



Bedum, 9 mei 2019

Beste bewoner, beste leden,

U bent gewend om alleen van u eigen huurdersorganisatie een bericht te krijgen, nu krijgt u een bericht van alle vier huurdersorganisaties van Wierden en Borgen.

Dit doen wij om u duidelijk te maken, dat wij gezamenlijk dezelfde mening hebben over het huurverhogingsbeleid van Wierden en Borgen.

Huurdersorganisaties hebben volgens de Overlegwet het recht om over het voorgestelde huurbeleid van de verhuurder een advies te geven.

Wierden en Borgen heeft de huurdersorganisaties op 7 januari laten weten dat zij 2,6% van de huursom (dit is van de totale jaarlijkse huur opbrengst) nodig hebben om de investeringen die op stapel staan te kunnen uitvoeren.

De besturen van de 4 huurdersorganisaties hebben vanaf 7 januari tot half april jl. in diverse overleggen zowel gezamenlijk als ieder apart, intensief overleg gevoerd met Wierden en Borgen. Dat heeft geresulteerd (op enkele punten na) in een negatief advies van de huurdersorganisaties.

Investeringen en onderhoud wat de afgelopen jaren achterwege is gebleven, moet nu op korte termijn gedaan worden en daarvoor zijn er momenteel te weinig financiële middelen.

Als huurdersorganisaties vinden wij dat deze kosten niet volledig bij de huurders mogen komen te liggen. Wij vinden dat er meer druk gezet moet worden op de regering zodat o.a. de NAM de waardevermindering van de woningen moet uitkeren aan de corporaties. Het opheffen van de Verhuurdersheffing zou een oplossing zijn. Wanneer de vermindering uitbetaald en de heffing stopgezet zou worden, zou deze huurverhoging niet nodig zijn. Nu wordt deze bij u als huurder neergelegd. Helaas hebben wij daar geen invloed op.

Wij vinden dat de verhuurder eerder (gefarceerd) het achterstallig onderhoud had moeten uitvoeren. Zij hadden kunnen voorzien, dat dit in de toekomst hogere kosten met zich mee zal brengen.

In ons advies hebben wij onderstaand aangegeven:

Huurverhoging advisering

1. Projecten waar planvorming ligt, 0%. **Is ingewilligd.**
2. Voor de woningen die een lagere huur hebben dan € 424,44 vraagt W&B de maximale verhoging van 4,1% en topt deze af op de kwaliteitsgrens van € 424,44. Hier hadden we moeite mee, maar we hebben hier wel mee ingestemd. De regering vraagt veel van de corporaties, zoals de Verhuurdersheffing! Huurders met een laag inkomen met een huur tot € 424,44, ontvangen 100%



huurtoeslag. Deze huurders betalen dus niet meer huur. **Hier hadden we wel moeite mee, maar we hebben hier wel mee ingestemd.**

3. De huren tussen de € 424,44 en € 720,42 gaat Wierden en Borgen volgens een tabel verhogen. Wij kunnen ons hierin vinden zodat de huur voor twee gelijke woningen (punten) ook een gelijke huur krijgen. Door de diverse huurverhogingen en verhuizingen hebben twee gelijke woningen soms een verschil van wel € 100,00.

Wij kunnen ons **niet** vinden in de rekenmethode die Wierden en Borgen hier heeft gehanteerd!

Zoals gezegd: volgens de Overlegwet hebben wij een adviesrecht. De corporatie mag hier van afwijken.

Het is voor ons als huurdersorganisaties erg teleurstellend, dat we moeten constateren dat Wierden en Borgen maar een deel van ons advies heeft willen overnemen!

Wij hebben nog een vraag aan u:

Woont u nu in een woning met een huur minder dan € 424,44 en wordt uw huur na de verhoging meer dan € 424,44 (kale huurprijs) zou u dit bij uw huurdersorganisatie willen melden? Uw huurdersorganisatie ontvangt graag een kopie van uw huuraanpassing!

Met vriendelijke groet, namens alle vier de huurdersorganisaties

Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk

www.hvhoogkerknoorddijk.nl

Mailadres: huurdersver.hoogkerk@gmail.com

Huurdersvereniging De Marne - De Terpen

www.demarnedeterpen.nl

Mailadres: kantoor@marneterpen.nl

Huurdersplatform Bedum-Ten Boer

www.hpbedumtenboer.nl

Mailadres: hpbedumtenboer@outlook.com

Huurdersvereniging De Huurder

www.dehuurder-info.nl

Mailadres: dehuurder@gmail.com