

**Datum**  
20 Maart 2018

Rijnhart Wonen  
t.a.v. Hr. R.Adema  
Postbus 21  
2350 AA Leiderdorp

Betreft: Advies Huurverhoging 2018

Geachte heer Adema, beste Remko,

U hebt ons advies gevraagd op de huurverhoging van 2018, wij willen u hier graag in adviseren.

Allereerst willen wij nog even aangeven dat wij de informatie ronde op dit advies traject enorm waarderen. Het feit dat u de huurdersorganisaties meegenomen heeft in het voortraject is als bijzonder ervaren en geeft hoop voor de toekomst. De Huurderij denkt wel dat het nog steeds belangrijk is om de huurders duidelijk te informeren hoe alle verhogingen tot stand gekomen zijn.

Wij zijn blij met uw uitleg over de huursombenadering, en dat Rijnhart Wonen met een huursomstijging van 1,67% ruim onder de maximale 2,4% blijft .

#### **Uitkomst voor de reguliere huurders,**

U geeft in deze aan wat de uitkomst wordt met de staffel, voor 33% van de huurders is de verhoging 0%, dit omdat zij een huurprijs hebben van boven 75% van de maximale huur of een huurprijs hebben van of boven de € 710,68. Fijn dat deze huren niet worden verhoogd, wij vinden het wel triest dat er gewoon zoveel huurders in een te dure woning wonen terwijl ze huren van een sociale corporatie.

Voor ongeveer 16% van de huurders is de huurstijging gelijk aan inflatie, zij hebben een huurprijs vanaf 70 % van de maximale huur of een woning met F of G label. Wij vragen ons af of die F en G label woningen dan ook al boven de 70% van de maximale huur zitten.

Voor ongeveer 35% van de huurders komt de huurstijging uit op 2,4% wat inhoud 1% boven inflatie, dit geldt dan voor de woningen vanaf een E label en hebben een huurprijs van onder de 70% van de maximale huur.

Tot slot blijft er dus 12% over van huurwoningen die een huurprijs hebben van onder de 60% van de maximale huur. Zij krijgen 3,9% en groeien daarmee wat sneller naar de 75% van maximaal redelijk.

U benoemt hier dat dit een gezamenlijk uitgangspunt is. De Huurderij wil nogmaals benadrukken dat dit niet een gehoorde wens is van de huurders. Dit hebben wij ook benoemd in ons advies op het beleidsplan 2018-2022. Rijnhart Wonen heeft een andere betekenis gegeven aan uitspraken van huurders. Mensen willen graag begrijpen hoe het komt dat er verschillende huurprijzen zijn voor dezelfde soort woningen. Ze zeggen niet, laat mij maar versneld meer huur gaan betalen zodat de huren gelijk worden voor dezelfde woningen. De woorden van de huurders zijn naar onze mening verdraaid.

### **Inkomens afhankelijke huurverhoging,**

De Huurderij is verheugd dat de inkomens afhankelijke huurverhoging zoals afgesproken in de prestatie afspraken wordt afgetopt op € 20,00. Zoals de wet voorschrijft zullen de betreffende groepen zoals mensen met AOW, chronische zieken en gezinnen van 4 of meer uitgesloten worden van de inkomens afhankelijke huurverhoging. De winst die de huurders organisaties hebben binnen gehaald is dat de verhoging niet meer als € 20,00 per maand zal zijn.

Een inkomensafhankelijke huurverhoging is nog steeds iets wat de Huurderij niet fijn vindt, en moeilijk uit te leggen is aan de huurders. Wij hopen dan ook dat als de mogelijkheid zich voordoet, deze vorm wordt afgeschaft.

De Huurderij vindt het belangrijk dat er aandacht uit blijft gaan naar de bouwstenen 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' en 'duurzaam investeren' om nieuw beleid hierover vorm te geven. Daarbij willen we u herinneren aan het gegeven advies van De Huurderij ten aanzien van het beleidsplan 2018-2022: "De Huurderij adviseert u positief op het feit dat u in 5 jaar 100 woningen terug wilt brengen naar de sociale verhuur. Kijkt u dan mee naar de mensen die nu duur scheef wonen, en neem die woningen mee naar de sociale verhuur. Zo hoeven deze mensen niet te verhuizen en lost u een gedeelte van uw belofte in." Concrete aanwijzingen in het huurverhogingsbeleid om te voldoen aan deze ambitie missen we tot nu toe. Wellicht kunt u dit uitgangspunt nog beter vorm gaan geven. Ga mensen die te duur scheef wonen bezoeken en ga met hun kijken hoe dit opgelost kan worden. De woonmakelaar zou hier dus ook een rol in kunnen krijgen, omdat zij naar onze mening de drempel verlaagt met haar begrip en sociale instelling.

### **De reguliere verhoging,**

Kale huur <60% van de maximale huur wordt	3,9 %
Kale huur ≥60-<70% van de maximale huur wordt	2,4 %
Kale huur ≥70% van de maximale huur wordt	1,4 %

Wij zijn verheugd dat u de F en G labels onder 70% gaat ontzien en alleen inflatie volgend verhoogd.

Vervolgens geeft u aan te gaan aftoppen op € 710,68 of de tweede aftoppingsgrens van € 640,14.

De Huurderij gaat er vanuit dat er op alle aftoppingsgrenzen afgetopt gaat worden, dus woningen voor 1 of 2 persoonshuishouden afgetopt gaan worden op € 597,30.

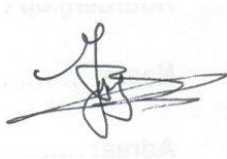
De Huurderij heeft bij de oplevering van de nieuwbouw woningen in Rijnegom, voor de vrijesector gevraagd om advies te mogen geven op het huurcontract, dat is ook gebeurd.

Wij vragen u dringend om ook de advies aanvraag voor de vrijesector op te nemen in uw adviesaanvraag, wij behartigen de belangen van alle Huurders dus ook de huurders uit de vrije sectorwoningen.

De Huurderij begrijpt uw advies aanvraag vooral omdat we hier tijdig in mee genomen zijn, wij hopen dat u de paar punten van de Huurderij kritisch wilt lezen en ons advies wilt overnemen.

Wij zullen in dit geval, zeker als u de kleine aantekeningen meeneemt een positief advies geven op uw advies aanvraag.

Met vriendelijk groeten namens de Huurderij,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jacinta Boere', with a stylized flourish at the end.

Jacinta Boere,