

Huurprijsbeleid Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA)

1. Inleiding

De maximale huurprijs van een sociale huurwoning wordt berekend volgens een puntensysteem. Het puntensysteem voor sociale huurwoningen geeft de kwaliteit van de woning aan. De woning krijgt punten voor onder meer de oppervlakte van de vertrekken, voorzieningen in de keuken en het sanitair, energieprestatie en woonomgeving. De Huurcommissie heeft in de beleidsboeken behorende bij het waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte beschreven hoe zij het puntensysteem toepast. Bij een puntenaantal hoort een maximale huurprijs (tabel).

Sociale verhuurders hanteren veelal een streefhuurpercentage (huurprijsbeleid), waarin wordt vastgesteld dat de huur wordt gesteld op bijvoorbeeld 70 of 75 procent van de maximale huurprijs ('maximaal redelijke huur').

Jaarlijks maakt de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (verder: Ministerie) de maximale percentages huurverhoging per 1 juli bekend via een circulaire 'huurprijsbeleid'. De laatste jaren is voor huishoudens met een inkomen boven een bepaalde grens extra huurverhoging mogelijk.

Hoewel GWA geen toegelaten instelling is, baseert GWA haar huurprijsbeleid op het door het Ministerie voorgeschreven huurprijsbeleid voor woningcorporaties. GWA verhuurt huurwoningen aan de doelgroepen van beleid.

2. Doel / gewenst effect

- Huurprijzen vaststellen voor te verhuren huurwoningen van GWA;
- Jaarlijkse huurverhogingen voor alle huurwoningen vaststellen.

3. Beleidsuitgangspunten

- a. Het percentage van de maximaal redelijke huur waarop huurprijzen van huurwoningen van GWA worden gemaximeerd is 72,5%. Indien het huurbedrag hoger wordt dan de liberalisatiegrens worden deze huurprijzen afgetopt op de liberalisatiegrens.
- b. In afwijking van het gestelde onder sub a geldt dit percentage en aftopping op de liberalisatiegrens niet voor huurwoningen die gehuurd worden door huishoudens met een jaarinkomen boven de inkomensgrens;
- c. Voor huishoudens met een jaarinkomen boven de inkomensgrens is het percentage van de maximaal redelijke huur waarop huurprijzen van huurwoningen van GWA worden gemaximeerd 100;
- d. Wanneer, met inachtneming van het hiervoor gestelde, huurprijzen te hoog blijken te zijn, worden deze verlaagd op het moment van de eerstvolgende jaarlijkse huurverhoging;
- e. Voor de jaarlijkse huurverhogingen wordt uitgegaan van de percentages die het ministerie toestaat als maximale percentages, waarbij voor scheefhuurders de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast.

4. Toepassing beleidsuitgangspunten

- Om de jaarlijkse huurverhogingen te kunnen toepassen, wordt gebruik gemaakt van inkomensgegevens die via de Belastingdienst worden verkregen;
- Wanneer het op grond van bekende inkomensgegevens niet mogelijk is om de beleidsuitgangspunten, genoemd in artikel 3, volledig toe te passen, worden de uitgangspunten van het huurprijsbeleid van het Ministerie toegepast