

Aan de huurders van Nijestee

Datum April 2011
Ons kenmerk 8.325.2
Onderwerp Huurverhoging 2011

Geachte heer/mevrouw,

U huurt een woning en/of een garage, parkeerplaats, berging en/of een winkelpand van Nijestee. Zoals u misschien weet, wordt de huurprijs van de meeste woningen jaarlijks verhoogd. Deze brief is een toelichting op het bijgevoegde voorstel tot huurverhoging van uw woning.

Waarom huurverhoging?

De kosten die Nijestee maakt om het woningbezit goed te beheren, stijgen jaarlijks. Deze stijging leidt tot aanpassing van uw huurprijs. Nijestee voert deze aanpassing door binnen de voorgeschreven regels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Alle woningen krijgen dit jaar een huurverhoging van **1,3%**. Woningen waar in verband met sloop het Sociaal Plan van toepassing is, krijgen geen huurverhoging.

Bijkomende kosten

Behalve voor de nettohuur voor de woning betaalt u ook voor de levering van goederen en diensten. Dit zijn de *Bijkomende kosten*, die worden verhoogd op basis van de *werkelijk* te verwachten kosten. Achter deze brief treft u een toelichting aan op de verschillende onderdelen van de *Bijkomende kosten* en de reden voor een eventuele aanpassing van het voorschotbedrag.

Woningwaardering

Met het woningwaarderingssysteem (wws) wordt de kwaliteit van de woonruimte in punten uitgedrukt. Het wws wordt ook wel 'puntensysteem' genoemd. Als je de punten van je woonruimte weet, kun je bepalen wat de maximale kale huurprijs van je woonruimte mag zijn. Een overzicht van de punten voor uw woning treft u aan op de achterzijde van het Voorstel tot aanpassing van de huurprijs.

Nieuw

De regering heeft op 8 maart jongstleden besloten dat vanaf 1 juli aanstaande de energielabels van woningen worden gewaardeerd, in plaats van verwarming en isolatievoorzieningen. Woningen met een goed label scoren in het nieuwe stelsel meer punten, woningen met lagere labels krijgen minder punten. Meer informatie hierover treft u aan op:

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning

Z.O.Z.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met de huuraanpassing, dan kunt u hier tot 1 juli 2011 bezwaar tegen maken bij

Secretariaat van de Huurcommissies
Postbus 16495
2500 BL Den Haag
telefoon 0800 – 488 72 43

Het bezwaar kan zich alleen richten op de *puntenopbouw van uw woning* (de woningwaardering, zie de achterzijde van de officiële huuraanzegging). Bezwaren op grond van eventuele tekortkomingen in het onderhoud kunt u wel indienen, maar staan los van deze huuraanzegging. Voor het indienen van een bezwaarschrift kunt u gebruikmaken van een speciaal formulier. Dit formulier kunt u downloaden (www.huurcommissie.nl/downloads) of afhalen in het Wooninformatiepunt van Nijestee aan de Naberpassage 3. Ik adviseer u telefonisch contact op te nemen met Nijestee, voordat u een bezwaarschrift indient bij de Huurcommissie. De ervaring heeft geleerd dat overleg vaak tot een goede oplossing leidt.

Meer informatie

Meer informatie over de huuraanpassing? Kijk dan op:
www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging

Meer informatie over huurbezwaren? Kijk dan op www.huurcommissie.nl

Wilt u graag een persoonlijk gesprek? Dan kunt u hiervoor telefonisch een afspraak maken. Op werkdagen tussen 8.00 en 17.00 uur kunt u bellen met (050) 853 35 33.

Met vriendelijke groet,



Gaaike Euwema
directeur Woondiensten

Bijlagen: - Voorstel tot aanpassing van de huurprijs
- Toelichting bijkomende kosten

Let op! Bewaar het Voorstel tot aanpassing van de huurprijs!!

Dit heeft u misschien nodig voor het aanvragen van huurtoeslag of kwijtschelding.