

Ons kenmerk: 13.58239/NP/MK
Uw kenmerk:
Behandeld door: Noek Pouw
Bijlage(n): 1

Vestiging Delft

Kanaalweg 4 2628 EB Delft
Correspondentieadres
Postbus 54 2600 AB Delft

T 015-2192200
F 015-2158015
E info@duwo.nl
I www.duwo.nl

Rabobank 31.34.31.000
BTW nr. NL 8042.62.688.B.01
KvK 27220173

Duwoners
Eerste Ringdijkstraat 10
1097 BC AMSTERDAM

Datum: 25 januari 2013
Onderwerp: huurverhoging 2013

Geacht bestuur,

Op 16 januari jl. heeft minister Blok zijn voorstel voor de huurverhoging 2013 naar de Tweede Kamer gestuurd (zie bijlage). Het beleid voor de verhoging van de kale huur is nog niet vastgesteld, maar het voorstel van het kabinet Rutte-Asscher is een inkomensafhankelijke huurverhoging, waarbij de huurverhoging als volgt gedifferentieerd zal worden:

- Voor huishoudens met een jaarinkomen tot € 33.000,-: inflatie plus 1,5%;
- Voor huishoudens met een jaarinkomen van € 33.000,- tot € 43.000,-: inflatie plus 2,5%;
- Voor huishoudens met een jaarinkomen boven € 43.000,-: inflatie plus 6,5%.

De inflatie over 2012 is vastgesteld op 2,5%.

Het kabinet wil met de extra huurruimte de doorstroming op de woningmarkt bevorderen en het "scheefwonen" in de sociale huursector tegengaan. De extra huuropbrengsten als gevolg van de ruimte die ontstaat door de huren met meer dan het inflatiecijfer uit 2012 te verhogen, wordt door het kabinet met de Verhuurderheffing bij alle corporaties weer afgeroomd. Dit moet een jaarlijkse opbrengst opleveren van 2 miljard. De extra huuropbrengst is bovendien nodig om de saneringsheffing, die in 2013 wordt opgelegd, te kunnen dekken en ervoor te zorgen dat de financiële buffer weer op orde komt.

Behalve de extra huurruimte wordt ook een besparing op de beheerlasten door corporaties genoemd als instrument om de heffingen te kunnen betalen. Het verlagen van de beheerlasten is reeds jaren doel van DUWO en ook in 2013 neemt DUWO maatregelen om de beheerlasten per woning te verlagen, in kader van het project DUWO2014.

De extra huurruimte en verdere kostenbesparing moeten ervoor zorgen dat DUWO de heffingen aan de overheid kan betalen. Dit is verder uitgewerkt in het Werkplan 2013.

Het huurbeleid van het kabinet is nog niet vastgesteld en de minister heeft de Tweede Kamer gevraagd om voor 1 maart a.s. een besluit te nemen. DUWO moet echter de voorbereidingen voor de jaarlijkse huurverhoging nu starten om de brieven met de huurverhoging tijdig -voor 1 mei- bij de huurders te bezorgen. Dat begint ermee om ons beleidsvoornemen aan de huurdersorganisaties voor te leggen, zodat deze tijdig een advies kunnen uitbrengen.

Indien u een advies wilt uitbrengen verzoeken we u om dit, in verband met de strakke planning in kader van de tijdige aanzegging, voor 1 maart 2013 te doen. Het heeft onze voorkeur dat u een gezamenlijk advies uitbrengt.

Voorstel huurverhoging

We achten de kans klein dat de inkomensafhankelijke huurverhoging, zoals voorgesteld in het Regeerakkoord, door de Tweede Kamer tijdig wordt vastgesteld. Er was bovendien eind 2012 al veel kritiek in de Eerste Kamer tijdens de bespreking van het Regeerakkoord. Als de inkomensafhankelijke huurverhoging wel voor 1 maart geregeld is dan moeten we hiermee wel rekening houden, maar dat is dus pas eind februari bekend. We zullen u dan direct op de hoogte brengen.

We stellen voor om wat betreft de huurverhoging per 1 juli 2013 uit te gaan van een realistisch scenario, waarin de huren worden verhoogd met 1,5% boven inflatie (2,5% in 2012) op voorwaarde dat de Eerste en Tweede Kamer ruimte bieden voor deze extra boveninflatoire huurverhoging.

Het voorstel is om alle huren – feitelijke huren en markt-/streefhuren - met 4% te verhogen, tenzij de huurverhoging door het kabinet wordt beperkt tot inflatie. Uitzonderingen zijn:

- Woningen die aan de vooravond staan van sloop of renovatie of met een zeer slechte onderhoudsstaat. Hiervoor kan door de vestigingen de keuze worden gemaakt om geen huurverhoging toe te passen.
- Woningen die worden verhuurd op basis van de Leegstandswet of met een gebruiksvergoeding. Hiervoor mag geen huurverhoging worden doorgevoerd. Het gaat om antikraak aan de Kanaalweg in Delft, om Rijnsburgerweg in Leiden, om een aantal complexen op Uilenstede en om een aantal Amsterdamse complexen van Rochdale (beperkt aantal vhe's in de Hasebroekstraat, J.P. Heijestraat, De Boelelaan en Zeeburgerpad).
- Beheerwoningen waarvan de vestiging voorstelt dat een lagere huurverhoging moet worden doorgevoerd. De vestigingen sturen hiertoe alle woningeigenaren een brief waarin wordt gesteld dat DUWO de huren per 1 juli in principe met 4% (of 2,5%) verhoogd, tenzij de eigenaar tijdig anders aangeeft.

Voor de huurverhoging wordt het DUWO-huurbeleid in acht genomen, wat kan betekenen dat de huurverhoging niet volledig wordt doorgerekend in verband met een aftopping van de subsidiabele huur op de huurtoeslaggrens voor jongeren. Die bedraagt in 2013 € 374,44.

Voorstel gedifferentieerde huurverhoging op basis van het inkomen

In het geval de Tweede en Eerste Kamer akkoord gaan met het voorstel van minister Blok en het toch mogelijk wordt om de huurverhoging te differentiëren naar het inkomen van de huurders, is DUWO past DUWO dit beleid toe. Deze extra huurruimte zal immers gekoppeld zijn aan de Verhuurdersheffing, die deze extra opbrengsten afroemt.

Hoe dit beleid uitpakt en in welke huurders een extra huurverhoging krijgen opgelegd, is op dit moment niet bekend. De gegevens daarvoor zullen door de Belastingdienst aan DUWO beschikbaar gesteld moeten worden.

In het geval het voorstel van minister Blok voor 1 maart wordt aangenomen in beide Kamers, zal eind februari of begin maart hierover meer bekend zijn en zullen we zo spoedig mogelijk daarna u op de hoogte stellen.

Dit beleidsvoorstel voor de huurverhoging 2013 ontvangt u vanuit de noodzaak om onze huurders tijdig, voor 1 mei, te kunnen informeren over de huurverhoging. Zoals afgesproken in het kader van de fusie komen wij over het huurbeleid van DUWO nog nader te spreken. Een eerste overleg hiervoor staat gepland op 31 januari aanstaande.

Voor meer informatie over deze adviesaanvraag kunt u contact opnemen met Noek Pouw.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO



mr. J.J. Benschop,
Algemeen Directeur

DUWO

Specialist in studentenhuysvesting

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

CZW
WI

Herengracht 17
2511 EG Den Haag

Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Kenmerk
2012-0000661964

Datum 16 januari 2012

Betreft wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van
een tweede categorie huishoudinkomens) (33 330)

Bijlagen
2

Hierbij bied ik u inzake voormeld wetsvoorstel mede namens de minister van Veiligheid en Justitie en de staatssecretaris van Financiën de nota naar aanleiding van het verslag en een nota van wijziging aan.

Op grond van het regeerakkoord is ten aanzien van huishoudinkomens van de huurder tot en met € 33 000 een huurverhogingsvoorstel mogelijk van inflatie plus maximaal 1,5%. Dit wordt het basishuurverhogingspercentage genoemd. Dientengevolge worden de huurverhogingspercentages 5% en 1% verhoogd naar respectievelijk 6,5% en 2,5%. De nota van wijziging strekt hiertoe.

Het regeerakkoord bevat een samenhangend pakket van maatregelen voor de woningmarkt. In de verschillende overleggen die ik reeds met uw Kamer gehad heb, heeft u verscheidene vragen gesteld over dit pakket. In de komende periode zal ik op deze vragen inhoudelijk antwoord geven. Gezien het krappe proces neem ik u graag mee in de stappen die ik de komende tijd ga zetten.

Zoals aan u door mij toegezegd tijdens de begrotingsbehandeling 2013 (Tweede Kamer) stuur ik u voor eind februari een brief met de nadere uitwerking met betrekking tot de verhuurderheffing en de relatie tot het woningwaarderingstelsel zoals opgenomen in het regeerakkoord. Ten behoeve van deze brief vindt overleg plaats met externe partijen en sociale partners, ook zullen de voorstellen nog worden doorgerekend.

Daarnaast stuur ik de Eerste Kamer voor 1 februari 2013 een reactie op de motie Essers die bij de behandeling van het belastingplan is aangenomen, u ontvangt hiervan een afschrift. In februari ontvangt de Eerste Kamer van mij de brief aangaande de novelle op de Herzieningswet Toegelaten Instellingen.

Teneinde een huurverhoging per 1 juli 2013 mogelijk te maken is het noodzakelijk dat voormelde wetsvoorstellen 33 330 en 33 129 voor 1 maart in werking treden. Ik hoop daarom dat u bereid bent om op korte termijn over te gaan tot behandeling van het nu voorliggende wetsvoorstel.

Datum
13 november 2012
Kenmerk
2012-0000661964

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok