

ASR Dutch Core Residential Custodian B.V.

T.a.v. Dhr. J.W.A.M. Van Eeden

Pythagoraslaan 2

Postbus 2008

3500 GA Utrecht

Huurdersvereniging De TEikhoeven

Tielekeshoeven 101

5242 KE Rosmalen

Email: c.anderson@home.nl

Betreft: Adviesaanvraag Inkomensafhankelijke huurverhoging

Rosmalen 16 maart 2016

Geachte heer van Eeden,

Dank voor uw brief d.d. 17 februari 2016, voorzien van uw kenmerk U04-03.92/2320/71, betreffende uw voornemen tot het inkomensafhankelijk verhogen van de huren van de woningen van huurders die door onze vereniging worden vertegenwoordigd.

Wij zijn erg content met het feit dat u conform de daarvoor geldende wetgeving ons om advies vraagt in deze en daarmee aangeeft dat u onze rol als huurdersvereniging erg serieus neemt.

In boven vermelde brief geeft u aan dat a.s.r. vastgoed vermogensbeheer dit jaar de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de gereguleerde huurovereenkomsten wenst door te voeren.

U geeft tevens in uw brief aan dat u, conform de wetgeving, de huurverhoging ook dit jaar wilt doorvoeren zoals hieronder geciteerd uit uw brief:

- 2,1 % voor huishoudinkomens tot en met € 34.678,00;
- 2,6 % voor inkomens die hoger zijn dan € 34.678,00 maar niet hoger dan € 44.360,00;
- 4,6 % voor inkomens hoger dan € 44.360,00.

Zoals u boven vermeldt wenst u de huren per juli 2016, maximaal, met 4,6 % te verhogen.

Advies

In 2015 kregen alle huurders in ons complex te maken met ingrijpende verduurzamingsplannen met de daarbij komende overlast en eigen kosten die mensen hebben dienen te maken om de kozijnen en dergelijke weer naar eigen wens te aan te passen. In verband met deze verduurzamingsplannen hebben de bewoners het afgelopen jaar al te maken gehad met een dubbele huurverhoging; enerzijds de reguliere huurverhoging (waar we in 2015 al negatief op

hebben geadviseerd) en anderzijds de huurverhoging verband houdend met de verduurzaming. Aan de huurdersvereniging hebben enkele bewoners al aan gegeven dat zij door deze opeenvolgende huurverhogingen financiële problemen hebben gekregen. Daarbij lijkt nu te komen dat voor sommige bewoners de beloofde energiebesparing minder positief uit lijkt te vallen dan van tevoren voorgespiegeld door verhuurder. Verhuurder heeft er ook blijk van gegeven in het verleden dat men voornemens is de economische levensduur van sanitair zoals badkamers en toiletten en keukens tot een uiterste maximum te benutten alvorens tot vervanging over te gaan. Dit terwijl sommige woningen nog steeds voorzien zijn van badkamers, toilet of keuken van meerdere decennia oud. Verhuurder heeft in het verleden al aangegeven in voorkomend geval het vervangen van deze ruimten niet te zien als onderhoud, maar als woningverbetering waarvoor waarschijnlijk weer een huurverhoging gevraagd zal worden.

Daarbij komt nog dat er in ons complex alleenstaanden, gepensioneerden en minima wonen die de afgelopen jaren al een verdere koopkrachtdaling hebben ondervonden. Voor deze huurders drukt de huurverhoging door de verduurzaming al extra op de maandlasten, laat staan een extra huurverhoging van 2,1 % tot maximaal 4,6 %.

Al met al adviseert de huurdersvereniging dan ook negatief op de voorgestelde huurverhoging per juli 2016.

Wij zien uw schriftelijke reactie met veel vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Huurdersvereniging De TEikhoeven

Namens deze,

C. Anderson

Voorzitter