

Algemene Ledenvergadering  
van de



Huurdersvereniging  
De Stroken



## PRESENTATIE

# HUURBELEID 2016 -2017

Tekst: Richard Leentvaar  
Powerpoint: Tom van Agen



# **Huurbeleid over de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017**

**Wie schrijft voor?**

**De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties,  
directoraat–generaal Wonen en Bouwen**

**Stuurt alle colleges B&W van gemeenten, besturen van de vereniging  
woningcorporaties Aedes, Vastgoed Belang en de Vereniging van  
Institutionele Beleggers in Vastgoed in Nederland (waaronder Vesteda)  
een circulaire met het beleid voor het komend jaar**



# Wat staat in de circulaire?

- het inflatiecijfer als basis voor de huurverhoging
- het beleid hoe de huurverhoging tot stand komt
- welke huurwoningen het betreft:
  - onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen
  - zelfstandige woningen

**Wij hebben te maken met het beleid voor zelfstandige woningen**

## Wat is het beleid

Het inflatiecijfer over het voorgaande kalenderjaar zoals het CBS dat op 14 januari 2016 heeft gepubliceerd in zijn Statistisch Bulletin is: **0,6%**

Daarnaast geldt er een maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder van **1,5%**

Dus het maximale basishuurverhogingspercentage voor alle zelfstandige woningen is:  
inflatie 1% + basis 1,5% = **2,1%**



## MAAR DAT IS NIET HET VOLLEDIGE BELEID

De minister is van mening dat ter bevordering van de doorstroming voor huishoudens met een inkomen **boven € 34.678,00** een hogere huurverhoging is toegestaan.

### RESULTAAT VAN DIT BELEID IS

- Huishoudens met een **inkomen tot of gelijk aan € 34.678,--** wordt de verhoging: inflatie + basis ofwel  $0,6\% + 1,5\% = 2,1\%$
- Huishoudens met een **inkomen boven € 34.678,-- maar niet boven een bedrag van € 44.360,--** wordt de verhoging: inflatie + 2 procentpunt ofwel  $0,6\% + 2\% = 2,6\%$
- Huishoudens met een **inkomen boven € 44.360,--** wordt de verhoging: inflatie + 4 procentpunt ofwel  $0,6\% + 4\% = 4,6\%$
- **Een woningcorporatie of een commerciële verhuurder mag de huur dus niet verhogen met een hoger percentage dan voorgeschreven.**



## **ER ZIJN UITZONDERINGEN**

**De maximale huurverhoging geldt niet voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Dat zijn huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen waarvan de overeengekomen huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst boven de op dat moment geldende huurliberalisatiegrens lag. Dit was € 710,68 per maand. Huurverhoging vindt plaats aan de hand van de in het huurcontract gemaakte afspraken.**

**maar**

**De huurliberalisatie geldt voor huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen die op of na 1 juli 1994 zijn ingegaan, met uitzondering van huurovereenkomsten waarop de interim-huurliberalisatiemaatregel van toepassing was (periode 1 juli 1989 tot 1 juli 1994). Hieronder vallen huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen die voor het eerst op of na 1 juli 1989 werden bewoond.**



**Dat betekent dat:**

**alle huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor 1 juli 1994 voor woningen die op de ingangsdatum niet voor het eerst werden bewoond, zijn niet geliberaliseerde woningen, ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.**





# Wat doet VESTEDA nu?

- In het kader van de Wet op het overleg huurders/verhuurder (ook wel Overlegwet genoemd) is bepaald dat verhuurders hun huurdersorganisaties en bewonerscommissies over de voorgenomen wijziging in het huurprijsbeleid moeten informeren
- en dat is gedaan:
- VESTEDA heeft de huurdersvereniging een brief gestuurd waarin zij aangeeft dat zij het huurverhogingbeleid zullen gaan volgen zoals door het Ministerie beschreven.
- Met andere woorden:
- **Huishoudinkomen tot € 34.678,-- : 2,1%**
- **Huishoudinkomen tot € 44.360,--: 2,6%**
- **Huishoudinkomen boven € 44.360,--: 4,6%**



## Wat vindt huurdersvereniging daarvan?

De overheid geeft maximum percentages:

**hoger dan de aangegeven percentages mag niet, lager mag wel**

Vesteda komt met een voorstel conform de regelgeving van de overheid **zonder daarbij aan te geven waarom deze verhoging noodzakelijk is.**

Vesteda geeft wel aan dat de maximale huurprijs per woning op basis van het woonaarderingsstelsel bij de verhoging als plafond zal fungeren.  
(dit is een sigaar uit eigen doos)

**De directie van Vesteda Investment Management heeft zich geconformeerd aan een opdracht van de Raad van Commissarissen om een bepaald rendementspercentage te halen in de komende drie jaar.**

Omdat de Wet Doorstroming Huurmarkt of de Wet Gegevensverstrekking Belastingdienst op 29 maart 2016 door het parlement is aangenomen en in werking is getreden, mag de Belastingdienst de inkomensgegevens verstrekken.



## **WAT is de huidige situatie?**

- **Vesteda vraagt meer huur voor minder huis**

**Met andere woorden:**

**In de commerciële sector wordt een veel hogere huur betaald voor minder kwaliteit**

**STATEMENT HUURDERSORGANISATIES:**

**Minister Blok meet met twee maten en vergroot de vereschillen en de betaalbaarheid van woningen die eigendom zijn van een partij die niet bereid is tot overleg**



## **WAT is het advies van de huurdersvereniging?**

- **Vesteda moet een gematigd eigen huurbeleid voeren en rekening houden met de stijgende lasten en de dalende koopkracht van haar huurders.**
- **Vesteda moet in een meerjarenbeleid aangeven wat de toegevoegde waarde is van de huurverhoging als wederkerig belang naar haar huurders.**

**ofwel:**

**wat krijgen wij als huurder er voor terug**



# WAT is de huurverhoging in 2017?

In de gereguleerde sector:

- Maximale huurstijging per woning : **inflatie + 2,5%**
- Inkomens boven € 39.874,-- : **inflatie + 4%**
- Liberalisatiegrens weer bevroren op € 710,68
- Uitbreiding van de **uitzonderingsgevallen** (geen inkomensafhankelijke huurverhoging):

**gepensioneerden en huishoudens van 4 of meer personen**

# WAT is de huurverhoging in 2017?

In de geliberaliseerde sector:

- **Afhankelijk van bepaling in huurcontract**
- **Oude contracten: indexeringsclausule met aanpassing na 5 jaar**
- **Recente contracten: index plus ....% (hoe nieuwer contract, hoe hoger het percentage)**
- **Door verschillende contracten bestaat de kans op fouten door beheer/eigenaar**

# COMMERCIELE SECTOR: CONCLUSIES

**Commerciële verhuurders beloond voor slecht gedrag (niet bereid tot overleg)**

**Extra huurverhoging en schaarste drijven de huurprijzen op (ook in de geliberaliseerde sector)**

**VASTGOED NL: Koop is goedkoop, huur is te duur**

**Noodzakelijke verbetering van de overlegpositie van huurdersorganisaties in de commerciële huursector**

**ALS HUURDERSORGANISATIE ZULLEN WIJ  
UW BELANGEN ZO GOED MOGELIJK DIENEN**

**MAAR DIT BETEKENT:**

**MEER LEDEN, DUS MEER INBRENG EN  
UW STEUN AAN DIE PERSONEN DIE UW  
BELANGEN WILLEN DIENEN**

**SAMEN STERK**





## **OVERLEG MET REGIO-MANAGER**

- **onderhoudscontract CV-ketels van 1 naar 2 jaar**
- **verzocht om conditiemeting van alle woningen**
- **verzocht om "Certificering Veiligheid"**
- **vervanging groepenkasten bij alle woningen in elk complex i.p.v. op basis van mutatie of klacht**
- **mechanische ventilatie in badkamers i.p.v. loze doorboring van de muur**
- **toegezegd schoonmaken van ventilatiekanalen; wanneer vindt dit plaats?**

# OVERLEG MET REGIO-MANAGER

- schoonmaken dakgoten voor rekening van Vesteda, zo niet dan bij schade Vesteda aansprakelijk stellen en HBV gaat naar rechter
- vervanging van binnendeuren toegezegd, wordt bij klacht nog niet uitgevoerd
- kritische kanttekening bij in 2015 gepresenteerde meerjarenonderhoudsplanung 2016.
- moet voor 2017 beter – nu geen planning maar reactie op klacht of mutatie