

Huurdersvereniging Fort Noord-West
t.a.v. de heer B. Goosensen
b.goosensen1@chello.nl
Linie 135
7325 DR APELDOORN

Eemsgolaan 5
Postbus 300
9700 AH Groningen
T +31(0)88 432 4888

I www.mvgm.nl

KvK 24250181
BTW NL.8032.18.904.B01

Behandeld door H. Dijk / 088 432 4854
E-mail h.dijk@mvgm.nl
Datum 5 maart 2020
Onderwerp Reactie advies huurverhoging 2020

Geachte heer Goosensen,

Allereerst hartelijk dank voor uw advies inzake de huurverhoging van 2020. Graag reageren wij op uw aanbevelingen en opmerkingen.

Voor wat betreft de woningen met geliberaliseerde huurovereenkomsten adviseert u ons om de huren met maximaal 3% te verhogen. U merkt terecht op dat Bouwinvest al meerdere jaren een gematigd huurbeleid voert. Dat beleid wordt dit jaar voortgezet. Hierbij streeft Bouwinvest ernaar de huren zoveel mogelijk op dezelfde manier te benaderen. Ofwel: zij probeert een huurbeleid te formuleren waarin alle huurdersverenigingen zich kunnen vinden. Wij hopen op uw begrip voor de wens om alle huurders van geliberaliseerde woningen op dezelfde wijze te benaderen en een gelijke huurverhogingsmethodiek te hanteren.

Voor dit jaar is het voorstel om de huren met CPI + maximaal 1% te verhogen. Dit betekent overigens niet dat elke huurder van een vrije sector huurwoning ook daadwerkelijk CPI + 1% als huurverhoging krijgt. Daar waar de huidig betaalde kale huurprijs dicht bij de markthuur van de woning ligt, zal het percentage lager uitkomen. Wij hanteren de markthuur immers als maximum huurprijs voor een bepaalde woning.

Bij de niet geliberaliseerde woningen volgt Bouwinvest het overheidsbeleid. Dit leidt inderdaad mogelijk tot hogere huurverhogingspercentages dan bij de geliberaliseerde woningen, omdat het overheidsbeleid hogere opslagen bovenop de CPI toestaat. Hierbij worden huurverhogingen wel beperkt tot de zogenaamde maximaal redelijke huur. De huurprijs van een woning kan nooit boven de maximaal redelijke huur uit stijgen. En dit is ook de reden waarom Bouwinvest bij de gereguleerde woningen het overheidsbeleid volgt en niet afziet van de extra ruimte die de overheidsregels bieden. Voor de woning is op basis van de woningkenmerken een puntenaantal vastgesteld met een

Datum 5 maart 2020
Kenmerk
Blad 2 van 3

bijpassende maximaal redelijke huur. Zolang dat huurplafond niet is bereikt, is de huurprijs dus nog redelijk.

U stelt dat de huurwoningen boven de grens van € 737,14 zijn uitgestegen. Dat is correct en binnen het overheidsbeleid ook toegestaan. Zolang de maximaal redelijke huur maar niet wordt overschreden. Overigens kan een woning met een huurprijs boven € 737,14 nog altijd een gereguleerde woning zijn. Of een woning al dan niet gereguleerd is hangt af van de ingangsdatum van de huurovereenkomst en de grens die op dat moment gold voor geliberaliseerde woningen. Ofwel: eens gereguleerd, altijd gereguleerd zolang de huurovereenkomst loopt. Bij mutatie komt een nieuwe huurovereenkomst tot stand waarbij een woning wel in het geliberaliseerde segment kan vallen. Een lopende huurovereenkomst verandert echter nooit van regime. Gereguleerd blijft gereguleerd, ongeacht de huurprijs. Daarmee willen we ook uw opmerking corrigeren over de verhuurdersheffing. Verhuurdersheffing geldt voor alle gereguleerde huurovereenkomsten, ook die waarbij de huurprijs ondertussen boven de liberalisatiegrens is uitgestegen.

Bouwinvest betaalt dus voor alle gereguleerde huurwoningen verhuurdersheffing. En om deze heffing te compenseren heeft de overheid de inkomensafhankelijke huurverhoging in het leven geroepen. Het stelsel van huursubsidie was voor de overheid niet meer op te brengen. Door het huidige stelsel met de verhuurderstoelage wordt het systeem van huursubsidie door de verhuurders gefinancierd. En zij mogen dit op hun beurt deels verleggen naar de huurders in de vorm van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Bouwinvest wenst daarom vast te houden aan de inkomensafhankelijke huurverhoging om de verhuurdersheffing te kunnen compenseren.

Het is ons bekend dat Aedes en de Woonbond een akkoord hebben waarbij de leden van Aedes alleen het inflatiepercentage als huurverhoging doorvoeren. Leden van Aedes zijn allen woningcorporaties, die aan andere financieringsvorm hebben dan de particuliere woningmarkt. Corporaties kunnen bijvoorbeeld tegen lagere rentetarieven lenen en zij nemen genoegen met zeer geringe rendementen. Bouwinvest is een particuliere vastgoedeigenaar, die kapitaal aantrekt uit de particuliere sector. Dit zijn veelal Levens- en pensioenverzekeraars die bepaalde rendementen verlangen om aan hun toekomstige betalingsverplichtingen te voldoen. Ook dat is overigens maatschappelijk verantwoord ondernemen. Het zorgt er alleen wel voor, dat Bouwinvest zich niet kan committeren aan een soortgelijke afspraak.

Datum 5 maart 2020
Kenmerk
Blad 3 van 3

Tot slot vraagt u ons om een motivatie geven indien wij de huren boven 5,1% willen verhogen op grond van punt 7 van de circulaire. Wij denken dat u dit onderdeel verkeerd interpreteert. De circulaire spreekt hier over een wijziging van het huurprijsbeleid. Er is geen sprake van een wijziging van het huurprijsbeleid. Bouwinvest voert al jaren een gematigd huurprijsbeleid en volgt ook al jaren de overheidsregels voor de gereguleerde woningen. Wij hebben uw advies gevraagd voor de huurverhoging, niet over een wijziging van huurprijsbeleid. Een motivatie is derhalve niet benodigd. Onze motivatie hebben we echter wel uiteengezet in de voorgaande tekst.

Inzake de overige punten willen u graag als volgt antwoorden. Het klopt dat wij momenteel alleen keukens vervangen bij nieuwe huurders. Wij kunnen ons voorstellen, dat de trouwe huurders die al jarenlang huren, zich daardoor benadeeld voelen. Graag maken wij dit punt bespreekbaar bij Bouwinvest, zodat we ook bij zittende huurders een x aantal keukens per jaar mogen vervangen. Wij zullen dit punt op de eerstvolgende overlegagenda plaatsen. U spreekt vervolgens over tochtklachten bij de kozijnen. In dit kader zou het ons enorm helpen als huurders het bij ons melden, indien zij tocht- of waterklachten ondervinden. Graag bekijken we de situatie dan ter plekke, zodat we een oplossing kunnen aandragen.

De voorgenomen beleidswijziging van september 2019 heeft doorgang gevonden. Nieuwe huurovereenkomsten hebben een huurverhogingsclausule van CPI + maximaal 2,5%. Dit is landelijk doorgevoerd.

Wij danken u nogmaals voor uw uitgebreide advies en het meedenken. Sommige formuleringen in de wetgeving zijn best ingewikkeld. Wij zullen dit antwoord dan ook graag aan u toelichten en desgewenst nader uitleggen in ons komende overleg op 11 maart. Wij kijken er alvast naar uit om u dan weer te zien en te spreken.

Met vriendelijke groet,
MVGW Wonen

H. Dijk
Senior Accountmanager