

Check de huur!

Per 1 juli gaan de meeste huren omhoog. Dat komt slecht uit, zeker bij een hoog percentage. U hoeft een verhoging niet altijd te accepteren. Kijk goed of het voorstel klopt volgens de regels. Is het onderhoud in orde en zijn andere kosten terecht? Een check kan u veel geld besparen. Klopt het, dan weet u in elk geval waar u aan toe bent.

Heeft u na het lezen vragen? Neem gerust contact op met !WOON.

We bekijken de volgende onderwerpen:

- **Huurverhoging:** doe de check wooninfo.nl/huurcheck
- **Servicekosten:** klopt de afrekening?
- **Onderhoud en gebreken:** tijdelijke huurverlaging?
- **Contractskosten en bemiddeling:** vorder terug
- **Maximale huurprijs:** bereken de punten
- **Huurbevrozing en verlaging bij een lager inkomen**



HUURVERHOOGING – DE REGELS

Veel particuliere verhuurders vragen de standaard maximale verhoging van 5,1%. Corporaties mogen dat ook, maar rekenen vaak minder. Huurders met een hoger inkomen kunnen zelfs 6,6% krijgen. De verhuurder moet dan een verklaring van de Belastingdienst meesturen. Bij huren boven de € 700 is vaak sprake van een geliberaliseerd contract. Het contract bevat dan een bepaling hoe de huurverhoging berekend wordt. Die staat soms ook in een standaard huurcontract en dan geldt de inflatie, dit jaar 2,6%. Voor kamers en onzelfstandige woonruimte is de maximale huurverhoging 4,1%.

Bij corporaties krijgen veel huurders een beperkte verhoging, maar niet iedereen. De gemiddelde verhoging over het hele bezit mag niet boven de 3,1% komen in Amsterdam. Het beleid verschilt per corporatie, een overzicht vindt u op de website van !WOON.

Bezwaar maken

Een verkeerd voorstel, gebrekkig onderhoud of een daling van inkomen kunnen reden zijn voor een lagere of geen verhoging. Tot 1 juli kunt u bezwaar maken.

- Is de verhoging terecht? Doe de online huurverhogingscheck
- U vindt daar ook een standaard bezwaarschrift

!WOON helpt met al uw vragen over huurverhoging en andere kwesties over huren en wonen.

Bel tijdens kantooruren naar 020 5230 130 of mail de vestiging van !WOON in uw buurt. Zie wooninfo.nl/contact



3,1%

Huursomstijging
(gemiddelde huurverhoging
per corporatie)

Maximale huurverhoging per 1 juli 2020

5,1%

Huishoudens met
inkomen tot en met
€ 43.574

6,6%*

Huishoudens
met inkomen boven
€ 43.574



4,1%

Onzelfstandige woningen
(kamers), woonwagens en
standplaatsen

* Geldt niet voor huishoudens van 4 of meer personen, huishoudens waarbij iemand de AOW-leeftijd heeft bereikt, en sommige chronisch zieken en gehandicapten.

Servicekosten? Check de afrekening



schot niet af. Dan is het aan de huurder om aan de bel te trekken.

OVERIGE LEVERINGEN EN DIENSTEN

Afhankelijk van de gemaakte afspraken kunnen onder servicekosten ook vergoedingen vallen voor bijvoorbeeld het wassen van ramen, het stroomverbruik van een lift, portiekverlichting, huismeester, schoonmaken en tuinonderhoud. Voor dit soort diensten mogen de reële kosten worden berekend.

SERVICEKOSTENOVERZICHT

De verhuurder stuurt binnen zes maanden na afloop van een kalenderjaar een overzicht van de werkelijke servicekosten. De huurder hoort het overzicht over het kalenderjaar

Naast de huurprijs – ook wel ‘kale’ huur – komt vaak een bedrag aan servicekosten. Dat is een voorschot. Het hoort elk jaar verrekend te worden met de werkelijke kosten. Het teveel betaalde ontvangt de huurder dan terug. Gebeurt dat niet dan kan de Huurcommissie uitkomst bieden. Een verzoek indienen kan ook nog over de afgelopen jaren.

ENERGIE EN STOOKKOSTEN

Voor het verbruik van gas, elektriciteit of andere energie mag de verhuurder de reële kosten berekenen, maar geen winst maken. Als de kosten onredelijk hoog zijn in vergelijking tot andere woningen – bijvoorbeeld bij een verouderde stookinstallatie met slecht rendement – kan de Huurcommissie met een redelijkheids-toets tot een flink lager bedrag komen.

MEUBILERING/STOFFERING

De verhuurder kan een vergoeding vragen voor meubelen en stoffering. Redelijk is de eerste vijf jaar na aankoop 20% van de oorspronkelijke verkoopwaarde als kosten te berekenen. Per maand dus 1/60e van de waarde. Particuliere verhuurders vragen regelmatig veel te hoge kosten voor meubilering en rekenen dat voor-

2019 vóór 1 juli 2020 te krijgen. Uit het overzicht blijkt of de huurder nog moet bijbetalen of geld terug krijgt. Eventueel kan meteen het maandelijkse bedrag worden aangepast, mits beide partijen het daar mee eens zijn.

NIET EENS MET HET OVERZICHT?

Dien een verzoek in bij de Huurcommissie. Die stelt een rapport op, waarop beide partijen kunnen reageren. Dan volgt de uitspraak. Dat kan voor huurders heel veel opleveren. Voorbeeld: de servicekosten over 2017 moesten uiterlijk 30 juni 2018 worden afgerekend. Is dat niet gebeurd of is de huurder het daar niet mee eens, dan heeft deze tot en met 30 juni 2020 om een verzoek in te dienen bij de Huurcommissie.

AANDACHTSPUNTEN OP EEN RIJTJE

- servicekostenoverzicht: eens per jaar, voor 1 juli over 2019
- procedure bij de Huurcommissie kan tot 2 jaar na dat moment
- verhogen voorschot: kan alleen na verstrekken van een overzicht
- in het overzicht moet elke kostensoort apart staan vermeld (met heldere berekening en eventuele verdeelsleutel)



Huur halveren bij slecht onderhoud

Lekkage, schimmel, stevige tocht: veel woningen vertonen gebreken. Niet alleen bij oudere appartementen, maar ook bij relatief nieuwe huizen. Heel vervelend als de verhuurder klachten niet oplost. Daar is gelukkig een goede stimulans voor: een flinke huurverlaging via een procedure bij de Huurcommissie. Krijgt u gelijk, dan betaalt u vaak wel de helft minder huur totdat de gebreken verholpen zijn. Duizenden Amsterdammers deden dat al met succes. De procedure kan het hele jaar door worden gestart en geldt ook voor kamerbewoners. Het gaat om alle gebreken die het woongenot (ernstig) schaden.



Denk aan (bijvoorbeeld)

- lekkage
- (ernstige) vocht- of schimmelplekken
- tocht door grote kieren (8 millimeter of meer)
- ernstige scheuren of loslatend stucwerk
- houtrot in ramen of kozijnen
- zwaar verwaarloosd trappenhuis
- onvoldoende ventilatie van WC, douche, keuken, woon- of slaapkamer
- onvoldoende capaciteit van de centrale verwarming
- ernstige geluidhinder van technische installaties (lift, CV)
- slecht functionerende lift

Het gaat om gebreken waar u echt last van hebt en die de Huurcommissie als ernstig beschouwt.

De procedure

1. Meld de klachten schriftelijk aan de verhuurder. Deed u dat in de afgelopen 6 maanden al schriftelijk (en u heeft een kopie), sla deze stap dan over.
2. Geen reactie binnen 6 weken? Dien een verzoek onderhoudsprocedure in bij de Huurcommissie, met een kopie van de klachtenbrief.
3. U ontvangt een ontvangstbevestiging met verzoek € 25 te betalen. Gelijk doen, anders gaat de procedure niet door! (vrijstelling mogelijk voor lage inkomens). Na betaling start de procedure. De winnaar krijgt het geld terug.
4. De Huurcommissie stelt een onderzoek in, er komt een zitting en dan een uitspraak. Bij ernstige klachten gaat de huur met 60% omlaag. De verlaging geldt vanaf de eerste van de maand nadat de gebreken bij de verhuurder gemeld zijn.
5. Na herstel van de gebreken geldt weer de oude huurprijs.

Vraag gerust gratis hulp van of advies aan !WOON.
Onze medewerkers hebben veel kennis en ervaring.

BESPAAR ENERGIE: LAGERE KOSTEN EN MEER COMFORT

De kosten voor gas en elektriciteit kunnen flink oplopen. Energie besparen is goed voor de portemonnee, maar ook voor het milieu en uw comfort. !WOON informeert graag en biedt hulp om aan de slag te gaan.

- Een Energiecoach geeft gratis advies aan huis. Handige tips en gratis bespaarproducten. Bel ons voor een afspraak of vul het formulier op de website in.
- !WOON helpt huurders een voorstel te maken voor isolatie van de woning. Bijvoorbeeld voor het aanbrengen van dubbel glas. Samen met uw burens aan de slag? Neem contact op met het lokale team van !WOON of mail naar energie@wooninfo.nl

Eigenaar-bewoners regelen energiebesparing zelf of met de VvE. !WOON geeft cursussen voor het opstellen van een Groen Meerjaren Onderhoudsplan. Zie wooninfo.nl/vve



maak
een
afspraak



de coach
komt bij
u thuis



ontvang
gratis
producten



bespaar
energie
en geld

Een bezoek van de energiecoach is gratis!

www.wooninfo.nl/energiecoach
of bel 020 - 5230 190

Woningdelers – Kamers: check je rechten

Deel je WC, keuken en/of douche met anderen? Dan bepaalt de puntentelling voor onzelfstandige woonruimte (kamers) de maximale huurprijs. De puntentelling geldt altijd, liberalisatie is hier niet van toepassing.

Veel kamerbewoners hebben een gezamenlijk contract. Formeel huur je dan de hele woning, met een hele hoge geliberaliseerde huurprijs. Die deel je samen met je huisgenoten. Feitelijk huur je echter een kamer, met gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Je kans op succesvolle huurverlaging bij de Huurcommissie hangt af van de feitelijke situatie, het contract en de wijze waarop dat tot stand is gekomen. Bespreek je situatie met de lokale vestiging van !WOON en bekijk vrijblijvend en vertrouwelijk wat eventueel mogelijk is.

Vraag borg, bemiddeling en contractkosten terug

Vaak moeten huurders bij het afsluiten van een huurcontract onterecht allerlei kosten betalen. Die zijn met succes terug te vorderen. Ook hoort u aan het einde van een huurcontract de borg terug te krijgen. Op de website van !WOON vindt u een standaardbrief om de borg terug te vorderen.

Bemiddelingskosten mogen meestal niet. De verhuurder betaalt het bemiddelingsbureau en die kosten mogen niet bij de huurder gelegd worden. Als woningzoekende heb je weinig keus. Als je niet akkoord gaat, krijg je de woning meestal gewoon niet. Weet dat je ook na tekenen en betaling de bemiddelingskosten kunt terugvorderen.

In het verleden bemiddelingskosten aan een verhuurder of bemiddelaar betaald? Vraag ze alsnog terug! De verjaringstermijn is maximaal twintig jaar.

VRAGEN AAN !WOON

Bel 020 5230 130 (werkdagen van 9 tot 17.30)

Of mail het lokale team

Centrum	centrum@wooninfo.nl
Noord	noord@wooninfo.nl
Nieuw-West	nieuwwest@wooninfo.nl
Oost	oost@wooninfo.nl
West	west@wooninfo.nl
Zuid	zuid@wooninfo.nl
Zuidoost	zuidoost@wooninfo.nl
Amstelveen	amstelveen@wooninfo.nl
Haarlem	transvaalhaarlem@wooninfo.nl
Algemeen	spreekuur@wooninfo.nl

Huurbevriezing bij lager inkomen

Flinke daling in inkomen en hoge huur? Soms is huurbevriezing of zelfs huurverlaging mogelijk. Dit op basis van afspraken tussen Amsterdamse woningcorporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties. Ook is er sinds eind vorig jaar een landelijk huurakkoord. Die regels zijn soms gunstiger dan de Amsterdamse afspraken (en soms minder gunstig). Vergelijk de mogelijkheden en vraag zo nodig aan de corporatie om de landelijke afspraken toe te passen. Daar zijn ze niet toe verplicht, maar een aantal corporaties doet het wel. Bij particuliere verhuurders is het soms mogelijk de extra inkomensafhankelijke huurverhoging terug te draaien.

Meer informatie op www.wooninfo.nl/huurcheck en via de lokale kantoren van !WOON.

Wat kan !WOON verder voor u betekenen

!WOON werkt voor bewoners. We worden betaald door de gemeente en bij projecten door verhuurders, maar werken in opdracht van de bewoners. Naast adviseren en helpen van huurders en eigenaar-bewoners hebben we ook vele projecten.

- Informeren en adviseren van (leden van) kleine Verenigingen van Eigenaren
- Adviseren en ondersteunen van bewonerscommissies bij renovatie en sloop
- Groepen bewoners adviseren en helpen met een voorstel voor isolatie van de woning
- Informatie geven over en hulp bij het opzetten van een Wooncoöperatie
- Bewoners betrekken bij het aardgasvrij maken van buurten
- Bewoners betrekken bij de plannen voor Ontwikkelbuurten
- Advisering van Huurderskoepels en huurdersorganisaties

Zie de informatie en onze projecten op wooninfo.nl



Volg ons op social media:

[facebook.com/wooninfo](https://www.facebook.com/wooninfo)

[linkedin.com/company/wooninfo](https://www.linkedin.com/company/wooninfo)

twitter.com/stichtingwoon

Onze gratis nieuwsbrieven ontvangen?

wooninfo.nl/nieuwsbrieven