

Directie Woonbedrijf ieder1
t.a.v. mw. J. Hofman
Postbus 888
7400 AW Deventer

Stichting Huurders BIJ1

Bestuur

Postbus 43
7200 AA Zutphen
www.HuurdersBIJ1.nl

KVK 64468909

Contactpersoon

M. Coté
Voorzitter

T (+31)(0)6 1144 4590
E HuurdersBIJ1@outlook.com

Datum

23 maart 2018

Onze referentie

20180001

*Bij beantwoording datum,
onze referentie en onderwerp
vermelden.*

Advies Huurverhoging 2018

Referte: Brief "Adviesaanvraag Huurverhoging 2018" d.d. 23-02-2018, uw kenmerk SB

Geachte mevrouw Hofman,

Op grond van de Wet Overleg Huurders Verhuurder verzoekt u ons in referte advies uit te brengen betreffende uw voorgenomen besluit tot verhoging van de huren per 1 juli a.s.

Het bestuur van HuurdersBIJ1 vindt het van groot belang dat huren ook voor de laagste inkomensgroepen zo betaalbaar mogelijk blijven.

Met name sinds het invoeren van de verhuurdersheffing en uw reactie daarop, inhoudende het verhogen van de toenmalige streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur volgens het WWS naar 100% max. redelijk bij mutatie, zijn huren voor vergelijkbare woningen sterk uit elkaar gaan lopen. Huurverschillen van meer dan €200,- per maand voor gelijke woningen in een complex zijn helaas sindsdien geen uitzondering meer.

In ons overleg gedurende 2017 is dit onderwerp regelmatig aan de orde geweest. Dit overleg zal hopelijk in 2018 leiden tot invoering van een evenwichtiger huurbeleid vanaf 2019.

Wij hebben kennis genomen van uw voorstel om de huren in 2018 met 1,4% te verhogen, conform inflatie.
Het bestuur constateert dat het minimumloon per 1 januari 2018 verhoogd is met 0,8%, doorwerkend in de daaraan gekoppelde uitkeringen. Het bestuur neemt dit gegeven mee in haar advies aangezien veel huurders in de sociale sector met dit minimumloon of uitkeringen als bijstand, AOW en WAO te maken hebben. Daarnaast hebben meerdere landelijke maatschappelijke partijen, zoals Woonbond en politiek, een oproep gedaan aan de corporaties om dit jaar helemaal geen huurverhoging toe te passen. Hoe charmant dit voorstel ook klinkt, realiseert het bestuur zich terdege dat hiermee wellicht noodzakelijke investeringen onevenredig in de knel komen.

Met betrekking tot de voorgestelde huurverhoging 2018 adviseren wij u:

- de huren te verhogen met ten hoogste 0,8%, conform de stijging van het minimumloon en daaraan gekoppelde uitkeringen, waarbij een eventuele overschrijding van de sociale huurgrens wordt afgetopt;
- vooruitlopend op het beleid voor 2019 de huur af te toppen op 105% van de huidige streefhuur indien de huur van de betreffende woning door de verhoging hier boven zou komen;
- vooruitlopend op het beleid voor 2019 geen huurverhoging toe te passen indien de huur van de betreffende woning nu al hoger is dan 105% van de huidige streefhuur;
- in de huurverhogingsbrieven de volgende gegevens op te nemen:
 - het gehanteerde puntentotaal van de woning,
 - de energieklassering van de woning en
 - de WOZ-waarde van de woning.

Stichting Huurders BIJ1

Bestuur

Datum

23 maart 2018

Onze referentie

20180001

Het laatste punt hebben wij u ook vorig jaar geadviseerd en het betreurt ons zeer dat u dit deel van het advies toen niet heeft opgevolgd.

Vorig jaar, net als het jaar daarvoor, zijn niet alle huurverhogingsbrieven door de huurders (tijdig) ontvangen. Wij dringen er sterk bij u op aan te borgen dat dit jaar alle huurders de huurverhogingsbrief op tijd ontvangen. Wij stellen voor om het onderwerp '(advies) huurverhoging 2018' te agenderen voor ons eerstvolgend overleg.

Uw definitief besluit vernemen wij graag voordat de brieven aan de huurders worden verstuurd.

Met vriendelijke groet,
Stichting Huurders BIJ1



M. Coté
Voorzitter