



Rijnhart Wonen

T.a.v. mw. P. van Empel, dhr. S. van der Veer, mw. M. van der Moolen

Per email

Datum: 20 maart 2024

Betreft: Advies van huurdersorganisaties tbv Huurbeleid 2024

Inclusies een bijlage.

Beste allen,

Hierbij ontvangt u het advies op uw Adviesaanvraag Voorgenomen Huurbeleid 2024 per 8 februari 2024. Dank voor het beantwoorden van de vragen van de huurdersorganisaties. Naar aanleiding hiervan en de informatiebijeenkomst sturen wij onze inbreng die u hopelijk verwerkt in het advies voor het huurbeleid 2024.

Algemeen

Tijdens de informatiebijeenkomst heeft u uitgelegd waarom het u niet lukt om alle uitgangspunten toe te passen die u belangrijk vindt. Wij hebben aangegeven dit te begrijpen, maar dat betekent niet dat we ermee instemmen. Het koste wat kost vasthouden aan een onrealistisch overheidsprogramma à la Nationale Prestatieafspraken en de kosten hiervan afwentelen op de mensen met de kleinste portemonnees vinden wij niet getuige van een sociaal hart en de ziel (van uw eigen slogan) is daar helemaal niet mee op één lijn. Dit maakt dat wij onderstaande adviezen geven. Blijf trouw aan uw eigen uitgangspunten.

1) Differentiatie toepassen om te komen tot een zo eerlijk mogelijke verdeling

De gedifferentieerde huurverhoging is uitgewerkt in 2 groepen:

1. Woningen waarvan de huidige netto huurprijs <75% t.o.v. de maximale huurprijs:
Verhoging van maximaal 5,8%.
2. Woningen waarvan de huidige netto huurprijs \geq 75% t.o.v. de maximale huurprijs en/of woningen met energielabel F of G:
Verhoging van maximaal 2%.

Ons advies:

Ad 1: maximale verhoging van 4%.

Ad 2: Uitbreiding van de woningen die hiervoor in aanmerking komen met E-labels. Maximale verhoging van 2%.

Wij vragen u ook dringend om de prestatieafspraken nogmaals door te nemen waar in Rijnhart Wonen zich committeert aan een gematigde huurverhoging, terwijl er maximaal verhoogd wordt.

Wij zijn blij met de 20% van de inkomensafhankelijke huurverhoging uitgedrukt in een bedrag te zien. Zo gaat er per jaar een bedrag van €59.820,00 per jaar mee tellen voor de iets mindere huur voor de mensen met een kleine portemonnee bij de huurverhoging. Graag zien we dat nog wel een keer toegelicht wat dit als daling in procenten heeft betekend.



Inkomensafhankelijke huurverhoging

Dank voor het naar beneden aanpassen van het maximale bedrag voor huurders met een hoog inkomen naar € 75,-.

Voorstel tot wijziging van het voorgenomen huurbeleid

Als bij de definitieve berekening de huursom te hoog uitvalt vraagt u aan ons welke volgorde passend is om toe te passen.

Op 1 staan voor ons het ontzien van huurverhogingen voor woningen met energie labels E,F en G. Daarna mensen met een kale huur boven de 75% van de maximale huur.

Tot slot nog een paar opmerkingen naar aanleiding van de teksten in Huurbeleid 2024.

- Over huur gewinning – “Eventueel vermeerderd met de geldende wettelijk toegestane huurverhogingen gedurende de periode van de huurkorting.”
Ons advies: De inhaalslag om huurverhogingen in te halen over afgelopen jaren als iemand huurkorting heeft genoten achterwege laten.
- Huurkorting voor nieuwe huurders die doorstromen n.a.v. de doorstroompilot Leidse regio.
Ons advies: Dit doorstroombeleid is nog niet ter advies aan ons als huurdersorganisaties voorgelegd.

Wij zien het antwoord op dit advies graag tegemoet.

Hartelijke groeten van,

Voorzitter HBOL
Dhr. W. Pols

Voorzitter HBVV
Mw. N. Botermans

Voorzitter De Huurderij
Mw. J. Boere