

Verslag van het overleg tussen bestuur HVM en MT Wonen Meerssen d.d. 31 oktober 2016

Aanwezig namens bestuur HVM:

dhr. Roumans
dhr. Gerards
dhr. Cabo
mw. Deckers
dhr. Dejong
dhr. Vermeeren

Aanwezig namens MT Wonen Meerssen:

Luc Van den Bergh
Frans Gärtener

Notulist: Sanne Scholten

Afwezig:

mw. Planidina

Agenda

1. Huurbeleid 2017

Huurbeleid 2017

Het doel van dit overleg is het bespreken van het huurbeleid voor 2017. HVM heeft hierover adviesrecht. De afgelopen jaren vond het overleg hierover tussen Wonen Meerssen en HVM steeds pas aan het begin van het nieuwe jaar plaats, omdat de wet- en regelgeving niet eerder bekend was.

HVM heeft al een vooroverleg gehad over het huurbeleid. Hierbij is de publicatie Huurbeleid 2017 van de Woonbond als leidraad gebruikt. Wonen Meerssen heeft de publicatie ook bestudeerd en geeft aan dat dit een goed stuk is dat prima als leidraad kan gelden.

Wonen Meerssen heeft in haar financiële meerjarenbegroting (FMB) 2017-2021 voor 2017 gerekend met de maximale huurverhoging van 1,2 procent. Overigens was de werkelijke huurverhoging de afgelopen jaren steeds lager dan het bedrag dat in de FMB was opgenomen. De FMB wordt eind november besproken in de vergadering van de Raad van Commissarissen (RvC). Nadat de RvC de FMB heeft vastgesteld wordt deze ter advies voorgelegd aan HVM.

Nieuw in 2017 is de huursombenadering. Dit houdt in dat de totale huursom op 31 december 2017 maximaal 1,2 procent hoger mag zijn dan op 1 januari 2017. De huursombenadering maakt het huurbeleid gecompliceerd, omdat hierin naast de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli ook de huurverhogingen meetellen die worden doorgevoerd als er een woning vrijkomt en opnieuw verhuurd wordt. Wonen Meerssen weet vooraf niet precies hoeveel woningmutaties er in het jaar gaan plaatsvinden, maar gemiddeld zijn dit er jaarlijks zo'n 120 (circa 8% van de woningvoorraad).

Wonen Meerssen is voornemens om de huurprijzen van woningen die ver onder de streefhuur liggen bij mutatie te verhogen. Dit betekent dat een deel van de vrijkomende woningen bij nieuwe verhuur een huurverhoging van meer dan 1,2 procent krijgt. Dit is alleen mogelijk als bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli een lager percentage wordt doorgevoerd. Gemiddeld mogen de huren immers maar maximaal 1,2 procent stijgen.

Het is nog onduidelijk of ook in 2017 een inkomensafhankelijke huurverhoging mag worden toegepast. Wonen Meerssen mag waarschijnlijk geen inkomensafhankelijke huurverhoging berekenen, omdat dit vooraf moet worden vastgelegd in prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie. Het maken van prestatieafspraken is verplicht indien er een gemeentelijke woonvisie is. De gemeente heeft echter (nog) geen woonvisie en dus zijn er ook (nog) geen prestatieafspraken gemaakt.

Bij de huurverhoging per 1 juli 2016 heeft Wonen Meerssen niet alleen rekening gehouden met het inkomen, maar ook met de kwaliteit van de woning. Huurders die in een woning wonen met huurprijs lager dan 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs kregen (afhankelijk van hun inkomen) meer huurverhoging dan huurders die in een woning wonen waarvan de huurprijs 70 procent of meer van de maximaal redelijke huurprijs bedraagt.

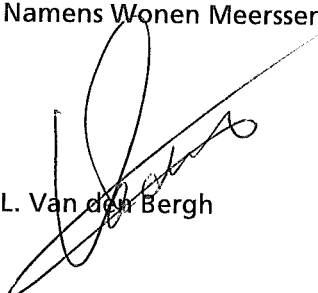
Voor Wonen Meerssen is het het gemakkelijkst om per 1 juli 2017 voor alle huurders de huren met hetzelfde percentage te verhogen. Het aanbrengen van een differentiatie kost veel tijd en moeite en omdat de totale huursom maar met maximaal 1,2 procent mag stijgen, levert dit nauwelijks voordeel op. De huurverhoging die Wonen Meerssen per 1 juli 2017 wil doorvoeren zal onder de 1,2 procent liggen, zodat er voldoende ruimte blijft om bij mutatie de huurprijzen van woningen die ver onder de streefhuur liggen te verhogen. Wonen Meerssen doet een eerste voorstel van 0,6 procent huurverhoging per 1 juli 2017. Wonen Meerssen zal HVM hierover nog een formele adviesvraag toesturen.

In 2018 viert Wonen Meerssen haar 100-jarig jubileum en wil zij eventueel als geste naar de huurders een jaar geen huurverhoging berekenen. HVM staat hier positief tegenover.

Voor akkoord, Meerssen, d.d.

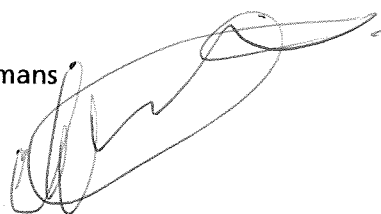
Namens Wonen Meerssen

L. Van den Bergh



Namens Huurders Vereniging Meerssen

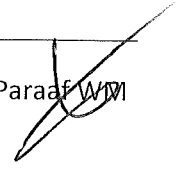
L. Roumans



Paraaf HVM



Paraaf WVM



Actielijst

Nr.	Datum	Actie	Wie	Wanneer	Afgehandeld
2016-01	12-09-2016	Opstellen vergaderrooster	WM		
2016-02	12-09-2016	Jaaragenda 2017	WM		
2016-03	12-09-2016	Nogmaals toesturen adviesaanvraag van 16 augustus	WM		
2016-04	12-09-2016	Aanleveren eisen accountant.	WM		
2016-05	12-09-2016	Onderhoudsoverzicht 2017 per complex.	WM	31-12-2016	
2016-05	12-09-2016	Financiële meerjarenbegroting naar HVM.			

