

Bericht tbv Alert over 'het nieuwe WWS per 1.10.15 en huurverlagingen'

Hierbij willen wij u graag informeren over de wijze waarop Eigen Haard omgaat met de implementatie van het Besluit Huurprijzen Woonruimte.

Vanaf 1 oktober 2015 gelden de nieuwe woningwaarderingpunten (volgens het Besluit Huurprijzen Woonruimte). Vanaf dat moment weegt de WOZ-waarde, die de populariteit van een woningmarktgebied uitdrukt, voor zo'n 25% mee in de huurprijzen. De "Donnerpunten" zijn komen te vervallen. Per saldo is de impact van de nieuwe woningwaardering nagenoeg 'neutraal'. Met andere woorden: gemiddeld gezien behoudt Eigen Haard dezelfde maximale huurruimte. Tegelijk is het zo dat het effect op de maximale huren door de introductie van de WOZ-waarde anders neerslaat in de woningwaardering van afzonderlijke woningen dan de eerdere Donner-punten. In bepaalde gebieden kan ruimte ontstaan om de huren in de toekomst te verhogen, maar er zijn ook gebieden waar de huurprijs omlaag moet. Daar daalt het nieuwe puntenaantal zover dat de huidige huur boven de maximale huur uitkomt. In die gevallen is directe actie gewenst vinden wij.

Uit de analyses van Eigen Haard blijkt dat bij ongeveer 1500 adressen een huurverlaging aan de orde is. Het gaat in totaal om een verlaging van circa € 50.000,- (gemiddelde verlaging per adres is zo'n € 33,-).

Hoe gaat Eigen Haard om met huurverlagingen?

Eigen Haard bereidt zich momenteel voor om de huurders bij wie een huurverlaging van toepassing is zo spoedig mogelijk persoonlijk te berichten dat hun huur per 1 oktober 2015 verlaagd wordt. Het bedrag waarmee de huur wordt verlaagd verschilt per woning.

Hoe gaat Eigen Haard om met huurverhogingen?

Daar waar de maximale huurprijs hoger is dan de huur die men nu betaalt onderneemt Eigen Haard nu geen actie.

Bij de huurrunde 2016 zullen alle huurders in detail geïnformeerd worden over hun nieuwe huurprijs. Daaraan voorafgaand vragen we Alert zoals gebruikelijk om gekwalificeerd advies.

Wanneer ontvangen huurders een overzicht van hun nieuwe woningwaardering?

Op dit moment kunnen wij de puntenspecificatie van de nieuwe woningwaardering nog niet overzichtelijk en goed leesbaar uit ons systeem krijgen. Tegelijkertijd willen wij wel doorgaan met de effectuering van de huurverlaging bij huurders die daarvoor in aanmerking komen. Dit betekent dat de puntenspecificatie voor de woningen die wij nu in huurprijs gaan verlagen, met enige vertraging, eind dit jaar aan de betreffende huurders wordt verstrekt. Voor de overige woningen verstrekken wij de nieuwe woningwaardering gelijktijdig met de huurverhoging 2016.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen heeft kunt u deze richten tot Muriel Hopman.

We spreken u binnenkort tijdens de reguliere vergadering en zullen dan desgewenst nadere toelichting op de gang van zaken geven.