

maasdelta groep



Stichting Huurdersraad Spijkenisse
Raadhuislaan 61
3201 EM SPIJKENISSE

t.a.v. mevrouw A.C. de Winter

Ons Kenmerk : Directie/BRF 17-057
Onderwerp : Huurverhoging 2017-besluit Directie
Datum : 6 april 2017

Beste leden van de huurdersraden,

Maasdelta ontving uw gezamenlijke advies over de huurverhoging 2017, d.d. 23 maart jl. Op een enkel punt week dit af van het voorgenomen besluit van Maasdelta, zoals weergegeven in ons emailbericht van 21 februari jl. Hieronder reageren wij op de afwijkingen in uw advies en noemen het definitieve besluit van de directie.

Conform ons voorgenomen besluit adviseert u de huurverhoging voor alle zittende huurders per 1 juli 2017 als volgt toe te passen:

- A. DAEB-woningen: op basis van de huursombenadering. Concreet betekent dit:
- Indien de huidige huurprijs < 70% van max. redelijk is: 0,8% huurverhoging
 - Indien de huidige huurprijs tussen 70-75% van max. redelijk ligt: 0,3% huurverhoging
 - Indien de huidige huurprijs > 75% van max. redelijk is: 0,0% huurverhoging

Waarbij de huursombenadering op een eenduidige / dezelfde wijze over alle drie de vestigingen tegelijk wordt toegepast, en waarbij de huurverhogingspercentages worden afgetopt bij een overschrijding van de aftoppingsgrenzen (huurtoeslag en vrije sectorgrens), zoals vastgelegd in de prestatieafspraken.

In uw advies ontbreekt echter de randvoorwaarden die Maasdelta had gesteld om tegemoet te komen aan uw wens voor toepassing van lagere percentages (0,8% en 0,3% in plaats van oorspronkelijk 1,0% en 0,5%). Deze randvoorwaarden gelden voor ons nog steeds, namelijk:

Een gemiddeld inflatievolgende huurverhoging per 1 juli (gemiddeld voor alle zittende huurders) voor de jaren 2018, 2019 en 2020 (periode Ondernemingsplan).

- De meerjarige inflatievolgende afspraak geldt, mits de bijdrage van corporaties aan het Rijk - en van de Maasdelta Groep in het bijzonder - ongewijzigd blijft gedurende de jaren 2018 t/m 2020 (o.a. verhuurdersheffing, Vestiaheffing, vennootschapsbelasting, et cetera). Eveneens geldt dat de financiële continuïteit en financierbaarheid van Maasdelta niet in het geding komt.
- De gekozen huurverhogingsmethodiek van 2017 zal in principe tevens voor de jaren 2018-2020 gelden. Met u als huurderskoepels zal hierover jaarlijks overleg plaatsvinden.



- B. Niet-DAEB-woningen: 0,3% (= inflatie);
- C. Parkeerplaatsen, garages, ed.: 0,3% (= inflatie);
- D. Bij complexen met een sloopbestemming en scheefstand (0% huurverhoging) wijkt uw advies voor enkele straten in Maassluis af van ons voorstel. Maasdelta hanteert het uitgangspunt voor het niet toepassen van de huurverhoging, dat er al een sloopbesluit ligt of dat dit wordt genomen vóór 1 juli 2017.

Voor de adressen J. Catsstraat 1 t/m 32 en C. Huygensstraat 2 t/m 11 wordt dit sloopbesluit juni 2017 genomen. Deze 2 straten zullen we daarom toevoegen aan de lijst voor 0% huurverhoging in sloopcomplexen.

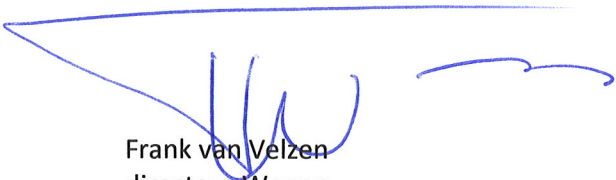
Dit geldt echter niet voor de P.C. Hooftlaan 13abc t/m 39abc en de R. Visscherstraat 1 t/m 15. Voor deze straten zal het sloopbesluit ná 1 juli 2017 worden genomen. De huurverhoging voor deze adressen zal daarom volgens de algemene regels (zie a.) worden toegepast.

De lijst met adressen waar vóór 1 juli een sloopbesluit is en waar dus geen huurverhoging wordt toegepast, is dan als volgt:

- Hellevoetsluis:
 - P. Paterstraat 3 t/m 31 (o), in verband met scheefstand uitspraak huurcommissie.
 - Wee Weneestraat 1 t/m 23 (oneven) en 2 t/m 16 (even).
- Maassluis – deelplannen Sluispolder-West:
 - Mgr. Bekkerslaan 82 t/m 200 (even) (deelplan 2)
 - Bilderdijklaan 2 t/m 120 (e) (deelplan 2/3)
 - J. Luykenstraat 1 t/m 39 (o) (deelplan 2/3)
 - Da Costaplein 1 t/m 39 (o) (deelplan 2/3)
 - J. Catsstraat 1 t/m 32 (e/o) (bij binnenstad)
 - C. Huygensstraat 2 t/m 11 (e/o) (bij binnenstad)
- Spijkenisse:
 - Niet van toepassing

Namens Maasdelta dank ik u voor het constructieve overleg over de huurverhoging.

Met vriendelijke groet,



Frank van Velzen
directeur Wonen