

Zeisteroever 1, 3704 GB Zeist
Postbus 1000, 3700 BA Zeist
T 030 69 40 200 **F** 030 69 40 220
E Huurverhoging@seysterveste.nl
www.seysterveste.nl

Aan de huurders van deze woning

Contact Afdeling Wonen
Datum 22 april 2010
Pagina 1/3

Onderwerp

Toelichting op de huurverhoging per 1 juli 2010

Geachte heer, mevrouw,

In deze envelop vindt u een brief met de specificatie van de nieuwe huur per 1 juli 2010, uitgesplitst in de netto huur en (indien van toepassing) de voorschotbedragen voor de service- en verwarmingskosten. In een bijlage is een toelichting opgenomen op de servicekosten. Ook treft u een overzicht van de woningwaarderingspunten van uw woning aan, en de huurkrant 2010 met algemene informatie over de huurverhoging. In deze brief leest u er meer over.

Huurbeleid overheid 2010

De overheid heeft voor 2010 bepaald dat de huurprijs van een woning met maximaal het inflatiepercentage (1,2%) mag stijgen. Dit percentage is gebaseerd op het CBS-inflatiecijfer van het kalenderjaar 2009.

Woningwaarderingsstelsel en energiebesparing

De (maximale) huurprijs is gebaseerd op het aantal woningwaarderingspunten. Het woningwaarderingsstelsel wordt dit jaar gewijzigd, om energiebesparende investeringen door verhuurders te bevorderen. De woningwaarderingspunten voor de onderdelen *verwarming* en *isolatie* worden vervangen door een waardering op basis van het *energielabel* van de woning. Het aantal punten voor het energielabel van eengezinswoningen loopt van 0 punten voor label G (slechtste energieprestatie) naar 44 punten voor label A++ (beste energieprestatie). Voor meergezinswoningen lopen de punten van 0 voor label G naar 40 voor label A++.

Door de wijziging van het woningwaarderingsstelsel zullen huurprijzen van woningen met een relatief slechte energieprestatie eerder de maximaal toegestane huurprijs bereiken. Maar door de wijziging in het stelsel ontstaat er ook ruimte om huurprijzen op termijn te verhogen bij investeringen in energiebesparing. Het uitgangspunt is daarbij, dat de besparing op de energierekening van de huurder altijd groter is dan het bedrag van de huurverhoging. Tot 1 januari 2012 is er een overgangsmaatregel: tot die datum kan geen huurverlaging plaats vinden als gevolg van de aanpassing van het stelsel. Wel kan de huurprijs worden bevroren.

Omdat het woningwaarderingsstelsel wordt aangepast, treft u bij deze brief ook een opgave aan van de woningwaarderingspunten van uw woning met de daarbij behorende maximale netto toegestane huurprijs.

Huurbeleid Seyster Veste 2010

Ons beleid is dat wij zorgen voor goed onderhouden woningen in veilige, leefbare wijken. Woningen die niet meer aan de eisen voldoen, worden gerenoveerd of vervangen door nieuwe woningen. De uitgaven voor onderhoud en nieuwbouw van huurwoningen stijgen de komende jaren. Ook andere kosten zoals verzekeringen, belastingen en kosten van beheer, stijgen ieder jaar.

Ons beleid is ook om te investeren in energiebesparende voorzieningen. Het investeringsplan wordt na overleg met de bewonersvereniging BV Seyst vastgesteld. Ook deze investeringen kosten ons geld.

De bewonersvereniging heeft gepleit voor een lagere huurverhoging, in ieder geval voor de minder energiezuinige woningen. Om een goede exploitatie van de woningen en investeringen in betere woningen mogelijk te maken, heeft Seyster Veste de opbrengst van de huurverhoging echter nodig en is er geen ruimte om de huur met minder dan het toegestane percentage van 1,2% te verhogen. Seyster Veste heeft daarom toch besloten om de huurprijzen per 1 juli 2010 met 1,2% te verhogen.

De huurprijzen van woningen waarvoor een peildatum voor sloop is vastgesteld, worden niet verhoogd.

Huurbetaling

Als u ons heeft gemachtigd om de huur automatisch van uw rekening af te schrijven, dan wordt vanaf 1 juli 2010 de gewijzigde huurprijs door ons geïncasseerd. Als u een acceptgirokaart van ons ontvangt, dan staat daar vanaf 1 juli 2010 het nieuwe bedrag op. Maakt u zelf de huur over door middel van een periodieke opdracht aan uw bank, dan verzoeken wij u de huurprijswijziging op tijd door te geven aan uw bank. Door een tijdige aanpassing van uw periodieke opdracht voorkomt u herinneringsbrieven.

Automatische incasso

Veruit de meeste huurders hebben voor het gemak van automatische incasso gekozen. Bij automatische incasso wordt de huur steeds op de tweede werkdag van iedere maand van uw rekening afgeschreven.

Seyster Veste maakt het betalen via automatische incasso nu extra aantrekkelijk. U kunt op de website www.seysterveste.nl een machtiging downloaden en deze opsturen naar Postbus 1000, 3700 BA te Zeist. Ieder kwartaal verloten wij drie cadeaubonnen onder de huurders die automatisch betalen. Doet u voortaan ook mee?

Huurtoeslag

Op verzoek van de Belastingdienst/Toeslagen heeft Seyster Veste de nieuwe huurgegevens doorgegeven. De Belastingdienst/Toeslagen verwerkt deze gegevens automatisch, maar dit jaar later dan u gewend bent; in november 2010, bij de berekening van uw voorschot huurtoeslag voor het jaar 2011.

Omdat de Belastingdienst/Toeslagen de nieuwe huurgegevens automatisch verwerkt, hoeft u niets te doen. Het kan zijn dat zij uw gegevens niet kunnen verwerken. In dat geval ontvangt u in juni nog een brief met een formulier van de Belastingdienst/Toeslagen met de vraag uw nieuwe huurgegevens door te geven. Daarvoor hebt u de andere brief uit deze envelop nodig, die waar uw nieuwe huurprijs op staat. Bewaar deze daarom goed. Meer informatie vindt u op de website van de Belastingdienst: www.toeslagen.nl.

Bezwaar

Als u gegronde redenen heeft om niet akkoord te gaan met de huurprijsverhoging, dan kunt u bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tot de dag vóór de voorgestelde ingangsdatum, dus uiterlijk op 30 juni 2010. U heeft daar een speciaal formulier voor nodig, dat te verkrijgen is bij het secretariaat van de Huurcommissie (telefoonnummer: 0800 - 488 72 43) of te downloaden van de website www.huurcommissie.nl.

Het ingevulde formulier stuurt u aan ons op. Als wij uw bezwaar terecht vinden, dan melden wij u dat schriftelijk en trekken we de huurverhoging in. Als wij uw bezwaar niet terecht vinden, dan vragen wij de onafhankelijke Huurcommissie een uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijsverhoging.

Als u bezwaar maakt tegen de huurverhoging, dan adviseren wij u om de nieuwe huur toch 'onder voorbehoud' te betalen. Als u onder voorbehoud de nieuwe huur betaalt en de Huurcommissie stelt u in het gelijk, dan betalen wij direct de teveel betaalde huur aan u terug. Blijft u de oude huur betalen en de Huurcommissie stelt u in het ongelijk, dan moet u de aanvullende huur na afloop van de procedure in één keer aan ons voldoen.

Meer informatie

Meer informatie over de huurverhoging en het woningwaarderingstelsel vindt u via www.seysterveste.nl.

Als u nog vragen heeft over de huurverhoging, neemt u dan contact met ons op. Wij zijn telefonisch bereikbaar op werkdagen van 8.00 tot 17.00 uur (vrijdag tot 12.00 uur) via 030 69 40 200.

Met vriendelijke groet,

Gerard Werkhoven
Adjunct directeur