

HuurdersOrganisatie Nijkerk
t.a.v. het bestuur
Van t Hoffstraat 40
3863 AX NIJKERK

Onderwerp: reactie op uw advies huurverhoging 1 juli 2019
Datum: 2 april 2019

Beste bestuursleden,

Op 26 maart 2019 hebben wij uw reactie op ons huurverhogingsvoorstel ontvangen. Dank daarvoor. Er is meerder keren overleg geweest, waarin wij onze dilemma's en investeringsopgave met u hebben gedeeld en de daarvoor noodzakelijke huurverhoging. Wij nemen uw advies over voor de sociale huur en nemen uw advies niet over voor de geliberaliseerde huur. In deze brief ga ik daar verder op in.

Sociale huurwoningen DAEB

WSN vindt betaalbare huren belangrijk en daarom hebben wij via een presentatie op 22 februari een gematigd huurverhogingsvoorstel gedaan van 1,6% voor de sociale huurwoningen in de DAEB. Op dat zelfde moment hebben wij bij u de vraag neergelegd of er bovenop de 1,6% nog ruimte is voor extra huurverhoging ter vergroting van de investeringscapaciteit voor nieuwe woningen. In de begroting was rekening gehouden met een huurverhoging voor alle woningen van 2,3%. U geeft in uw advies aan dat er bovenop de huurverhoging van 1,6% geen extra ruimte zit. Daarmee stellen we de investeringsambitie naar beneden bij ten opzichte van de begroting.

Geliberaliseerde en niet-DAEB woningen

In verband met de uniformiteit stelt u voor om ook de huren van geliberaliseerde en niet-DAEB woningen met 1,6% te verhogen. Dit advies leg ik naast mij neer. Een huurverhoging van 2,3% is in deze vrije sector huurmarkt, waar we onze woningen aftoppen op 85% maximaal redelijk, zeer gematigd. Daarnaast vallen de geliberaliseerde woningen (vrije sector) buiten de wet- en regelgeving van sociale woningen van de overheid en het huurakkoord.

Prestatieafspraken

Het onderwerp verduurzaming neemt u mee naar de prestatieafspraken. Woningen met een laag energielabel van huurders die in het verleden op hun verzoek niet zijn meegenomen bij een renovatie, worden bij mutatie aangepakt. Dat heeft WSN altijd al gedaan en dit blijven we ook in de toekomst doen.

Altijd dichtbij

Aanpassing streefhuur 64% naar 69%

De wijziging van streefhuur van 64% naar 69% maximaal redelijk is op 13 november 2018 als beleid vastgesteld. Het was één van de onderdelen van het SVB. Zie de tekst op pagina 39 van het SVB onder de bullet Huurprijs. U heeft per brief van 13 november, voorafgaand aan de RvC-vergadering, een positief advies gegeven over het SVB.

Huurbeleid 2019 en verder

In onze gesprekken is het sociaal huurakkoord 2018 voorbij gekomen en een gedeelte daarvan is met een huurverhoging van 1,6% voor de sociale huurwoningen ingevuld. We moeten nog verder met elkaar in gesprek over de uitwerking van andere punten van het sociaal huurakkoord. Zoals het wel of niet verlagen van de huur als huurders er om vragen of huurverhoging bij energieverbetering van de woning. Daarnaast hebben we met elkaar afgesproken dat we gaan definiëren wat relevante parameters zijn om te komen tot een afweging voor al dan geen huurverhoging.

Vragen? Bel gerust!

Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen, aarzelt u dan niet maar neem gerust contact met mij op. U kunt natuurlijk ook altijd mijn collega Saskia Waciuri benaderen, zij is bereikbaar op telefoonnummer (033) 247 74 03. Ik ben bereikbaar onder telefoonnummer (033) 247 74 01.

Met vriendelijke groet,


Peter Toonen,
directeur-bestuurder

Altijd dichtbij