

Aan Huurdersvereniging Maarn – Maarsbergen  
t.a.v. Guy Stanworth (voorzitter)

Betreft Reactie voorstel huurverhoging en vaststelling huurverhoging

Maarn, 14 maart 2018

Geachte Heer Stanworth, beste Guy,

Ik wil je danken voor je reactie en waardeer zeer dat je meedenkt om een effectieve bedrijfsvoering te voeren en jouw inzet om het bestuur hierin te ondersteunen. Die steun hebben wij ook hard nodig. Zoals je weet is Woningbouwvereniging Maarn onder verscherpt toezicht gesteld door de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Dat houdt in dat scherp wordt gelet op ons handelen. Ook het huurbeleid heeft de aandacht van de AW, waarbij huurmatiging in ieder geval niet zal worden begrepen. Het voorstel om de huren niet te verhogen zal dan ook niet worden gehonoreerd. Ik zal later in deze reactie ingaan op de actie van de Woonbond.

Het is jammer dat je het voorstel voor één algemene huurverhoging van 1,9% niet ondersteunt. Het is een zeer gematigd voorstel, aangezien gemiddeld 2,4% gevraagd mag worden, zijnde 1.4% inflatie en 1% huurverhoging. Je stelt voor, om net als in voorgaande jaren in te zetten op de systematiek van de huursombenadering. Op basis van de aangebrachte argumenten zal ik dat voorstel wel (zonder de door de huurdersvereniging genoemde percentages) overnemen.

Mijn definitieve voorstel voor de huurverhoging 2018 wordt dan:

Huurverhoging op basis van huursombenadering op basis van de maximale huurprijs:

< 55%	huurverhoging 2,55%
>55%-<72%	huurverhoging 1,95%
>72%	huurverhoging 1,50%

Dit betekent dat de gemiddelde huurverhoging van 1,90% zoals opgenomen in de begroting kan worden behaald.

Ik zal nog ingaan op je een aantal van je argumenten.

1. Je veronderstelt dat er sprake zou zijn van een lastenverlichting doordat de verhuurdersheffing daalt. Ik moet je teleurstellen. Bij het opstellen van de begroting 2018 is hiermee reeds rekening gehouden. Het niet realiseren van een deel van de benodigde huurverhoging leidt dus tot een gat in de begroting. Daarnaast heeft het kabinet alweer nieuwe voorstellen aangekondigd die de corporaties zullen treffen.
2. In de begroting van 2018 en de meerjaren begroting tot 2027 is reeds uitgegaan van een aanstelling van een bestuurder in loondienst. In 2018 is uitgegaan van de aanstelling per 1 maart. Zoals bekend is dat niet gelukt en moet de werving worden voortgezet, met extra kosten tot gevolg. Ook dit kan dus niet leiden tot dekking van je voorstel tot minder huurverhoging.
3. Ik erken dat de afgelopen crisisjaren voor niemand prettig zijn geweest en dat veel van onze huurders daar ook persoonlijk de gevolgen van hebben ondervonden. Dat is ook de reden

dat Woningbouwvereniging Maarn ook nu niet de volledig mogelijke huurverhoging zal vragen, maar wij ons zullen beperken tot een gemiddelde verhoging van 1,9% (1,4 inflatie en 0,5% huurverhoging) en dit zullen doen op door de Huurdersvereniging Maarn – Maarsbergen voorgestelde vorm van differentiatie.

4. De actie van de Woonbond. Ik wil je een algemene reactie geven:
- Corporaties zijn maatschappelijke ondernemingen, zonder winstoogmerk. Corporaties zorgen met maatschappelijk geld voor goede betaalbare woningen in een prettige buurt. Ook Woningbouwvereniging Maarn zet zich hiervoor in, ondanks de beperkte mogelijkheden die wij hebben.
  - De komende jaren gaan wij ons inzetten voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. In onze meerjarenbegroting hebben wij daarvoor gelden opgenomen:  
2019: € 235.785  
2020: € 120.604  
2021: € 157.026

In ons Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan per complex is daarover meer te vinden, zie <https://www.wbvmaarn.nl/wp-content/uploads/2018/02/140218Strategisch-Voorraadbeleid-en-beheerplan-per-complex.pdf>

Minder huurverhoging betekent ook minder mogelijkheden om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren.

- Wij willen investeren in nieuwbouw. Ook daarvoor is geld nodig.
- Een huurverlaging van 10 procent zoals de Woonbond stelt, is niet realistisch. We kunnen niet alles tegelijk: goed onderhoud, nieuw bouwen, verduurzaming, huurmatiging. We moeten keuzes maken.
- Het kabinet verhoogt de belastingen voor corporaties. Die verhoging kan oplopen tot een miljard extra aan belasting (ATAD, VPB, heffing hoger door WOZ). Naast de verhuurderheffing, een belasting op sociale huurwoningen, die we al betalen. Dat geld kan niet worden besteed aan huurmatiging, nieuwbouw of verduurzaming. Deze hogere belasting staat haaks op de grote maatschappelijke behoefte aan meer, betaalbare en duurzame woningen. Corporaties willen hieraan bijdragen. Het kabinet ziet ook deze behoefte, maar maakt het vervolgens voor corporaties erg moeilijk.
- De betere financiële positie wordt ook veroorzaakt door een waardestijging van het vastgoed én de stelselwijziging waarbij corporaties hun bezit moeten waarderen op marktwaarde. Dat geld zit dus 'in stenen' en kun je niet gebruiken voor investeringen.

Kortom er is geen ruimte voor een minder huurverhoging, het bedrag dat opgenomen is in de begroting moet worden behaald.

Ik hoop op je begrip.

Met vriendelijke groet

Peter de Langen  
Interim directeur-bestuurder