

Vesteda Property Management

Postadres:
Postbus 1173
6201 BD Maastricht

www.vesteda.com

HBV De Stroken
De heer R. Leentvaar
Eisensteinstrook 25
2726 SW Zoetermeer

Datum 25-2-2016
Uw / ons kenmerk hvhbeleid2016/HZ
Betreft Huurverhogingbeleid 2016
Contact Huurderszaken
Bijlage(n) 1

Geacht bestuur

Graag informeren wij u, conform de Overlegwet, over het door ons voorgenomen huurprijsbeleid.

Wij zijn voornemens dit jaar wederom het huurprijsbeleid van de Overheid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017 te volgen en binnen de wettelijk gestelde kaders, afhankelijk van lokale marktomstandigheden, individuele huurprijsaanpassingen door te voeren.

Gereguleerde woningen (HPW)

Het inflatiecijfer over het voorafgaande kalenderjaar (2015) zoals het CBS dit op 14 januari 2016 heeft gepubliceerd in zijn Statistisch Bulletin is 0,6%. Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging mede afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Het maximaal basishuurverhoging percentage bedraagt inflatie +1,5%, dus 2,1%. Voor inkomens met een inkomen boven €34.678,- is er een hoger percentage toegestaan.

De percentages per 1 juli 2016 voor de maximale huurverhoging zijn als volgt:

- * 2,1% (inflatie + 1,5%) voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 34.678,-
- * 2,6% (inflatie + 2,0%) voor huishoudens met een inkomen boven € 34.678,- maar onder of gelijk aan € 44.360,-
- * 4,6% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360,-

De maximale huurprijs per woning op basis van het woningwaarderingstelsel zal bij de verhoging altijd als plafond fungeren.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State 3 februari jl., dat het verstrekken van inkomensgegevens door de Belastingdienst aan verhuurder niet expliciet genoeg in de wet is neergelegd, heeft minister Blok het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 ingediend. De Tweede Kamer heeft dit wetsvoorstel op 9 februari jl. aangenomen. Hierin wordt deze wetstechnische onvolkomenheid weggenomen. Als de Wet Doorstroming Huurmarkt of de wet Gegevensverstrekking Belastingdienst voor 14 maart 2016 door het parlement wordt aangenomen en in werking is getreden, dan mag de Belastingdienst de inkomensgegevens

verstrekken. Het is nog niet geheel zeker of deze gegevens volgens planning verstrekt kunnen worden, maar vooralsnog gaan wij ervan uit dat het inkomensafhankelijke huurverhogingsbeleid kan worden toegepast.

Indien het beleid doorgang vindt, dan ontvangen huurders vanaf 1 april van de Belastingdienst bericht dat Vesteda voor hun woning een inkomensindicatie heeft aangevraagd en ontvangen.

Geliberaliseerde woningen


Voor geliberaliseerde huurcontracten geldt deze huurverhogingsmethode niet. Deze contracten zullen verhoogd worden aan de hand van in het huurcontract gemaakte afspraken over de huurverhoging. De basis is het CPI cijfer van maart, dat nog niet bekend is, en het contractueel overeengekomen opslagpercentage.

Voor zowel gereguleerde als geliberaliseerde woningen zal het huurverhoging percentage bepaald worden aan de hand van de lokale marktomstandigheden en de courantheid van de woning.

Graag ontvangen wij uw advies over het door ons voorgenomen huurverhoging beleid binnen een termijn van 6 weken na ontvangst van deze brief. U kunt uw advies sturen naar: huurderszaken@vesteda.com t.a.v. Kristel van Campen. Indien u nog vragen heeft over deze brief kunt u uiteraard ook tussentijds contact met ons opnemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw advies uiterlijk 9 april 2016 met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Vesteda



Kristel van Campen
Teamleider Huurderszaken

Bijlage: Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017