

Onderwerp: Antwoord van ASR op advies huurdersvereniging in kader inkomens afhankelijke huurverhoging 2016

Geachte heer Anderson, dank voor uw bericht.

In uw brief geeft u een aantal zaken aan die ik hier puntsgewijs zal beantwoorden.

De huurders in het complex hebben afgelopen jaar al te maken hebben gehad met een dubbele huurverhoging. Ik ben het daar niet mee eens. Na overleg met de huurdersvereniging en met instemming van de meerderheid van de huurders is er een woningverbetering toegepast, daar stond een huurprijsaanpassing tegenover. Dit kan niet als een huurprijsverhoging worden gezien omdat er meerwaarde aan de woning is toegevoegd. Wel is de reguliere, contractuele huurverhoging van 01-07-2015 doorgevoerd.

Vervangen van keuken, badkamer en sanitair leidt waarschijnlijk tot huurverhoging. Ook met dit punt kan ik het niet met u eens zijn. Tijdens de gesprekken met de bewonersvereniging voorafgaand aan de verduurzaming van de woningen hebben wij gesproken over de keukens, badkamers en toiletten (hierna te noemen: inbouw pakketten) in de woningen. Tijdens deze gesprekken is aangegeven dat, indien er overeenstemming bereikt wordt met de huurders over de verduurzaming, a.s.r. gaat kijken welke mogelijkheden er zijn om de inbouw pakketten, welke in aanmerking komen voor een vernieuwing, te gaan vervangen. Aangezien er in het complex een grote diversiteit in kwaliteit en leeftijd van de inbouw pakketten aanwezig is gaat a.s.r. samen met de vastgoedbeheerder een inventarisatie uitvoeren. Op basis van deze inventarisatie zal een plan van aanpak worden gemaakt waarbij wordt bekeken welke woningen in aanmerking komen voor een renovatie in 2016 en welke niet. Zodra hier meer duidelijkheid over is zullen wij de huurders hier individueel over informeren. Het uitgangspunt bij een vervanging van een inbouw pakket is dat voor de vervanging van bv. een keukenblok een nieuw keukenblok van vergelijkbare omvang en voorzieningen er geen huurprijsaanpassing zal worden toegepast. In het plan van aanpak zal ook bekeken worden of het mogelijk is om enkele luxe toevoegingen aan te kunnen bieden aan de huurders. Mocht dit het geval zijn dan zullen voor deze luxe toevoegingen worden aangeboden tegen een huurprijsaanpassing.

Bepaalde groepen huurders hebben afgelopen jaren inkomensdaling ondervonden. Met het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging volgen wij het huurbeleid van het kabinet: Dit is geen beleid van a.s.r. en wij hebben daar geen invloed op. Echter, het regeringsbeleid (o.a. Verhuurdersheffing) dwingt ons wel om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Huurders die een substantiële inkomensdaling hebben geleden zullen in die groep van huurverhoging vallen die hun huishoudinkomen aangeeft. Zij zullen dus een "passende" huurverhoging ontvangen.

Aangezien wij in uw brief verder geen zwaarwegende bezwaren zien om af te zien van het voorgenomen regeringsbeleid aangaande de huurprijsverhoging 2016, zullen wij het regeringsbeleid volgen en na goedkeuring in de 1^e Kamer de Inkomensafhankelijke Huurverhoging per 01-07-2016 toepassen.

Met vriendelijke groet,

Jan van Eeden

senior accountmanager woningen, a.s.r. vastgoed vermogensbeheer

Tel. 030 - 257 37 81. www.asrvastgoedvermogensbeheer.nl, Kvk 06083831