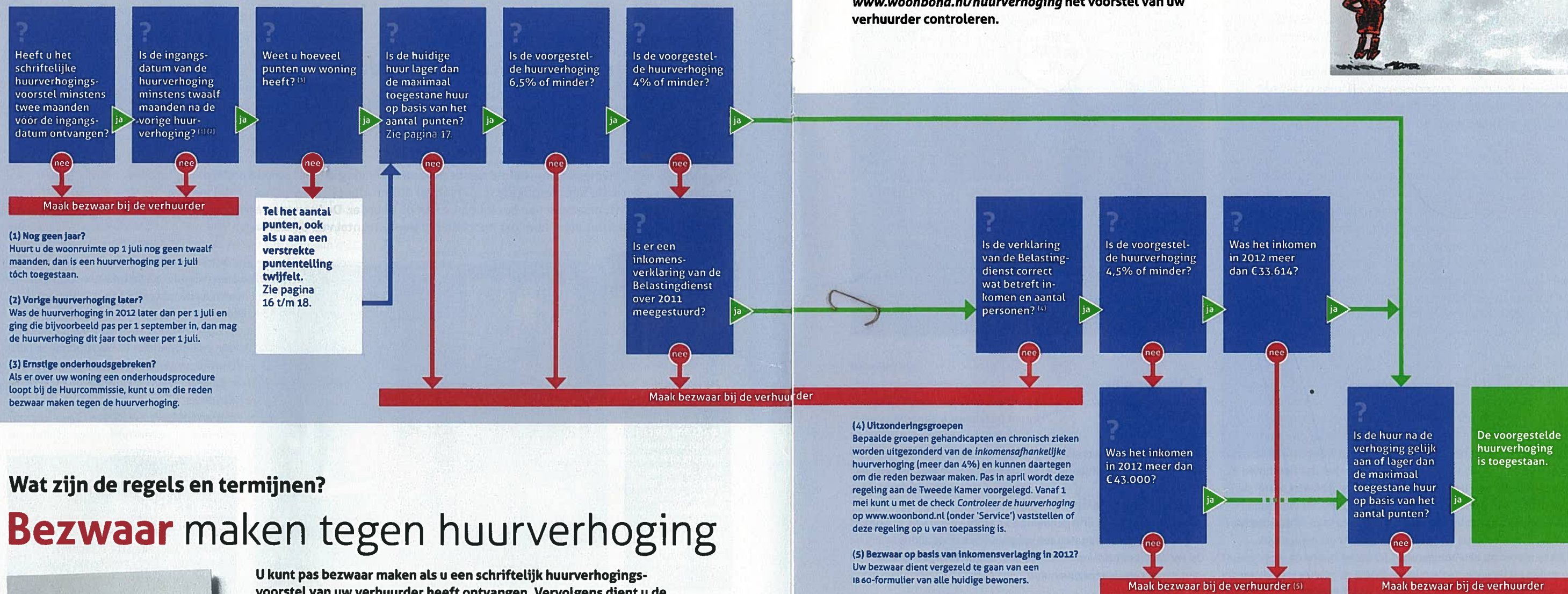


Voldoet de voorgestelde huurverhoging aan de wettelijke eisen?

Controleer 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 geldt voor zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaleerde huurprijs. Het is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimte (kamers), monumentenwoningen, woonwagens en zelfstandige woonruimte met een all-inhuur. Uiterlijk 1 mei kunt u ook via www.woonbond.nl/huurverhoging het voorstel van uw verhuurder controleren.



Wat zijn de regels en termijnen?

Bezwaar maken tegen huurverhoging

U kunt pas bezwaar maken als u een schriftelijk huurverhogingsvoorstel van uw verhuurder heeft ontvangen. Vervolgens dient u de verhuurder per brief – dat mag aangetekend, maar dat hoeft niet – te melden dat u niet akkoord gaat met het huurverhogingsvoorstel.

(datum; uiterlijk 29 juni 2013)

Geachte (verhuurder),

'Bij deze meld ik u dat ik niet akkoord ga met de door u per 1 juli 2013 voorgestelde huurverhoging van (...4,5% of 6,5%...). Reden daarvoor is dat, naar mijn mening, de door de belastingdienst verstrekte (inkomens)verklaring niet juist is en/of dat uw voorstel niet voldoet aan de wettelijke vereisten.'

Met vriendelijke groet,
(naam, adres)

De verhuurder moet uw brief uiterlijk op de dag vóórdat de huurverhoging ingaat – dus uiterlijk op 30 juni – hebben ontvangen. Wettelijk hoeft u geen reden te geven voor uw bezwaar tegen de huurverhoging, maar dat mag wel. Uw bezwaarschrift tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging zou er kunnen uitzien als de voorbeeldbrief hiernaast. Let op: Als u bezwaar maakt op basis van een inkomensverlaging in 2012, bent u verplicht IB60-formulieren van alle huidige

bewoners mee te sturen. Als u bezwaar wilt maken tegen een reguliere huurverhoging (van 4% of minder) kunt u uw bezwaarschrift beperken tot het volgende: 'Bij deze meld ik u dat ik niet akkoord ga met de door u per 1 juli 2013 voorgestelde huurverhoging van ...%. Reden daarvoor is dat, naar mijn mening, uw voorstel niet voldoet aan de wettelijke vereisten.' Voor alle bezwaarschriften geldt dat de verhuurder naar aanleiding van uw bezwaarschrift misschien contact met u

opneemt, omdat hij informatie over uw reden(en) voor het bezwaar wil, of het er niet mee eens is. Als u aan uw bezwaar vasthoudt, moet de verhuurder het geschil op tijd voorleggen aan de Huurcommissie. Doet hij dat niet, dan hoeft u de huurverhoging niet te betalen. De verhuurder moet de Huurcommissie binnen zes weken na de ingangsdatum van de huurverhoging – dus vóór 12 augustus – inschakelen. Overigens kunt u geen bezwaar maken tegen de huurverhoging

vanwege achterstallig onderhoud. Als de Huurcommissie stelt dat de huurverhoging redelijk is, moet u die alsnog betalen, plus €25,- aan zogeheten 'leges' aan de Huurcommissie. Een andere manier om de huurverhoging te weigeren is door haar niet te betalen en óók geen schriftelijk bezwaar te maken bij uw verhuurder. De verhuurder moet u dan binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum per aangetekende brief verzoeken alsnog met de huurverhoging in te

stemmen. Wanneer u die brief niet op tijd ontvangt, hoeft u de huurverhoging niet te betalen. Ontvangt u die aangetekende brief op tijd, maar gaat u nog steeds niet akkoord met de huurverhoging, dan zult u binnen drie maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging – dus vóór 1 oktober – alsnog zélf een bezwaarschrift bij de Huurcommissie moeten indienen. Laat u dit achterwege, dan zult u de huurverhoging moeten betalen. De Huurcommissie is gratis bereikbaar via 0800-4887243.