



Aan: de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen
Datum: 3 maart 2020
Betreft: Huurbeleid 2020

Inleiding

In het Ondernemingsplan/Herstelplan 2018-2027 zijn de uitgangspunten voor het huurbeleid van Woningbouwvereniging Maarn (Wbv. Maarn) vastgesteld voor meerdere jaren. In deze notitie actualiseren we dit beleid en vragen we de Huurdersraad om een gekwalificeerd advies. Hierin zijn de onderstaande ontwikkelingen meegenomen.

De financiële positie van Wbv. Maarn staat onder druk. Onder andere de toenemende fiscale- en investeringsdruk zijn ontwikkelingen die hier debet aan zijn. Daarnaast heeft Wbv. Maarn een stevige opgave in de verbetering en verduurzaming van haar bezit. De goed draaiende economie brengt een stijging van kosten in de bouw met zich mee. Een gematigd huurbeleid kost Wbv. Maarn behoorlijk wat investeringsruimte.

Wbv. Maarn vindt het verbeteren en verduurzamen van het bestaande bezit echter belangrijk. Hierbij speelt betaalbaarheid een grote rol. De hoge kosten a.g.v. verbetering en verduurzaming worden slechts gedeeltelijk doorgerekend aan de huurders.

Proces

Over het huurbeleid heeft de Huurdersraad vanuit de Overlegwet gekwalificeerd adviesrecht. Deze notitie ligt dan ook voor aan de Huurdersraad voor een gekwalificeerd advies. Dit advies wordt meegenomen in het huurbeleid 2020. Hierover wordt de Huurdersraad geïnformeerd. Daarna legt de bestuurder dit huurbeleid ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen. Vervolgens stelt de bestuurder het huurbeleid 2020 vast.

Uitgangspunten huurbeleid 2020

Wbv. Maarn is er voor al haar zittende en toekomstige huurders en voert een gematigd huurbeleid waarbij ze oog heeft voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor bewoners. Dit onder voorwaarde dat hiermee de financiële continuïteit van de organisatie voldoende geborgd blijft. Wbv. Maarn heeft in de begroting 2020 de jaarlijkse huurverhoging echter vastgesteld op inflatie, gemiddeld 2.6 %. Hierin zijn nog niet de huurverhogingen op grond van huurharmonisatie meegeteld. Hiermee voldoet Wbv. Maarn aan de huidige wetgeving.

Voorstel voor 2020

In december 2018 is een nieuw sociaal huurakkoord voor drie jaar afgesloten tussen de Woonbond en branchevereniging Aedes. Belangrijkste afspraak uit dit akkoord is dat de huurprijzen van sociale woningen van een corporatie gemiddeld met maximaal de inflatie stijgen. Dit betekent voor Wbv. Maarn dat voor 2020 een gemiddelde huurverhoging wordt toegepast van 2,6% (=inflatie).

Deze huuropbrengst is volgens de onderstaande methodiek verdeeld over de complexen. Voor de huurverhoging van 2020 betekent dit een:

- *Huurverhoging van 3,4%*, voor woningen met een maximaal redelijk huur van minder dan 55%. Het gaat om 31 woningen;
- *Huurverhoging van 2,6%*, voor woningen met een maximaal redelijke huur tussen de 55 en 75%. Het gaat om 228 woningen;
- *Huurverhoging van 2,3%*, voor woningen met een maximaal redelijke huur van meer dan 75%. Het gaat om 49 woningen.

Adviesvraag

Aan de Huurdersraad wordt gevraagd een gekwalificeerd advies te geven over:

- Uitgangspunten huurbeleid 2020 waarbinnen de jaarlijkse huurverhoging plaatsvindt.
- Het voorstel voor de huurverhoging 2020.

Kees de Wolf

Directeur-bestuurder Woningbouwvereniging Maarn