

Bestuur Huurdersraad
t.a.v. de heer Cees van der Harst
via email voorzitterlhv@huurdersraadvestia.nl

Contactgegevens
Watermanweg 50
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

Datum 7 februari 2020
Ons kenmerk AS/lm
Uw kenmerk -
Betreft Adviesaanvraag huurverhogingsbeleid 2020

telefoon: 088-1243613
e-mail: leen.mosselman@vestia.nl
internet: www.vestia.nl

Geacht bestuur,

Hierbij stuur ik u ter advisering mijn voorgenomen besluit voor het huurverhogingsbeleid dat Vestia per 1 juli 2020 wil toepassen. Op 16 januari jl. heeft u het huurverhogingsbeleid tijdens een informeel overleg besproken met directeur Wonen Robert Straver en beleidsadviseur Anne Hart. De aandachtspunten die tijdens dit overleg naar voren zijn gebracht door de Huurdersraad zijn verwerkt in het voorgenomen besluit. Hieronder lichten wij het voorgenomen besluit toe.

Inflatievolgende huursomstijging conform Sociaal Huurakkoord

De wetgever bepaalt de ruimte en de regels voor de verhoging van de huurprijzen van sociale huurwoningen per 1 juli 2020: de maximale huursomstijging voor sociale huurwoningen is dit jaar 2,6% (inflatie). Stijging vanuit huurharmonisatie en vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging tellen niet mee met de maximale huursomstijging.

In het Sociaal Huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes is een huursomstijging afgesproken gelijk aan inflatie. Deze afspraak volgt Vestia, we hebben er voor gekozen om voor 2020 nog geen gebruik te maken van de mogelijkheid om de huren tot maximaal 1% boven inflatie te verhogen daar waar sprake is van grote investeringsopgaven.

Gedifferentieerde huurverhoging in staffels

Vestia kiest ervoor een gedifferentieerde huurverhoging te hanteren, waarbij het percentage afhankelijk is van de verhouding tussen de huidige huur en de maximale huur. Tijdens de informele bijeenkomst op 16 januari is door uw raad als optie naar voren gebracht het hanteren van eenzelfde percentage voor alle huurklassen van het inflatiepercentage van 2,6%. Wij zijn van mening dat deze optie onvoldoende recht doet aan de zeer grote verschillen die er zijn in prijs-kwaliteitverhouding. Ter verbetering van de prijs-kwaliteitsverhouding hanteren we de volgende verdeling:

1. $\geq 95\%$ van maximale huurprijs: 1,0 %
2. $\geq 90\%$ en $< 95\%$ van maximale huurprijs: 2,5%
3. $\geq 80\%$ en $< 90\%$ van maximale huurprijs: 3,3%
4. $\geq 70\%$ en $< 80\%$ van maximale huurprijs: 3,6%
5. Onder 70% van maximale huurprijs: 3,9%

Met deze staffel hebben wij zoveel mogelijk rekening gehouden met uw wens om de diverse percentages wat te nivelleren.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

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 6,6% huurverhoging (de maximale IAH) voor sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€ 737,17) en 5,2% boven of gelijk aan de liberalisatiegrens. 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.

Geliberaliseerde huurwoningen

Voor de geliberaliseerde woningen worden de huurniveaus marktconform bepaald. Geliberaliseerde contracten worden gemiddeld met 4% verhoogd. De huurverhoging bij geliberaliseerde contracten wordt in een staffel toegepast, met verschillende huurverhogingspercentages op basis van de afstand tot de markthuur. Doel is om alle netto huurprijzen zo dicht mogelijk bij de markthuur te krijgen.

We passen de volgende verdeling toe:

- | | |
|---|------|
| 1. $\geq 110\%$ van de markthuur | 0 % |
| 2. $\geq 100\%$ en $< 110\%$ van de markthuur | 2,6% |
| 3. $\geq 90\%$ en $< 100\%$ van de markthuur | 4,1% |
| 4. Onder de 90% van de markthuur | 5,1% |

Overige woongelegenheden

Hieronder vallen woongelegenheden zoals onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen. De wettelijke maximale huurverhoging voor de overige woongelegenheden bedraagt 2,6%. Vestia hanteert een huurverhogingspercentage van 2,6% 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).

Bedrijfsonroerend goed

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 2019 2,6%, maar per maand verschillend). Bij garages en overige verhuringen hanteren we een inflatievolgende huurstijging (2,6%), 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)
- Afwijkende contractafspraken/afspraken uit gemeentelijke aktes
- Slechte marktpositie
- Lopende huurcommissiezaken en uitspraken als gevolg van onderhoudsgebreken

Sociaal Huurakkoord

Een onderdeel van het Sociaal Huurakkoord is ook de mogelijkheid voor huurders om in aanmerking te kunnen komen voor huurverlaging of huurbevroezing bij inkomensdaling. In december maakten Aedes en de Woonbond afspraken over de uitvoering van dit onderdeel. Wij onderzoeken momenteel hoe Vestia zich wil en kan verhouden tot dit onderdeel van het Sociaal Huurakkoord en komen hier op korte termijn bij u op terug.

Ik verzoek u mij uw advies schriftelijk te doen toekomen uiterlijk begin maart 2020, 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

