

**Bestuur Huurdersraad**  
t.a.v. de heer Cees van der Harst  
via email [voorzitterlhv@huurdersraadvestia.nl](mailto:voorzitterlhv@huurdersraadvestia.nl)

**Contactgegevens**  
Watermanweg 50  
Postbus 29013  
3001 GA Rotterdam

**Datum** 7 februari 2019  
**Ons kenmerk** AS/lm  
**Uw kenmerk** -  
**Betreft** Adviesaanvraag huurverhogingsbeleid 2019

telefoon: 088-1243613  
e-mail: [leen.mosselman@vestia.nl](mailto:leen.mosselman@vestia.nl)  
internet: [www.vestia.nl](http://www.vestia.nl)

Geacht bestuur,

Zoals bekend is Vestia nog steeds saneringscorporatie. Hierdoor zijn de mogelijkheden om een ander beleid voor te stellen dan hetgeen de regering middels wetgeving mogelijk maakt uiterst beperkt zo niet afwezig. De inflatie is in 2018 uitgekomen op 1,7% (CPI 2018, voorlopig cijfer).

De wetgever heeft bepaald dat de gemiddelde huursomstijging van zelfstandige sociale huurwoningen niet hoger mag zijn dan 2,6% (verwachte inflatie 2018 + 1,0%). De wetgever biedt hiernaast de mogelijkheid de huren van sociale huurwoningen met 4% boven inflatie te verhogen voor huishoudens met een inkomen boven € 42.436 mits de besteding hiervan is vastgelegd in de prestatieafspraken. Deze inkomensafhankelijk huurverhoging valt buiten de maximale huursomstijging.

Vestia is voornemens de ruimte die de wetgever biedt als volgt in te vullen. De gemiddelde huursomstijging in 2019 voor zelfstandige woningen in de sociale huursector verdelen we over de jaarlijkse huurverhoging en de huurharmonisatie. Bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019 wordt 2,0% huursomstijging gerealiseerd; met huurharmonisatie wordt 0,6% huursomstijging gehaald.

Het Sociaal Huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes spreekt van een huursomstijging gelijk aan inflatie zonder huurharmonisatie. Wij zijn van mening dat nu de inflatie is uitgekomen op 1,7% Vestia zich als saneringscorporatie het huurbeleid op een redelijke manier en met oog voor het Sociaal Huurakkoord, hebben ingevuld.

Vestia kiest ervoor een huurverhoging te vragen door een gedifferentieerde huurverhoging te hanteren, waarbij het percentage afhankelijk is van de hoogte van de maximale huur.

Ter verbetering van de prijs-kwaliteitsverhouding hanteren we de volgende verdeling:

1.  $\geq 95\%$  van maximale huurprijs: 0,5 %
2.  $\geq 90\%$  en  $< 95\%$  van maximale huurprijs: 1,6%
3.  $\geq 80\%$  en  $< 90\%$  van maximale huurprijs: 2,7%
4.  $\geq 70\%$  en  $< 80\%$  van maximale huurprijs: 3,2%
5. Onder 70% van maximale huurprijs: 3,5%

De inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) telt niet mee bij de huursom. In de prestatieafspraken met de gemeenten hebben we afspraken gemaakt over de besteding van deze huurverhoging.

We hanteren een IAH bij sociale huurwoningen voor de hogere inkomens. We vragen 5,6% huurverhoging (de maximale IAH). Gepensioneerden, grote gezinnen (meer dan 3 personen) en de groep chronisch zieken en gehandicapten zijn hierbij uitgezonderd. Naast deze wettelijke uitzonderingen wordt geen IAH toegepast bij verhuringen aan derden zoals zorginstellingen. We maken hierbij onderscheid tussen huurprijzen boven de liberalisatiegrens en huurprijzen tot en met de liberalisatiegrens. Tot aan de liberalisatiegrens vragen we 5,6% huurverhoging (de maximale IAH), boven de liberalisatiegrens vragen we 4,2%. Bij dit laatste hebben we een keuze moeten maken tussen 0% of minimaal 4,2%. De wet schrijft immers voor dat IAH uitsluitend mag als er minimaal 4,2% huurverhoging wordt toegepast. Wij hadden de intentie 2,6% te vragen maar dit is wettelijk niet toegestaan. Dat wij niet gekozen hebben voor 0% heeft als hoofdreden dat huishoudens met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning, ook al ligt de huidige huur boven de liberalisatiegrens, anders in veel gevallen geen huurverhoging zouden krijgen. Omdat door vigerende regelgeving gepensioneerden, grote gezinnen en chronisch zieken al uitgezonderd worden, vinden wij het een redelijke afweging een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,2% te vragen.

Voor de geliberaliseerde woningen worden de huurniveaus marktconform bepaald. Geliberaliseerde woningen op de markthuurlen worden met het inflatiepercentage (1,7%) verhoogd, Geliberaliseerde woningen onder de markthuurlen verhogen we met inflatie + 2% (3,7%) (getoetst bij collega corporaties). Inschatting vindt plaats op basis van verhuurbaarheid en kengetallen van de vrije sector verhuringen in het betreffende marktgebied.

### **Overige wooneenheden**

Hieronder vallen wooneenheden zoals onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen. De wettelijke maximale huurverhoging voor de overige wooneenheden bedraagt 3,1%. Vestia hanteert een huurverhogingspercentage van 2,4% voor deze eenheden tenzij anders contractueel is vastgelegd. Dit percentage staat in redelijke verhouding met het huurverhogingspercentage voor de sociale zelfstandige woningen (en in lijn met vorig jaar). Het betreft een gering aantal eenheden (ruim 4.000 eenheden).

Voor bedrijfsonroerend goed is de huurverhoging doorgaans contractueel vastgelegd. Dit geldt voor het percentage als met moment dat deze ingaat. In de regel is dit de CPI (over 2018 1,7%, maar per maand verschillend). Bij garages en overige verhuringen hanteren we een inflatievolgende huurstijging (1,7%), tenzij er sprake is van afwijkende contractuele prijsafspraken of in geval de markt een afwijkend percentage vereist.

**Uitzonderingen** In een aantal gevallen is er sprake van een uitzondering op het reguliere beleid, namelijk in geval van:

- Actiegebieden als gevolg van een sloopbesluit (tijdelijke verhuur) ; bijv. Tweebos
- Afwijkende contractafspraken/afspraken uit gemeentelijke aktes
- Slechte marktpositie
- Lopende huurcommissiezaken en uitspraken als gevolg van onderhoudsgebreken
- Maatwerk in Rotterdam op basis van minimaregeling.

Ik verzoek u mij uw advies schriftelijk te doen toekomen uiterlijk begin maart 2019, of zoveel eerder als mogelijk is. Wij hopen op een positief en spoedig antwoord uwerzijds.

Met vriendelijke groet,



---

Drs. A.J.M Schakenbos  
voorzitter bestuur Vestia