

Aan de stichting Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

t.a.v. de heer Guy Stanworth

Maarn, 9 april 2019

Betreft: Huurbeleid 2019

Geachte mevrouw Lopez en heer Stanworth, Beste Esmeralda en Guy,

Hartelijk dank voor de zeer snelle reactie op mijn adviesaanvraag m.b.t. het huurbeleid 2019.

In deze brief, d.d. 30 maart 2019, geven jullie aan dat, ondanks het opheffen van het verscherpt toezicht door de Autoriteit woningcorporaties, de financiële positie van Woningbouwvereniging Maarn nog steeds kwetsbaar is. Deze conclusie onderschrijf ik.

Jullie zijn daarnaast van mening dat, ondanks dit feit, het huurbeleid geen sluitpost mag zijn. Woningbouwvereniging Maarn is hieraan tegemoetgekomen door voor wat betreft het huurbeleid 2019 “in de geest te handelen” van het sociaal huurakkoord dat door de Woonbond en branchevereniging Aedes eind 2018 is afgesloten. Ondanks dat dit akkoord door de minister (nog) niet is omgezet in wetgeving. Dit betekent dat de huurverhoging minder zal opbrengen dan waar in de begroting 2019 van is uitgegaan. Ik verwijs voor de financiële effecten naar de tekst van de adviesaanvraag.

Ik concludeer dat de huurdersraad Maarn Maarsbergen akkoord kan gaan met mijn voorstel. Voor de goede orde herhaal ik hier nog even kort de uitgangspunten voor de jaarlijkse huurverhoging:

- Wbv. Maarn past maximaal een huurverhoging van 2,1% toe in plaats van de wettelijk toegestane 4,1%;
- Wbv. Maarn past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe, omdat ze de huurprijs wil baseren op de kwaliteit van de woning (betalen voor wat je krijgt) en er binnen Maarn en Maarsbergen zeer beperkte doorstroommogelijkheden zijn voor de middeninkomens;
- Wbv. Maarn baseert de huurverhoging op de verhouding tussen de huidige huur en de maximale huurprijs van de woning:
 - 2,1% huurverhoging indien de huidige huur lager is dan 55% van de maximaal redelijke huur.
 - 1,6% huurverhoging indien de huidige huur gelijk is aan, of hoger dan 55% van de maximaal redelijke huur en gelijk is of lager is dan 75% van de maximaal redelijke huur.
 - 1,4% huurverhoging indien de huidige huur hoger is dan 75% van de maximaal redelijk huur.

Wel geven jullie aan dat bij huren boven de streefhuur van 75% van de maximale huur, er geen huurverhoging mag worden toegepast en de huurverhoging maximaal inflatievolgend zou moeten zijn. Helaas kan ik op deze wens niet ingaan. De redenen hiervoor zijn tweërlei;

- Het verschuiven van de huurverhogings-percentages tussen de drie categorieën levert wat mij betreft ongewenst hoge huurverhogingen op in de categorie lager dan 55%.
- Het verder verlagen van het gemiddeld percentage huurverhoging (minder dan 1.6%) is voor Woningbouwvereniging Maarn financieel niet haalbaar. Er is, kortom, geen ruimte meer voor een lagere huurverhoging.

Tot slot; jullie verzoeken om afwegingen die leiden tot nieuw beleid en evaluatie van bestaand beleid met jullie te blijven delen. Uiteraard is dit mijn intentie. Ik ga ervan uit dat dit in de nog af te sluiten samenwerkingsovereenkomst goed geregeld gaat worden.

Met vriendelijke groet



Kees de Wolf
Directeur-bestuurder