

Revisión del Alquiler de Mercado

Julio de 2009



Hoja Informativa



Servicios de interpretación

Si tiene dificultad para entender el idioma inglés, llame al Servicio Telefónico de Intérpretes (TIS) al 131 450.

Dicho servicio llamará por usted gratuitamente a Housing NSW.

Housing NSW tiene la responsabilidad de asegurarse de que el monto del alquiler que pagan los arrendatarios públicos esté a su alcance. El alquiler base para todas las propiedades de Housing NSW y de la Oficina de Vivienda para Aborígenes es el alquiler de mercado. Housing NSW revisa periódicamente los alquileres de estas propiedades para igualarlos a aquellos del mercado de arriendos privados. A partir de 2005, estas revisiones del alquiler de mercado se realizan anualmente.

¿Por qué se hace la revisión?

Debido a que los alquileres en el sector privado suben y bajan cada cierto tiempo, Housing NSW debe revisar los alquileres de sus propiedades, y aquellos de la Oficina de Vivienda para Aborígenes, para asegurarse de que estén al día con las fluctuaciones en el mercado de arriendos privados.

Esto es importante porque Housing NSW cobra alquiler de mercado por todas sus propiedades, ofreciendo luego un subsidio de alquiler a los arrendatarios que tienen derecho a ello. Aproximadamente el 90% de los arrendatarios de Housing NSW reciben actualmente un subsidio de alquiler.

¿Cómo afecta la revisión el monto del alquiler que usted paga?

Housing NSW escribirá a todos los arrendatarios que hayan tenido un cambio en su alquiler de mercado para informarles de cuál es su nuevo alquiler de mercado y si esto afecta el alquiler que pagan. ¿Está usted:

1. Recibiendo un subsidio de alquiler?

No habrá ningún aumento en el monto del alquiler que paga, a menos que su alquiler de mercado baje al punto de ser menor que su actual alquiler subsidiado. Si eso sucede, usted pagará el alquiler de mercado, que es la cantidad menor.

2. Pagando el alquiler de mercado?

Deberá pagar el nuevo alquiler de mercado, a menos que pase a tener derecho a un subsidio de alquiler. Puede informarse con el equipo de Housing NSW de su localidad, para saber si tiene derecho a un subsidio de alquiler.

¿Cuándo sucederá esto?

La carta que le envía Housing NSW le informará cuándo deberá empezar a pagar el nuevo alquiler de mercado.

¿Necesita usted actualizar sus datos de pago si hay un cambio en el alquiler que paga?

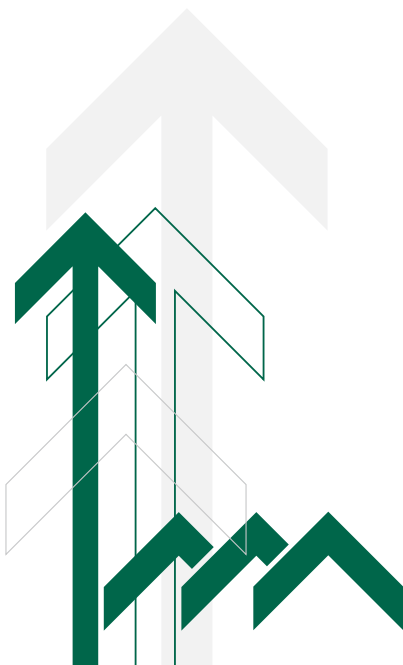
No. Si su alquiler es debitado directamente de su cuenta bancaria o pagado mediante el Programa de Deducción del Alquiler, Housing NSW actualizará sus descuentos para que correspondan a su nuevo alquiler.

¿Cómo decide Housing NSW cuál será el nuevo alquiler de mercado?

El alquiler de mercado se basa en el alquiler que probablemente se pagará por una propiedad similar en el mercado de arriendos privados. Housing NSW determina su alquiler de mercado valiéndose de una serie de fuentes, incluyendo la tasación de la propiedad, tendencias actuales en el mercado de arriendos privados y la información provista por el Tasador General de NSW y el Consejo de Depósitos de Alquiler. Para determinar el alquiler de mercado correspondiente a su vivienda se toman en cuenta varios factores, incluyendo el tipo de propiedad, número de dormitorios, ubicación, e incluso factores tales como si la casa tiene garaje o patio. El método que emplea Housing NSW para decidir su alquiler de mercado toma en cuenta las fluctuaciones en los alquileres de mercado en todo NSW. Esto significa que los alquileres en algunas zonas subirán, en tanto que en otras pueden bajar.

¿Qué pasa si usted paga el alquiler de mercado ahora y no puede pagar el nuevo alquiler?

Si no puede pagar el nuevo alquiler de mercado, puede solicitar un subsidio de alquiler.



Es ilegal que un funcionario de Housing NSW le pida dinero, favores o beneficios de cualquier tipo, a cambio de ayudarle a solucionar sus necesidades habitacionales.

También es ilegal que usted o cualquier otra persona ofrezca dinero, favores o beneficios de cualquier tipo, a un funcionario de Housing NSW a cambio de su ayuda. Si tiene alguna información al respecto, sírvase llamar al 1300 HOUSING y seleccionar Opción 2. Housing NSW podría negarse a prestar más servicios de vivienda a una persona que ha estado involucrada, o que ha intentado involucrarse en conducta corrupta o ilegal.

Si sus ingresos son de bajos a moderados, podría tener derecho a un subsidio de alquiler. Los límites de ingresos para el subsidio de alquiler de Housing NSW son actualizados en el mes de julio de cada año.

Deberá contactar a su equipo de de Housing NSW y pedir una solicitud de subsidio de alquiler. Debido a que los subsidios de alquiler se basan en los ingresos familiares totales, deberá presentar un comprobante de ingresos de todos los miembros de su grupo familiar. Si no tiene derecho a un subsidio, se considera que usted es capaz de pagar el alquiler de mercado.

Si usted es arrendatario o miembro de la familia de un arrendatario de AHO, puede también tener que solicitar Asistencia para el Alquiler del Gobierno Federal en Centrelink. Puede hacerlo llamando al Centro de Llamadas Indígenas de Centrelink al 13 63 80 para informarles de su nuevo alquiler y completar un formulario de arriendo.

¿Qué pasa si usted no está de acuerdo con el nuevo alquiler de mercado?

Si ya paga el alquiler de mercado y piensa que el aumento es demasiado alto, puede presentar una solicitud al Tribunal de Consumidores, Comerciantes y Arrendatarios (CTTT). Deberá hacerlo dentro de los 30 días siguientes al recibo de la carta sobre aumento de su alquiler. Se pagan derechos del Tribunal.

Si no paga alquiler de mercado (porque recibe un subsidio del alquiler), no puede apelar al CTTT por un aumento excesivo del alquiler de mercado. Sólo puede apelar si pierde el derecho a un subsidio de alquiler y tiene que empezar a pagar el alquiler de mercado.

¿Puede apelar de un aumento del alquiler de mercado ante el Comité de Apelaciones Habitacionales?

No, no puede apelar de un aumento del alquiler de mercado ante el Comité de Apelaciones Habitacionales. Todas las apelaciones deben presentarse al CTTT.

¿Dónde puede obtener mayor información?

Para obtener mayor información sobre la revisión del alquiler de mercado, usted puede:

- concurrir a su oficina local
- consultar el sitio web de Housing NSW: www.housing.nsw.gov.au
- llamar a Housing NSW al 1300 HOUSING (1300 468 746), 24 horas al día, 7 días a la semana
- contactar al Tribunal de Consumidores, Comerciantes y Arrendatarios, teléfono 1300 135 399 o visitar www.cttt.nsw.gov.au

