

HUURVERHOOGING

extra krant

De 'Weigeringskrant'. Een speciale uitgave van het Woonlasten Overleg Nederland (WON) en het Nederlands verbond van Huurders (NVH)

Maak gebruik van uw recht



In Amsterdam moesten dit voorjaar 60 huurders van de nieuwbouw voor de kantonrechter verschijnen. Zij houden de huur in. De woningen zijn onbetaalbaar.

Stop de huurverhoging!

De huren in Nederland zullen per 1 juli aanstaande wéér met 3% verhoogd worden. In veel gevallen zelfs met 5%. Voor de meeste mensen in dit land een onbegrijpelijke zaak. De koopkracht blijft dalen. Steeds meer nieuwere woningen staan leeg vanwege de hoge huren. En toch zo'n huurverhoging? Dat is toch vragen om moeilijkheden? Weiger de huurverhoging, als het maar even kan!

Sommige mensen, vooral de regerende politici, blijken bijzonder hardleers. "Ach, drie tot vijf procent wat is dat nou helemaal? Aan het begin van de jaren tachtig was de huurverhoging nog 10% of meer. Wat valt er nu te klagen?"

Drie tot vijf procent. Als je het zo zegt, dan lijkt het allemaal wel mee te vallen. Dat is schijn. In harde Hollandse gulden zien de bedragen er heel anders uit. Gemiddeld betalen alle Nederlandse huurders per maand zo'n 350 gulden aan huur. Vijf procent van dit bedrag betekent f 17,50 per maand aan huurverho-

ging. Over een jaar is dat f 210, = gulden. Dit bedrag moet de gemiddelde Nederlandse huurder in het komende jaar weer extra opbrengen, terwijl de koopkracht over de hele linie daalt.

Dat is andere taal. En dan hebben we het hier nog maar over een gemiddelde. Er zijn mensen die minder dan f 350, = aan huur betalen. Bijvoorbeeld omdat ze individuele huursubsidie hebben. Maar er zijn ook veel mensen die veel meer betalen, met of zonder individuele huursubsidie. Voor hen is de verhoging nog schrikbarend.

Koopkracht

In de herfst van 1984 maakten de regeringspartijen CDA en VVD zich in de Tweede Kamer nogal druk over de koopkracht van de 'echte minima'. Premier Lubbers had er zelfs een leugentje voor over in de troonrede: de koopkracht van de echte minima zou in 1985 niet aangetast worden. De Vries (CDA) en Nypels (VVD) deden het in de Tweede Kamer nog eens dunnetjes over: de koopkracht van de minima moest 'ontzien' worden. De praktijk van 1985 maakt duidelijk, dat ze de boel voor de gek hebben gehouden. Door de gasprijsverhogingen per 1 januari 1985, door de strenge winter (en dus hoge stookkosten) en door de huurprijsverhoging per 1 juli zullen de 'echte minima' 1,5 tot 2% aan

koopkracht verliezen. Nogmaals in harde gulden: alleen al door de woonlastenstijgingen zullen de 'echte minima' er per 1 juli zo'n f 22, = tot f 30, = per maand aan koopkracht bij inschieten.

Staatssecretaris Brokx stoort zich niet aan deze nieuwe greep uit de huishoudportemonnee. Hij schreef onlangs aan de Nederlandse gemeenten dat er geen extra éénmalige uitkering voor de minima nodig was, omdat volgens hem de koopkracht door de huurverhoging "maar een half procent" zou dalen. Je zou de regering eens moeten horen als hun financieringstekort met "maar een half procent" zou stijgen.

Weigeren

De huurverhoging van 3 tot 5% is

louter en alleen gericht op het opjagen van de huur. Vroeger werd altijd gezegd: huurverhoging is nodig, omdat de bouwkosten van de nieuwbouw zo stijgen. Sinds enkele jaren dalen de bouwkosten van de nieuwbouw echter. En wat zegt de regering nu ineens: huurverhoging is nodig omdat de rente zo hoog is. Zo is er altijd wel wat te vinden.

De regering maakt het te gortig! Daarom wordt in de maanden mei en juni in het hele land actie gevoerd onder het motto 'STOP DE HUURVERHOOGING'. Iedere huurder heeft tenminste één middel om dit omvangrijke protest kracht bij te zetten: *het wettelijk recht om de huurverhoging te weigeren*. Hoe dat kan, leest u op de binnenpagina's van deze krant. Voeg de daad bij het woord, weiger de huurverhoging!

Inhoud

HOE HOOG zal uw huurverhoging zijn? Dat hangt af van het aantal punten dat de woning doet. In een tabel op bladzijde twee kunt u het precies opzoeken.

2

Het **WEIGEREN** van de huurverhoging wordt toegelicht op pagina 3. Daar kunt u ook lezen **WELKE BEZWAREN** u kunt maken. Is het nog onduidelijk? Stap dan naar de huurdersorganisatie in de buurt.

3

Hoe een verhuurder in Alphen aan de Rijn voor één kast f 100, = per maand meer wil vangen, leest u op de laatste bladzijde van deze extra krant. Daar wordt u ook gewezen op uw recht op **INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE**. Altijd aanvragen als u maar even denkt dat u er recht op heeft.

4

EN VERDER:

Meer exemplaren van deze krant kunt u bestellen bij het Nederlands Verbond van Huurders (NVH) of bij het Woonlasten Overleg Nederland (WON). De kosten bedragen 5 cent per krant. Minimale bestelling: 50 exemplaren. Na bestelling worden de kranten toegestuurd. Daarbij worden de verzendkosten in rekening gebracht (f 5,25 voor 50 exemplaren).

U kunt ook bestellen:

- grote kleurige aankondigingsaffiches met de tekst: STOP DE HUURVERHOOGING, WOONLASTEN OMLAAG (f 0,50 per stuk, minimale afname: vijf exemplaren)
- kleine raambiljetten met de tekst: WEIGER DE HUURVERHOOGING (f 0,10 per stuk, minimale afname 25 exemplaren)

De besteladressen zijn:

- **WON:** Oude Gracht 86, 1811 CM Alkmaar, tel. 072-117137
- **NVH:** Postbus 1157, 7801 BD Emmen, tel. 05910-14144
- of bij uw plaatselijke huurdersorganisatie(s)

Hoe hoog zal uw huurverhoging zijn?

Voor dit jaar heeft de regering de huurverhoging vastgesteld op 3%. Dat heet trendmatige huurverhoging. Het kan echter voorkomen dat uw huurverhoging hoger of lager uitvalt. Deze mag echter nooit meer zijn dan 5%! Een hogere huurverhoging hoeft u nooit te accepteren. Voor een aantal woningen in bepaalde stadsvernieuwingsgebieden geldt een maximum van 4%.

Wanneer 3%?

Voor elke woning kan men een aantal punten geven. Hoe de kwaliteit van woningen in punten wordt berekend, kunt u lezen in de gratis folder van het rijk 'Huurprijzen van Woonruimte 1985'. Deze folder is te krijgen bij de gemeentelijke instellingen, de huurcommissies of te bestellen bij het ministerie, tel. 070-262401, toestel 2302 of 2983. Bij het aantal punten hoort een bepaalde maximale- en minimale huurprijs. Licht uw huur daar ergens tussen in, dan betaalt u een 'redelijk' huurprijs. Uw huurverhoging zal dan 3% zijn. In het huurverhogings-schema op deze pagina kunt u zien, wanneer de huurverhoging 3% is.

Bij twee soorten woningen wordt echter niet naar het aantal punten gekeken. Deze woningen krijgen in alle gevallen een **verplichte** huurverhoging van 3%. Deze woningen zijn: *met rijkssubsidie ingrijpend verbe-

terde woningen, die na 1 juli 1979 gereed zijn gekomen. *met rijkssubsidie gebouwde **nieuwe woningen** die gereed gekomen zijn op of na 1 juli 1979 maar voor 1 juli 1984.

Wanneer lager dan 3%

Is uw huurprijs hoger dan het aantal punten rechtvaardigt, dan heeft u recht op een lagere huurverhoging. Dit zal dan 1% zijn, of misschien wel 0% als de huur flink te hoog is. U krijgt ook geen huurverhoging als uw woning (of kompleks woningen) op of na 1 juli 1984 is gereedgekomen (nieuwbouw) of ingrijpend verbeterd (renovatie).

Wanneer hoger dan 3%

Is uw woning te goedkoop volgens het puntenstelsel dan mag u van het rijk een hogere huurverhoging krij-



Aktie op het Binnenhof, september 1984. De kamerleden Van Vlijmen (links) en Wolters (rechts) van het CDA kijken boos.

gen. Dit heet de harmonisatie. De huurverhoging mag dan maximaal 5% zijn. Voor stadsvernieuwingsgebieden in 22 gemeenten is echter een uitzondering gemaakt. De maximale huurverhoging mag hier voor bepaalde woningen hoogstens 4% zijn.

In stadsvernieuwingsgebieden 4%.

Voor woningen van gemeenten en woningbouwverenigingen die sinds 1 juli 1974 met rijkssubsidie nieuw zijn gebouwd, verbeterd of waaraan groot-onderhoud is gepleegd, geldt een halve harmonisatieverhoging van 1%. De maximale huurverhoging komt hiermee op 4%. Deze woningen moeten wel staan in de bebouwde kom van vóór 1930 van 22 geselecteerde gemeenten.

De 22 gemeenten zijn: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Haarlem, Groningen, Arnhem, Eindhoven, Leiden, Nijmegen, Schiedam, Enschede, Hilversum, Dordrecht, Delft, Zaanstad, Tilburg, Breda, Heerlen, Leeuwarden, Maastricht, Apeldoorn. Voor particuliere huurwoningen geldt deze regeling voor de woningen die op basis van de subsidieregelingen van na 1-1-85 zijn verbeterd of onderhouden. Als u niet precies weet of uw woning in aanmerking komt voor maximaal 4% huurverhoging, dan kunt u het beste uw verhuurder of de gemeente bellen en de volgende vragen stellen: *is de woning na 1974 met rijkssubsidie nieuw gebouwd, ingrijpend verbeterd of is er groot-onderhoud aan gepleegd met rijkssubsidie? *is de buurt van voor 1930? Is dit het geval, dan mag de huurverhoging nooit meer dan 4% zijn.

Geen f 25,- voor de huurkommissie

Gerrit op zijn geeltje.



De regering loopt al meer dan twee jaar met het plan rond om het weigeren van de huurverhoging voor huurders extra moeilijk te maken. Men wil huurders voortaan bij het weigeren f 25,- aan de huurkommissie laten betalen. Op die manier probeert staatssecretaris Brokx van Volkshuisvesting te voorkomen dat ook in de toekomst meer dan 100.000 huurders jaarlijks de huurverhoging weigeren.

Het Woonlasten Overleg Nederland (WON) is in het najaar van 1984 een actie tegen deze onrechtvaardige heffing begonnen: "Geen Geeltje voor Gerrit (Brokx)". Door deze actie zijn steeds meer tweede kamerleden gaan twijfelen aan Brokx's voorstel. Een eerste resultaat is binnen: in 1985 hoeft geen f 25,- voor de huurkommissie betaald te worden. U kunt dus kosteloos weigeren!

Schema: Zoek uw huurverhoging op

geldende huurprijs in overig Nederland	geldende huurprijs Randstad 1)	kwaliteitsklasse	250 punten of meer	220 tot 250	190 tot 220	160 tot 190	140 tot 160	125 tot 140	110 tot 125	100 tot 110	90 tot 100	80 tot 90	70 tot 80	60 tot 70	50 tot 60	40 tot 50	30 tot 40
minder dan 110	minder dan 122		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%
110 tot 137	122 tot 152		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%
137 tot 164	152 tot 182		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%
164 tot 190	182 tot 213		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	1%
190 tot 222	213 tot 247		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	0%
222 tot 255	247 tot 283		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	-	-
255 tot 288	283 tot 319		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	-	-	-
288 tot 322	319 tot 358		5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	-	-	-	-
322 tot 373	358 tot 414		5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	-	-	-	-	-
373 tot 426	414 tot 470		5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	-	-	-	-	-	-
426 tot 497	470 tot 546		5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	-	-	-	-	-	-	-
497 tot 600	546 tot 660		5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
600 tot 707	660 tot 775		5%	5%	3%	3%	1%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	minimaal redelijke huurprijs per 1 juli 1985		f 924	799	680	563	485	427	369	329	292	255	220	188	157	126	
	minimaal redelijke huurprijs per 1 juli 1985		f 842	729	618	512	439	385	332	297	263	229	196	169	142	114	

Zoek in de horizontale kolom bovenaan het aantal punten van uw woning. Zoek in de verticale rij links de huidige huur van uw woning. Waar de twee lijnen elkaar kruisen, vindt u de huurverhoging. Voor de toepassing van dit schema wordt onder Randstad verstaan: de provincie Utrecht, Zuid-Holland met uitzondering van Goeree-Overflakkee en Noord-Holland met uitzondering van het gebied benoorden de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Heemskerk en Castricum, alsmede de gemeente Almere.



Huurverhoging weigeren, hoe moet dat?

Iedere huurder van een woning die niet onlangs nieuw is gebouwd of ingrijpend is gerenoveerd, heeft het wettelijke recht om de huurverhoging te weigeren. Dat kan bijvoorbeeld als de woning onderhoudsgebreken vertoont of als de verhuurder een huurverhoging aanzegt die niet klopt met uw puntentelling. Weigeren is makkelijker dan u denkt. Doe het, als er ook maar enige reden toe is.

Slechts één groep huurders kan niet op de gebruikelijke manier weigeren, dat zijn huurders van nieuwe of ingrijpend gerenoveerde woningen, die na oplevering nog geen vijf huurverhoging hebben gehad. Zij zijn dus **verplicht** om de huurverhoging te betalen. Deze huurverhoging mag nooit meer dan 3% zijn. Alleen in geval van ernstige gebreken aan de woning, kan de huurder aan de minister vragen om de huurverhoging niet toe te passen.

De verhoging met 3% of 1%.

Tegen deze verhoging kunt u bezwaar maken. Welke bezwaren mo-

gelijk zijn, leest u elders op deze pagina's. U moet voor de weigering een speciaal formulier gebruiken, het zogenaamde **bezwaarschrift D 1066**. Dit is verkrijgbaar bij de Huurkommissie of bij het huursprekruur van de huurderorganisatie. Op de achterzijde van dit bezwaarschrift staat hoe u dit kunt gebruiken. U moet het bezwaarschrift binnen 6 weken na de voorgestelde datum van ingang van de huurverhoging (dat is meestal 1 juli) bij de verhuurder inleveren.

TIP: breng het bezwaarschrift bij de verhuurder langs en vraag om een ontvangstbewijs.

Als de verhuurder echter de huurverhoging heeft aangezegd met een **formulier D 1065**, dan kunt u uw bezwaren aan de achterkant van dit formulier vermelden. U kunt dit formulier dan als bezwaarschrift aan de verhuurder terugsturen. U moet er wel op letten uw bezwaren duidelijk aan te geven of te omschrijven. De verhuurder kan, na ontvangst van het bezwaarschrift, proberen aan uw bezwaren tegemoet te komen door bijvoorbeeld alsnog het onderhoud snel uit te voeren. Blijven de bezwaren, dan kan de verhuurder uw bezwaarschrift met zijn commentaar, binnen 12 weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging inleveren bij de huurkommissie. Hij verzoekt de huurkommissie dan om het geschil in behandeling te nemen. Stapt de verhuurder niet, of te laat, naar de huurkommissie, dan hoeft u de huurverhoging niet te betalen.

Wat gebeurt er als u de huurverhoging niet betaalt en geen bezwaar maakt?

In zo'n geval kan de verhuurder bij

de huurkommissie een verzoekschrift indienen. Dat moet hij doen binnen 12 weken na de datum waarop de verhoging had moeten ingaan. De huurkommissie stuurt u vervolgens een brief met het voorstel van de verhuurder en wijst u op de mogelijkheid om alsnog bezwaar te maken. Tevens wordt gewezen op de gevolgen wanneer u niet of te laat bezwaar maakt.

Na deze herinnering kunt u alsnog bezwaar maken door binnen 6 weken rechtstreeks bij de huurkommissie een bezwaarschrift in te dienen. Doet u dat niet, dan gaat de huurverhoging door en moet u de nieuwe huurprijs betalen vanaf de voorgestelde datum.

Heeft de verhuurder echter niet, of te laat een verzoekschrift bij de huurkommissie ingediend, dan hoeft u de huurverhoging niet te betalen.

TIP: het is het verstandigst om uw bezwaren direct kenbaar te maken via een bezwaarschrift. Vraag eventueel iemand anders om hulp bij het invullen ervan.

Huurverhoging met meer dan 3%.

Alle woningen met een huurprijs, die volgens de overheid te laag is (die dus nog niet gelijk is aan de mini-

maal redelijke huurprijs), kunnen in het kader van de huurharmonisatie een extra huurverhoging krijgen. Het percentage voor 1986 bedraagt 2%. Deze 2% komt op het trendmatig percentage zodat de verhoging in 1986 ten hoogste 5% mag bedragen. De verhoging moet op een apart voorgeschreven formulier (model 1065a) worden aangezegd, waarbij de puntenwaardering moet zijn aangegeven.

Op de achterzijde van dit voorstel tot wijziging van de huurprijs kan de huurder bezwaar maken tegen de voorgestelde verhoging. Het bezwaarschrift moet uiterlijk 6 weken na de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging bij de verhuurder worden ingeleverd. (Bij een verhoging per 1 juli is de uiterlijke datum dus 11 augustus).

De verhuurder moet dan zorg dragen, dat het bezwaarschrift op tijd, binnen 12 weken na de voorgestelde ingangsdatum, bij de huurkommissie binnen is.

Ook op andere wijze kan men bezwaar maken. De huurder kan namelijk weigeren de huurverhoging te betalen zonder een bezwaarschrift in te dienen. De verhuurder moet deze weigering dan melden aan de huurkommissie binnen 12 weken na de ingangsdatum van de huurverhoging. De huurkommissie schrijft de huurder dan een brief en vraagt hierin alsnog de bezwaren kenbaar te maken. Ook wanneer zij niets hoort van de huurder doet zij uitspraak. Ook hier geldt weer, dat als de verhuurder niet op tijd naar de huurkommissie stapt, de huurder de verhoging niet hoeft te betalen.

Welke bezwaren mogelijk?

In het algemeen zijn er de volgende redenen om een huurverhoging te weigeren:

1. Achterstallig onderhoud

De huiseigenaar heeft de plicht de woning goed te onderhouden. Zo moet de verhuurder zorgen dat lekkages verholpen worden, de buitenboel onderhouden wordt, het houtwerk niet verrot en dergelijke. Vaak gebeurt dit niet en heeft de huurder klachten over het onderhoud. Dit is een reden om de huurverhoging te weigeren. **Belangrijk hierbij is om de klacht(en) ruim van tevoren aan de verhuurder te melden anders kan kan hij zich erop beroepen, dat hij niet wist dat er klachten waren en die dus ook niet heeft kunnen verhelpen.**

2. Nulpunten

Elk jaar wordt bij de huurverhoging omschreven wat 'nulpunten' zijn. Nulpunten krijgt men voor heel ernstige gebreken aan een woning. Heeft de woning één of meerdere nulpunten dan zal de huurkommissie de huurder zeker in het gelijk stellen. Aan een (zelfstandige)woning wordt een nulpunt toegekend als: *de verhuurder van de gemeente een zogenaamde aanschrijving heeft gekregen om achterstallig onderhoud te verrichten of de woning te verbeteren (of er een 'aanschrijving' op uw woning rust, kunt u navragen bij



Bouw- en woningtoezicht);

*de woning ongeschikt is voor bewoning door de toestand van de fundering, de muren (ernstige scheuren of scheefstand), het dak, de trappen, de vloeren of de scheefstand of onvoldoende draagvermogen); *de schoorsteen voor de hoofdverwarming van de woonkamer niet veilig kan worden gebruikt, door bij-

voorbeeld lekkage of doorslag; *er geen raam in de woonkamer is; *de elektrische installatie of gasleiding zo onveilig is dat het energiebedrijf niet langer elektriciteit of gas wil leveren; *in een woon- of slaapkamer, of in de keuken geen lichtpunten en ook geen wandcontacten zijn; *de woning niet is aangesloten op de waterleiding, terwijl op minder dan 50 meter afstand een leiding van een distributienet ligt; *in de toiletruimte (niet een eventuele tweede toiletruimte) die uitsluitend vanuit de woon- of slaapkamer, of vanuit de keuken toegankelijk is, geen ventilatiekanaal en ook geen beweegbaar raam aanwezig is; *in de keuken, bad- of doucheruimte geen ventilatiekanaal en ook geen beweegbaar raam aanwezig is; *in een woon- of slaapvertrek geen beweegbaar raam en ook geen mechanische ventilatie is; *er geen toilet met waterspoeling is; *een op de grootte van de woning afgestemde keuken of andere kookgelegenheid ontbreekt; *in een woon- of slaapvertrek, of in de keuken blijvend of vrijwel blijvend vocht- of schimmelplekken zijn van meer dan een kwart vierkante meter of door optrekkend of doorslaand vocht verrotte vloerdelen of plinten aanwezig zijn.

3. Er is een te hoge huurprijs berekend

Elk jaar brengt het ministerie een brochure uit over de huurverhoging. In deze brochure **Huurprijzen van Woonruimte 1985** staat het puntenstelsel uitgelegd dat op alle woningen van toepassing is. Deze brochure kan gratis besteld worden bij het Ministerie van Volkshuisvesting, tel.070-264201, toestel 2301 of 2983).

Bij elke woning kan uitgerekend worden wat het aantal punten voor die woning is. Er staat ook een tabel in, waarin voor verschillende woningen wordt aangegeven wat de 'redelijke huurverhoging' is, die bij een bepaald aantal punten hoort. Als uw huurverhoging hoger is dan hetgeen in de tabel staat vermeld, dan kunt u de huurverhoging weigeren (zie ook de tabel op pagina 2).

4. Renovatie

Wanneer vaststaat dat vóór 1 januari 1986 met de uitvoering van een ingrijpend renovatieplan wordt begonnen, hoeft de huurverhoging niet toegepast te worden. Voor het niet doorvoeren van de huurverhoging hoeft de verhuurder geen toestemming aan de minister te vragen. Wijs uw verhuurder hierop!



Carolus Pieters:



Drie leden van het bestuur van bewonersvereniging 'De Boogschutters'. Van links naar rechts: Carolus Pieters, Albert Breuseker en Loes Baars.

Elke woning is een aantal punten waard. Hoe meer punten de woning waard is des te hoger mag de huur zijn. Eén punt kan soms bepalen of de huurverhoging wel of niet doorgaat. Daarom is het belangrijk dat elke huurder de punten goed telt. Carolus Pieters ondervond aan den lijve wat een punt kan uitmaken. Wij zochten hem op in zijn woning in Alphen aan de Rijn.

"Wat doe je als er wordt aangebeld en de verhuurder komt zomaar een kast brengen? Niemand had om die kast gevraagd maar waarom zou je hem weigeren? Hij was toch gratis", aldus Carolus Pieters, voorzitter van de NVH-afdeling 'de Boogschutter' in Alphen aan de Rijn. Pieters vindt

zich nog steeds op over deze truc van de beheerder de "Boogmij". Hij vecht al jaren tegen de Boogmij, "een organisatie waarvan je nauwelijks kan achterhalen uit hoeveel BV's ze bestaan". Het konflikt is zelfs tot aan de kantonrechter uitgevochten.

Punten van kast kosten ons f 100,- per maand

"Bij ons lag het dan wel ingewikkeld maar het kan iedere bewoner overkomen. In de wet staat dat kleine luxere woningen in een hogere huurklasse ingedeeld mogen worden. Daarvoor moet ondermeer het aantal punten voor het woonoppervlak beneden de 50 punten liggen. Wij zaten net boven die grens. Door nu die kast in onze woning te plaatsen ging er een oppervlaktepunt af en daarmee kwamen we beneden die 50 punten. Hierdoor kwam de redelijke huur meer dan honderd gulden hoger te liggen. Daarmee was de weg geopend voor verdere huuropdrijving!

Radiatorkranen.

Pieters geeft aan dat ook met andere onderdelen van de woning 'trucs' uitgehaald kunnen worden: "Bij veel woningen komt men juist een paar punten te kort om een extra hoge huurverhoging te kunnen aanzeggen. Door bijvoorbeeld nog snel thermostatische radiatorkranen aan te brengen kan het puntenaantal opgevoerd worden. Die kranen kosten de verhuurder weinig geld. De meeste huurders zullen deze kranen wel accepteren als ze toch gratis zijn. Als je daarmee echter in een hogere huurklasse komt ben je wel de klos. Door de extra huurverhoging die dan mogelijk is, worden het later wel dure kranen".

Woonomgeving.

"Op de televisie zie je vaak tv-spots met daarin mensen die door de woning kruipen om alles op te meten.

Dat lijkt misschien wat overdreven maar dat is het niet. Elke centimeter verschil kan tot een andere huurverhoging leiden. De meeste onenigheid ontstaat echter meestal over de punten van de woonomgeving. Met name de partikuliere verhuurders proberen hier het onderste uit de kan te halen".

Zoals het een echte voorzitter betaamt, adviseert Pieters de huurders om bij onduidelijkheid hierover eens langs te gaan bij de bewonersorganisatie in de eigen buurt: "Die weten vaak wat de huurkommissie aan punten geeft. Dan weet je tenminste of het zin heeft om de huurverhoging te weigeren".

Maak gebruik van uw recht op huursubsidie

Er zijn nog steeds veel mensen in Nederland die geen huursubsidie aanvragen, hoewel zij daar wel recht op hebben. Dat is dom, want het kan u geld schelen. U kunt nu weer huursubsidie aanvragen voor de periode van juli 1985 - 1 juli 1986. Uit onderstaande richtlijnen kunt u opmaken, of u misschien in aanmerking komt voor individuele huursubsidie.

Voor meer informatie kunt u bellen naar het gemeentehuis in uw woonplaats (vraag dan naar de ambtenaar die zich bezighoudt met de individuele huursubsidie) of naar het ministerie (tel. 070-264201). Het ministerie geeft gratis folders over de individuele huursubsidie. Deze kunt u ook bestellen bij de gemeente (afdeling voorlichting of afdeling individuele huursubsidie) of anders bij het ministerie (tel. 070-264201), toestel 2301 of 2983). U kunt natuurlijk meerdere folders bestellen voor andere bewoners.

MAAKT U EEN KANS?

Als u aan de volgende voorwaarden voldoet, dan is het mogelijk dat u recht heeft op individuele huursubsidie:

■ U moet 18 jaar of ouder zijn;

■ Als uitgangspunt voor huursubsidie geldt uw belastbaar inkomen over 1984. Dat is het inkomen dat de belastingdienst vaststelt. Alle belastbare inkomens in één huishouden moeten bij elkaar opgeteld worden. Dus ook het inkomen van inwonende (klein)kinderen, pleegkinderen, aangehuwde kinderen, ouders, zusters en grootouders. En natuurlijk het inkomen van uw echtgeno(o)t(e) of degene met wie u samenwoont.

Van uw partner (echtgeno(o)t(e) of samenwoningspartner) telt het volledige belastbare inkomen mee, van de andere huisgenoten mag eerst f 7000, = per persoon van hun belastbaar inkomen worden afgetrokken.

■ Bestaat uw huishouden uit twee of meer personen, dan geldt dat *uw gezamenlijk belastbaar inkomen niet hoger mag zijn dan f 35.000, =, en *uw huur tussen f 247, = en f 670, = per maand moet liggen;

■ Bent u alleenstaande, dan is ook uw leeftijd van belang.

*Als u 23 jaar of ouder bent, geldt dat -uw belastbaar inkomen niet hoger mag zijn dan f 31.000, = -uw huur tussen f 247, = en f 670, = per maand moet liggen.

*Als u jonger bent dan 23 jaar, geldt dat -uw belastbaar inkomen niet hoger mag zijn dan f 26.500, = en -uw huur tussen f 185, = en f 530, = per maand moet liggen.

■ In een aantal gevallen kunt u nog huursubsidie ontvangen voor een woning die maximaal f 735, = per maand aan huur kost. Dit geldt bijvoorbeeld voor mensen die ook al in het verleden voor deze woning subsidie ontvingen of die de woning al vóór 1 juli 1984 bewoonden en dit jaar nog geen subsidie ontvingen. Vraag de mogelijkheden na bij de gemeente!

■ Let op: Als u verwacht dat het gezamenlijk belastbaar inkomen van uw huishouden over 1985 25% lager uitkomt dan het belastbaar inkomen over 1984 (door werkloosheid bijvoorbeeld, of doordat er een inkomen wegvalt), dan moet u voor de subsidie uitgaan van het geschatte belastbare inkomen over 1985.

■ Let op: Huursubsidie is belastingvrij en hoeft niet aan de belastingdienst opgegeven te worden.

HOE AANVRAGEN?

De aanvraag om huursubsidie voor de periode 1 juli 1985 - 1 juli 1986 moet u bij de gemeente indienen. Aanvraagformulieren kunt u bij de gemeente krijgen. Vaak ook bij uw huisbaas (vooral bij woningbouwverenigingen). Moeilijk? Een beetje wel. Maar u kunt geld verdienen. Het is de moeite van het proberen waard. De meeste gemeenten kunnen u trouwens helpen bij het invullen van de formulieren, als u er zelf niet uitkomt. Het kan bijvoorbeeld zijn, dat u uw belastbare inkomen over 1984 niet precies kent. Vraag dan aan de gemeente om dit uit te rekenen.

Nieuwe brochure van het WON: 'Gemeente en woonlasten'

Wat kunnen gemeenten doen aan de woonlastenproblematiek van hun bewoners? Het Woonlasten Overleg Nederland (WON) geeft het antwoord op deze vraag in een nieuwe brochure "Gemeente en woonlasten".

Woonlasten bestaan uit meer dan alleen de huur van een woning. De stookkosten, de elektrarekening, de onroerendgoedbelasting (OGB), het reinigingsrecht, watergeld, waterzuiveringsheffing en zelfs de kabel voor de tv. Dat zijn allemaal kosten die onlosmakelijk met het wonen zijn verbonden. Op veel van deze kosten kan een gemeente direct invloed uitoefenen. En dat is nodig.

Veel bewoners -vooral zij die recht hebben op individuele huursubsidie- betalen door de enorme lastenstijgingen van de laatste jaren meer aan 'bijkomende' woonlasten dan aan huur. Beheersing en verlaging van deze bijkomende kosten is gewoon een noodzaak.

Ook kunnen gemeenten op het ter-

rein van bijvoorbeeld de servicekosten een actief beleid voeren. Zij kunnen een deel van de servicekosten overnemen (bijvoorbeeld schoonmaakkosten trap- en galerijverlichting) of afschaffen (bijvoorbeeld tuinonderhoud, door gemeenschappelijke terreinen om te zetten in privé-terreinen).

Geducht wapen

Veel bewonersorganisaties oefenen -vaak al meerdere jaren- druk uit op hun gemeente, om het wonen nog enigszins betaalbaar te houden. Zij dwongen gemeenten vaak tot een actieve opstelling in landelijke woonlastenpolitiek. Meer en meer richtten de komitees zich echter ook op puur gemeentelijk beleid rond bijvoor-

beeld de onroerendgoedbelasting, reinigingsrecht, elektraprijzen en dergelijke. Een schat aan mogelijkheden, resultaten en aktievoorbeelden is het resultaat van deze plaatselijke inspanningen. Al deze voorbeelden zijn verzameld in de brochure.

De samenstellers: "Wij hopen dat de brochure een nieuw en geducht wapen wordt in de strijd voor betaalbaar wonen". Daar sluiten we ons bij aan. Aan de gedegenheid van de brochure zal het niet liggen.

'Gemeente en woonlasten, een handleiding voor een gemeentelijk woonlastenbeleid' kan besteld worden door f 5, = per exemplaar over te maken op postgiro 35 00 385 t.n.v. het Woonlasten Overleg Nederland te Emmen, onder vermelding van "....ex. GWB".

Bij afname van vijf en meer exemplaren wordt de kostprijs f 4, = per stuk. Prijzen inclusief portokosten.