ons een machtiging voor automatische incasso hebben afgegeven hoeven niets te doen. Het Gooi en Omstreken past de automatische incasso voor het juiste huurbedrag aan.

Huurders met een periodieke overboeking via hun eigen bank moeten zelf aan hun bank doorgeven wat de nieuwe huur wordt per juli 2011. Dat kan met een speciaal daarvoor bestemde kaart of via internetbankieren.

Verhoging voorschot voor levering goederen en diensten (servicekosten)

De verhoging van het voorschot per juli 2011 is gebaseerd op het kostenpatroon van de afgelopen jaren en de verwachte kostenstijging voor 2011.

In een beperkt aantal gevallen bleken de kosten voor 2010 sterker te zijn gestegen dan de inflatie, bijvoorbeeld door meer verbruik van elektra en water of door stijging van de schoonmaakkosten e.d.

Dat kan betekenen dat de voorschotten (servicekosten) meer dan 1,3% kunnen stijgen.

Hoe gaat het met de huurtoeslag?

De huurtoeslag gaat rechtstreeks van de belastingdienst/toeslagen naar de huurder. Het Gooi en Omstreken staat daar dus buiten.

Als u al huurtoeslag krijgt?

Dan heeft u als het goed is, eind december 2010 een "voorschotbeschikking" van de belastingdienst in de bus gekregen: een brief met de gegevens van uw (geschatte) inkomen en de toeslag in 2011. Voor u is de huurtoeslag weer automatisch geregeld.

Nieuwe huurders moeten zelf huurtoeslag aanvragen bij de belastingdienst. Op de website www.toeslagen.nl kunt u daar meer over lezen.

Is uw vraag hierboven nog niet beantwoord? Neem dan gerust contact met ons op via telefoonnummer 035-6726699.