

Aan: directeur-bestuurder Wbv Maarn

Datum: 27-03-2020

Betreft: Huurbeleid 2020

### **Overwegingen**

Het onderhoud, de verbetering, verduurzaming en uitbreiding van de woningvoorraad zijn noodzakelijk en belangrijk voor onze Woningbouwvereniging. Maar ook de huren betaalbaar houden is een primaire taak van de Woningbouwcorporaties.

De gemiddelde huurprijs van de woningen van de Wbv Maarn ligt ruim boven het landelijk gemiddelde.

De betaalbaarheid voor zittende en toekomstige huurders staat al jaren onder druk en baart de Huurdersraad van Woningbouwvereniging Maarn zorgen.

Het hanteren van het Inflatiecijfer (dit jaar gemiddeld 2,6%) om huren te verhogen is al jaren discutabel en zou aanzienlijk meer huuropbrengsten opleveren dan begroot voor 2020.

Door de stijging van de WOZ waardes stijgen ook de maximaal toegestane huren.

De verwachte extra inkomsten door huurharmonisatie hebben een gunstig effect op de huuropbrengsten.

De besparingen op onderhoud van de afgelopen jaren hebben handelingsruimte opgeleverd.

### **Advies huurbeleid 2020**

De Huurdersraad ziet het toepassen van de huursombenadering met de gehanteerde staffels en differentiatie als goed middel om het huurbeleid vorm te geven. Wel adviseren wij u de huren aanzienlijk meer te matigen dan uw voorgestelde 2,6% gemiddeld en huren boven 75% van de maximaal toegestane huur niet verder te laten stijgen.

De afgelopen weken is er veel veranderd. De crisis treft iedereen. Een recessie lijkt onvermijdelijk. Enkele noodmaatregelen om huurders te beschermen zijn door de Rijksoverheid al afgekondigd zoals het verlengen van tijdelijke huurcontracten en het niet uitzetten van huurders met betalingsproblemen.

In het licht van de huidige crisis en de onvermijdelijke recessie zou het niet laten stijgen van de huren vanuit de Woningbouwvereniging een maatregel kunnen zijn die in de huidige situatie serieus overwogen zou moeten worden.