

Maasdelta Groep.

t.a.v. Dhr. F. van Velzen.

Thorbeckelaan 80.

3201 WK Spijkenisse.

23 maart 2017.

Onderwerp; Gezamenlijk advies huurverhoging 2017.

Geachte heer Frank van Velzen.

Op 6 en 13 februari jl. hebben de vertegenwoordigers van VBBM, SHS en de Koepel een uitgebreide voorlichting gekregen over de werkwijze die gevolgd kon worden bij de berekening van de huurverhoging 2017. Hierbij werden een aantal varianten getoond waarbij Maasdelta steeds uitging van een gemiddelde verhoging over het woningbezit van 0,3 % zijnde de inflatie. Door de vertegenwoordigers wordt, na gezamenlijk overleg, gekozen voor variant 1 echter met aanpassing van het genoemde percentage huurverhoging.

Ons advies voor 2017 is als volgt:

Voorstel variant 1 Maasdelta.		Advies aanpassing VBBM.SHS, de Koepel
Sociale Huur < 70 % v.d. maxhr	1,0 %.	0,8 %.
70 – 75 % v.d. maxhr.	0,5 %.	0,3 %.
>75 % v.d. Maxhr.	0,0 %.	0,0 %.
Sloop/scheefstand	0,0 %.	0,0 %.
Terug naar DAEB	0,0 %.	0,0 %.
Geliberaliseerd	0,3 %.	0,3 %.

Woningen met geliberaliseerde huurcontracten, garages, parkeerplaatsen e.d een huurverhoging inflatie volgend van 0,3 %.

Rekening moet gehouden worden met de aftoppingsgrenzen voor de volgende categorieën:

Jongerengrens	€ 414,02.
Lage aftoppingsgrens	€ 592,55.
Hoge aftoppingsgrens	€ 635,05 en
Liberalisatiegrens	€ 710,68.

Wij adviseren eveneens dat er ook geen huurverhoging wordt toegepast voor de woningen die genoemd worden onder het puntje scheef staan en/of Sloop complexen. Dit zijn per locatie de volgende woningen:

1. Hellevoetsluis.

P.Paterstraat 3 t/m 31.

Wee Weneestraat 1 t/m 23, 2 t/m 16 en 9 t/m 15.

2. Maassluis.

Deelplannen Sluispolder-West:

Mgr. Bekkerslaan 82 t/m 200.

Bilderdijklaan 2 t/m 120.

J.Luykenstraat 1 t/m 39.

Da Costaplein 1 t/m 39.

P.C. Hoofthooflaan 13abc t/m 39 abc.

J.Catsstraat 1 t/m 32, C.Huygensstraat 2 t/m 11 en R.Visscherstraat 1 t/m 15.

3. Spijkenisse.

Op dit moment niet van Toepassing.

Als laatste willen wij adviseren om ook de komende 3 jaar (periode ondernemersplan 2018 t/m 2020) de huurverhoging alleen te fixeren op het inflatiepercentage (gemiddeld over het gehele woningbezit). Tevens vragen wij om het in 2017 ingezette model van de huursombenadering ook in genoemde periodes toe te passen. Ook de komende jaren moet er met de huurderskoepels vroeg tijdig overleg plaats vinden over de te volgen werkwijze.

Namens VBBM/Maassluis.

SHS/Spijkenisse.

De Koepel Hellevoetsluis.

P.J.Boeters.

S.de Winter.

P.E. Visser