



HUURDERSVERENIGING
Maarn - Maarsbergen

Maarn, 14 maart 2018

Onderwerp: voorstel huurverhoging 2018

Geachte bestuurder, beste Peter,

De huurdersraad adviseert de Woningbouwvereniging Maarn het voorstel tot huurverhoging als zodanig niet uit te voeren.

De huurdersraad geeft de voorkeur aan de huursombenadering en dringt aan op huurmatiging.

Via de huursombenadering kan de huurprijs meer in overeenstemming worden gebracht met de kwaliteit van de woning en voorkomt differentiatie tussen huurders met gelijkwaardige woningen en bij mutatie.

Huurmatiging is een absolute noodzaak. Teveel huurders hebben moeite maandelijks rond te komen, grootstedelijke problematieken zijn aan de orde van de dag met armoede als onderliggende oorzaak.

De huurdersvereniging ondersteunt de wens een effectieve bedrijfsvoering te voeren en zet zich in het bestuur hierin te ondersteunen.

Een rechtvaardig en sociaal huurbeleid is essentieel. In bijlage 1 doen wij de bestuurder daarom een tegenvoorstel. Bijlage 2 is bijgevoegd ter ondersteuning van dit voorstel.

Met vriendelijke groet,

Guy Stanworth

Voorzitter Huurdersvereniging Maarn Maarsbergen, huurdersraad

Bijlage 1

De huurdersraad verzoekt om reden van beleidscontinuïteit huurmatiging op basis van de huursombenadering door te voeren. De wens de huren niet te verhogen lijkt op dit moment niet haalbaar net als een huurverlaging.

Met de percentages gehanteerd in 2017 op basis van de maximale huurprijs (0.3% >72% van max. huur, 1% >55% - <72% van max. huur en 2% <55% van max. huur) uitgaande van de huur per 30-6-2018 levert de doorrekening € 2.103.888,- op. Hierbij is de huurharmonisatie tussen maart en december nog niet meegerekend. Bij de in de begroting genoemde huurinkomsten 2018 is huurharmonisatie wel meegerekend.

In totaal zou dit vanaf 2018 € 20.888,00 per jaar aan extra huurinkomsten opleveren. (extra inkomsten na huurharmonisatie komen hier nog bij).

Alhoewel de bestuurder mogelijkheden heeft hogere percentages te hanteren is de huurdersraad hier geen voorstander van.

Vanaf dit jaar wordt de verhuurderheffing verlaagt. Dit levert de vereniging tussen de €12.000 tot €20.000 aan lastenverlichting op. De aanstelling van de nieuwe bestuurder zal ook een aanzienlijke besparing opleveren t.o.v. voorgaande jaren. Wellicht kan de bestuurder dit ook in zijn afweging meenemen.

Bijlage 2.

Landelijk zijn de huren sinds 2012 met 17% gestegen.

Het gemiddeld netto besteedbaar inkomen van huurders is met € 900,- per jaar gedaald.

Een toenemend aantal mensen (landelijk een half miljoen) heeft elke maand moeite de huur en de meest basale kosten van levensonderhoud op te brengen.

De gevolgen van de toenemende armoede leiden tot persoonlijke drama's en leveren nieuwe generaties op die zich niet gekend zien. Toenemend wantrouwen t.a.v. de overheid en zijn bestuurders, toenemende parallelle samenlevingen enzovoort.

Voor niemand wenselijk.

Op 6 maart 2018 benadrukt minister Kajsa Ollongren in de 2^e kamer dat de corporaties meer moeten bouwen en de huren moeten verlagen.

'Huren kunnen en moeten omlaag' aldus de minister.

Het IBW (indicatieve bestedingsvermogen woningcorporaties) geeft voor Woningbouwvereniging Maarn naast de voorgenomen investeringen in 2017 ook € 20.000 ruimte voor huurverlaging. Zie onderstaande link.

<http://www.woningwet2015.nl/bestedingsindicatie/ibw>

Corporaties hebben de afgelopen jaren forse winsten geboekt. Gemiddeld maken ze 23% winst op de huuropbrengst, maakte de Woonbond begin maart bekend. Dat is per jaar 1.500 euro per huurwoning.