

Adviesverzoek huurverhoging 2016



Aan : Huurdersvereniging Brandaris, SHH en VHB
Van : Woningstichting de Veste
Datum : 1 maart 2016
Betreft : Adviesverzoek huurverhoging 2016

De Veste is neemt in April een besluit over de jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 juli 2016. In deze brief doen wij een voorstel en een korte bijbehorende argumentatie. Graag ontvangen wij van de huurdersverenigingen een advies over ons voorstel voor de huurverhoging.

Historie

Jaarlijks worden de huren per 1 juli geïndexeerd. Sinds 2013 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen jaarlijks extra verhogen. Met deze maatregel wil het kabinet het zogenaamde scheefwonen tegengaan en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. De tendens is geweest dat de woningcorporaties deze maximale verhoging ook hebben doorgevoerd. Ook de Veste heeft in 2013 en 2014 de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.

Omdat betaalbaarheid een belangrijkere rol speelt en wij vinden dat er op wordt gelet dat er voor lage inkomens betaalbare huisvesting is en blijft is er een differentiatie van de indexering doorgevoerd in 2015. Voor de huurders met een inkomen onder € 34.229,- is alleen een huurverhoging doorgevoerd die inflatievolgend is. Voor de inkomens boven de € 34.229,- is de maximale wettelijk toegestane huurverhoging doorgevoerd.

Wettelijke kader

Het ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties heeft op 16 januari 2016 de definitieve circulaire vastgesteld over het huurprijsbeleid met ingang van 1 juli 2016 en de daarbij van toepassing zijnde parameters. In de bijlage 1 is een overzicht van de parameters weergegeven.

Voorstel

Voor de huurverhoging van 2016 stellen wij voor om dezelfde lijn door te zetten als in 2015. Voor de huishoudens met een inkomen onder de € 44.360,- volgen wij het inflatiepercentage. Hierbij krijgen de huishoudens met een midden inkomen, in tegenstelling tot het afgelopen jaar niet de maximale huurverhoging. Voor de inkomens boven de 44.360,- willen wij de maximaal toegestane huurverhoging doorvoeren.

Met dit voorstel voldoen wij aan onze doelstelling voor gedifferentieerd huurbeleid en we zijn in lijn met collega corporaties.

Planning

Aan de huurdersverenigingen is het verzoek om uiterlijk dinsdag 12 april 2016 een reactie op de adviesaanvraag huurverhoging aan de Veste te versturen. Daaropvolgend zal de Veste een definitief besluit nemen over de huurverhoging en informeren wij de huurders voor 30 april 2016 over de huurverhoging die ingaat vanaf 1 juli 2016..

Adviesverzoek

Het voorstel adviesverzoek is zoals weergegeven in de onderstaande tabel:

Soort woonruimte	Inkomensgroep	Huurverhoging 1 juli 2016
Zelfstandige woningen	Tot € 34.678,-	0,6% inflatie + 0% = 0,6%
Zelfstandige woningen	€ 34.678,- tot en met € 44.360,-	0,6% inflatie + 0% = 0,6%
Zelfstandige woningen	Boven € 44.360,-	0,6% inflatie + 4% = 4,6%
Onzelfstandige woningen	Tot en met € 34.678,-	0,6% inflatie + 0% = 0,6%
Onzelfstandige woningen	Boven € 34.678,-	0,6% inflatie + 1,5% = 2,1%

Bijlage 1. Parameters circulaire

Het ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties heeft op 16 januari 2016 de definitieve circulaire vastgesteld over het huurprijsbeleid met ingang van 1 juli 2016 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

Het inflatiecijfer over het voorafgaande kalenderjaar, i.c. 2015, zoals het CBS dat op 14 januari 2016 heeft gepubliceerd in zijn Statistisch Bulletin is 0,6%. Deze geldt als basis voor de maximale huurprijsverhoging.

Samenvattend is het onderstaande overzicht van kracht:

Parameters	
Maximale huurstijging per zelfstandige woning	<ul style="list-style-type: none">• Inflatiepercentage + 1,5 % = 2,1% voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 34.678 (basishuurverhogingspercentage);• Inflatiepercentage + 2,0% - 2,6% voor huishoudens met een inkomen boven € 34.678 maar onder of gelijk aan € 44.360;• Inflatiepercentage + 4,0% = 4,6% voor huishoudens met een inkomen boven €44.360;
Maximale huurstijging per onzelfstandige woning, woonwagen of woonwagenstandplaats	2,1%
Maximale huurprijsnorm (huursomzetstijging voor woningcorporaties) voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 34.678.	1,0%
Stijging maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen.	0,6%