

## **Bijlage 1**

### **Huurverhoging 2019**

In de mededelingsbrief staat ons huurverhogingsvoorstel per 1 juli 2019. In deze bijlage lichten wij dit voorstel toe.

#### **Voorstel tot aanpassing van de huurprijs**

Dit jaar vragen wij een **gemiddelde** huurprijsverhoging van 1,6% over de kale huurprijs. Dit kan voor jouw huurwoning gelijk, minder of meer dan 1,6% zijn. De uitleg hiervoor lees je hieronder bij "huurverhogingsbeleid van dit jaar".

In de mededelingsbrief staan, naast de kale huurprijs, ook de eventuele bijkomende kosten. Bijkomende kosten en eventuele voorschotbedragen kunnen aangepast zijn. Op de achterzijde van de mededelingsbrief vind je de puntenwaardering van jouw woning volgens het woningwaarderingstelsel.

Bij dit alles is geen rekening gehouden met de huurtoeslag die je eventueel ontvangt. De huurtoeslag ontvang je maandelijks rechtstreeks van de Belastingdienst. Je moet de brutohuur altijd volledig betalen aan de Bouwvereniging.

#### **Waarom huurverhoging?**

Wij hebben de huurinkomsten nodig om het onderhoud van de huurwoningen te betalen. Zowel kleine reparaties als grootschalig onderhoud. En om nieuwe huurwoningen te bouwen en bestaande huurwoningen energiezuiniger te maken. Ook de bedrijfslasten betalen we uit de huurinkomsten, zoals investeringen in de leefbaarheid (o.a. ons BetereBuurtFonds) en de lonen van de medewerkers. En aan de overheid moeten wij belasting betalen: de verhuurdersheffing. Door de huurverhoging wordt de inflatie op de uitgaven gecompenseerd.

#### **Algemeen overheidsbeleid dit jaar**

De overheid heeft bepaald dat de maximale huursomstijging van een corporatie gemiddeld 2,6% mag zijn. Voor individuele huurders mag de huurverhoging dit jaar maximaal 4,1% zijn. Daarnaast wil de overheid graag het verschil verkleinen dat ontstaan is doordat in vergelijkbare woningen de ene huurder er langer woont dan de andere. Dan kan een corporatie ervoor kiezen woningen met een relatief lage huur een hogere huurverhoging te geven dan woningen die nu al een goede prijs hebben.

#### **Huurverhogingsbeleid van de Bouwvereniging dit jaar**

De Bouwvereniging gaat in haar meerjarig huurbeleid uit van een inflatievolgend huurbeleid. Ook willen we de huren van vergelijkbare woningen meer in evenwicht brengen, zoals hierboven staat bij 'overheidsbeleid'. Daarom zijn er verschillende percentages voor de verschillende huurklassen. Dit is het resultaat:

- Een huurverhoging van 3,1% voor woningen met een huurprijs die lager is dan 60% van de maximale huur
- Een huurverhoging van 1,6% voor woningen met een huurprijs tussen de 60% en 65% van de maximale huur
- Een huurverhoging van 1% voor woningen met een huurprijs tussen de 65% en 70% van de maximale huur

Door zonnepanelen, dubbel glas en isolatie heeft ons woningbezit gemiddeld energielabel A, duurzaam betaalbaar. Om dit te vieren heeft onze correspondentie tijdelijk een "groen" uiterlijk.

- Een huurverhoging van 0,5% voor woningen met een huurprijs gelijk aan of boven de 70% van de maximale huur
- Als er woningen boven de € 720,42 komen, worden deze afgetopt Dit is de maximale grens voor huurtoeslag.
- Nieuwbouwwoningen in bouwprojecten die nog niet volledig zijn afgerond krijgen een huurverhoging van 1,6%.
- Met een aantal zorgpartijen zijn specifieke contracten afgesloten. De huurverhoging is hierop gebaseerd. In veel van deze gevallen is voor de objecten geen woningwaardering van toepassing.

### **Wat betekent “maximale huur”?**

De huur van een sociale huurwoning mag nooit hoger worden dan de maximale huurprijs volgens het zogenaamde woningwaarderingstelsel. De overheid stelt dit maximum vast. Op de achterzijde van de mededelingsbrief staan de punten voor jouw woning. Zo kun je zelf nagaan hoe je woning in dit woningwaarderingstelsel past.

### **Overleg met Huurdersvereniging Harlingen**

Samen met de Huurdersvereniging Harlingen en de gemeente Harlingen hebben wij prestatie-afspraken over 2019 gemaakt, waarin de betaalbaarheid van huren centraal staat. Alle afspraken over ons huurbeleid zijn besproken met de Huurdersvereniging Harlingen. Wij moeten bij een huurprijswijziging altijd een wettelijke adviesaanvraag doen bij de Huurdersvereniging. De Huurdersvereniging stemde in met ons huurbeleid over 2019.

### **Huurkrant**

Op onze website kun je een digitale versie van de huurkrant bekijken. Hierin staat extra uitleg bij het landelijke beleid: <https://www.debouwvereniging.nl/veelgestelde-vragen/huuraanpassing>

### **Betaling als je geen automatische incasso hebt**

Als je huur wordt betaald via een instantie, dan vragen wij je die instantie op de hoogte te stellen van de nieuwe brutohuurprijs. Dit geldt ook wanneer je zelf jouw bank gemachtigd hebt voor periodieke betalingen.

### **Betaling per automatische incasso**

Als je gebruik maakt van automatische incasso, passen wij het huurbedrag voor je aan. Bij de meeste automatische incasso's wordt de huur op de eerste werkdag van de maand van je bankrekening afgeschreven. Bij sommige oudere contracten is dat op de 15<sup>e</sup> van iedere maand, of de eerstvolgende werkdag daarna.