

ASR Dutch Core Residential Custodian B.V.

T.a.v. Mw. Nathalie Renique en de heer J.W.A.M. van Eeden

Pythagoraslaan 2

Postbus 2008

3500 GA Utrecht

Huurdersvereniging De TEikhoeven

Email: secretaris.deteik@gmail.com

Betreft: Advies van huurdersvereniging de TEikhoeven op Inkomensafhankelijke huurverhoging

Rosmalen 18 maart 2015

Geachte mevrouw Renique en mijnheer Van Eeden,

Dank voor uw brief d.d. 10 februari 2015, voorzien van uw kenmerk U04-03.92/2320/71, betreffende uw voornemen tot het inkomensafhankelijk verhogen van de gereguleerde 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. Wij zijn ons ervan bewust dat ons complex zowel gereguleerde als geliberaliseerde woningen heeft.

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

- 2,5% voor huishoudinkomens tot en met € 34.229,00;
- 3% voor inkomens die hoger zijn dan € 34.229,00 maar niet hoger dan € 43.786,00;
- 5% voor inkomens hoger dan € 43.786,00.

Zoals u in uw brief vermeldt wenst u de huren van gereguleerde woningen per juli 2015, maximaal, met 5 % te verhogen.

Subsidiemogelijkheid

Tijdens eerdere overleggen met uw collega's van a.s.r. en MVGM is ons medegedeeld dat voor de komende verduurzaming van onze woningen u geen aanspraak kunt maken op subsidiemogelijkheden. Wij zijn zo vrij geweest om dit bij de Nederlandse Woonbond na te vragen en zij deelden ons mede dat u kennelijk niet geheel juist bent voorgelicht. Blijkens informatie van de Nederlandse Woonbond komt iedere verhuurder, dus niet alleen woningbouwverenigingen, in aanmerking voor subsidie in verband met energetische/verduurzamingsplannen wanneer er minimaal 3 "stappen" zitten tussen de onderscheidenlijke energielabels. Tevens dienen deze woningen onder de liberalisatiegrens te liggen. Voor deze woningen is € 2600,- beschikbaar en dit fonds is nog niet op. (= stimuleringsfonds energieprestatie huursector). Bovenstaande zal niet voor alle woningen in ons complex gelden, maar wellicht wel voor een deel ervan.

Ons advies

In 2015 krijgen alle huurders in ons complex te maken met ingrijpende verduurzamingsplannen inclusief de daarbij behorende huurverhoging van € 32,50 per maand. Deze plannen zullen overlast veroorzaken en voor veel, werkende, huurders wellicht ook vakantiedagen gaan kosten bij hun werkgever, danwel kost het hen inkomsten als zelfstandige.

Alle huurders zullen, na de verduurzaming, voor een eenmalige investering worden gesteld om de binnenzijde van de ramen en buitendeuren in de door hen gewenste kleur te brengen. Met name bovenstaande investering en de mate van overlast met de daarmee gepaard gaande tijdelijke derving van woongenot heeft ons ertoe gebracht **u te adviseren** de huurverhoging voor de gereguleerde woningen voor het jaar 2015 niet door te voeren en derhalve op 0% vast te stellen.

Daarbij komt nog dat er in ons complex alleenstaanden, gepensioneerden en minima wonen die in 2014 een verdere koopkrachtdaling hebben ondervonden. Voor deze huurders in gereguleerde woningen drukt de huurverhoging door de verduurzaming al extra op de maandlasten, laat staan een extra huurverhoging voor gereguleerde woningen van 2,5 % tot maximaal 5%.

Zoals u ongetwijfeld weet is het volgens de wet slechts toegestaan om de huur per jaar één maal te verhogen. Meestal gebeurt dit op 1 juli. Er zijn huurders die een andere datum van jaarlijkse huurverhogingen kennen. Voor diegenen geldt ons inziens dat zij wanneer zij in een gereguleerde woning wonen niet nogmaals een huurverhoging op 1 juli 2015 hoeven te accepteren.

De huurdersvereniging stelt zich dan ook op het standpunt dat, met de huurverhoging van € 32,50 in verband met de verduurzaming, de huurverhoging voor gereguleerde woningen voor 2015 reeds is doorgevoerd.

Wij zien uw schriftelijke reactie met veel vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Huurdersvereniging De TEikhoeven te Rosmalen

Namens deze, C. Anderson (Voorzitter)