

PERSBERICHT

Huuraanpassing per 1 juli 2018: MOOILAND VERKLEINT VERSCHILLEN IN HUURPRIJZEN

Grave, 6 april 2018 – **Met de huuraanpassing per 1 juli verkleint woningcorporatie Mooiland de verschillen tussen huurprijzen van soortgelijke woningen in een straat of complex. Daartoe verlaagt de corporatie de huur van circa 2.200 woningen in Noordoost-Brabant en Gennep. In andere gevallen blijft de huur gelijk of stijgt deze, maar nooit de maximaal toegestane huurverhoging van 3,9%. Zo draagt Mooiland bij aan betaalbaar wonen en lagere woonlasten voor haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot en met €41.056). Alle huurders ontvangen begin april een brief over de aanpassing van hun huur per 1 juli 2018.**

Mooiland is er vooral voor de doelgroep. Voor mensen met inkomens tot en met €41.056 werkt Mooiland aan betaalbare huurwoningen met een passende prijs-kwaliteitverhouding. Toch hebben soortgelijke woningen in een straat of in een complex vaak verschillende huurprijzen.

Verschillen in kleine stappen verkleinen

De huurprijs per woning is sterk afhankelijk van het moment dat een huurcontract is afgesloten. Een huurder die al jaren in dezelfde woning woont, betaalt vaak een lagere huur dan de buurman die er net is komen wonen. Toch kan het ook andersom zijn. Die verschillen zijn soms moeilijk uit te leggen en buren praten daar met elkaar over. Mooiland wil de verschillen tussen huurprijzen van soortgelijke woningen graag verkleinen. Dat doet de corporatie in kleine stappen. De huuraanpassing in 2018 is zo'n stap.

Streefhuur is leidend in huuraanpassing 2018

In het nieuwe huurbeleid van Mooiland (2017) staan doelen over voldoende beschikbare huurwoningen én goede slaagkansen in het vinden van een betaalbare woning. Mooiland wil 80% van haar woningaanbod beschikbaar houden voor de doelgroep. Deze woningen hebben een netto huurprijs (zonder service- en warmtekosten) van maximaal €640,14. Om dit doel te realiseren, past de corporatie de huurprijs voor woningen die opnieuw in de verhuur komen aan naar de streefhuur. Voor deze woningen valt de huurprijs in veel gevallen lager uit dan passend is op basis van de kwaliteit van de woning. Met de huuraanpassing wil Mooiland de huurprijzen van ál haar woningen dichterbij de streefhuur brengen. Op die manier verkleint ze de verschillen tussen huurprijzen van soortgelijke woningen.

Huuraanpassing per 1 juli 2018

Met de streefhuur in de hand kijkt Mooiland naar wat huurders met een inkomen tot en met €41.056 nu betalen:

- A.** Is de huidige netto huur hoger dan de streefhuur → huurders ontvangen huurverlaging
Per 1 juli wordt de huur in één keer verlaagd naar de streefhuur. De huurverlaging geldt voor circa 2.200 huurders in Noordoost-Brabant en Gennep.
- B.** Is de netto huur gelijk aan de streefhuur of is het verschil < €10 → huur blijft gelijk
De huur blijft gelijk van woningen waar de netto huur gelijk is aan de streefhuur of waarbij het verschil maximaal €10 is. Woningen waar in 2018 een renovatietraject start, krijgen ook geen verhoging per 1 juli. Bij deze woningen 'bevriest' de corporatie de huur tijdelijk. De huur blijft gelijk voor circa 1.800 huurders in Noordoost-Brabant en Gennep.
- C.** Is de huidige netto huur lager dan de streefhuur → huurders ontvangen huurverhoging
De huurprijs wordt per 1 juli verhoogd tussen de 1,4% en 3%. Hoe groter het verschil tussen de huidige netto huur en de streefhuur, hoe hoger de huurverhoging per 1 juli 2018. De huurverhoging is maximaal 3% en dus niet de maximaal toegestane huurverhoging van 3,9% vanwege de betaalbaarheid. De grootste groep, circa 3.200 huurders in Noordoost-Brabant en Gennep, krijgt 2,5% huurverhoging.

Anne Wilbers, bestuurder van Mooiland: *"Het is onze maatschappelijke taak om voldoende beschikbare huurwoningen te bieden en te werken aan goede slaagkansen in het vinden van een betaalbare huurwoning. En aan die taak geven wij invulling in ons nieuwe huurbeleid. Met de huuraanpassing per 1 juli 2018 verlagen wij een fors aantal huren in één keer naar de streefhuur. We maken zo echt een verschil in de portemonnee van onze belangrijkste doelgroep. We realiseren ons dat er ook huurders zijn die meer gaan betalen. Per saldo worden de verschillen tussen huurprijzen echt kleiner."*

Huurtoeslag

Mooiland geeft de nieuwe huurprijzen van woningen waar sprake is van een huurverlaging, door aan de Belastingdienst. Zo voorkomen we samen met de Belastingdienst dat huurders een belastingschuld opbouwen door teveel ontvangen huurtoeslag. Een belastingschuld staat immers haaks op het doel om wonen betaalbaar te houden voor de doelgroep.

Hogere inkomens en uitzonderingen

Inkomens vanaf €41.056 krijgen in 2018 een inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor hen geldt de maximaal toegestane huurverhoging van 5,4%. Wettelijke uitzonderingen hierop zijn AOW-gerechtigden en huishoudens met vier of meer personen. Zij krijgen de huuraanpassing die geldt voor inkomens tot en met €41.056.

Centrale huurdersorganisaties

Bij het bepalen van de huurverhoging voor 2018 zijn de centrale huurdersorganisaties van de corporatie intensief betrokken. Ze hebben Mooiland gevraagd om de mogelijkheden voor huurverlaging serieus te overwegen.

Marion Scholten, voorzitter van huurderskoepel Grave: *"Koepel Grave vindt het belangrijk dat er voldoende, betaalbare woningen beschikbaar zijn voor huurders met een kleine beurs. Daarom heeft de Koepel vorig jaar aan Mooiland gevraagd om eens serieus na te denken of huren ook verlaagd zouden kunnen worden naar de streefhuur. We zijn erg tevreden dat Mooiland daar op deze manier mee om is gegaan en dat dit geresulteerd heeft in verlaging van huren van een forse groep woningen."*

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Mooiland

Elice Gritter (communicatieadviseur)

Telefoon: 06 – 505 23 712

Email: egritter@mooiland.nl

Website: www.mooiland.nl