

Aan: De Huurdersraad Maarn-Maarsbergen
Datum: 1 maart 2022
Betreft: Huurbeleid 2022

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 nog steeds onder druk. Wbv. Maarn heeft een stevige opgave in de verbetering en verduurzaming van haar bezit. Zeker de opgave die Wbv. Maarn heeft in Tuindorp zal een stevige wissel trekken. Daarnaast brengt de huidige economie een stijging van kosten in de bouw met zich mee en stijgt de inflatie op dit moment fors (naar 6.4% in januari 2022).

Uitgangspunten huurbeleid 2022

Wbv. Maarn is er voor al haar zittende en toekomstige huurders en voert een zo gematigd mogelijk 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 is in de begroting 2022 v.w.b. de jaarlijkse huurverhoging uitgegaan van een infaltiepercentage van 2%. Hierin zijn nog niet de huurverhogingen op grond van huurharmonisatie meegeteld. Inmiddels is duidelijk dat de inflatie zich (heeft) ontwikkeld naar een (veel) hoger percentage.

Voorstel voor 2022

Wbv. Maarn volgt v.w.b. de huurverhoging het Rijksbeleid. Dit betekent dat de huurders van Wbv. Maarn vanaf juli 2022 een huurverhoging krijgen van 2,3%. Differentiatie is alleen mogelijk wanneer inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. Hiervoor kiest Wbv. Maarn niet. De huurverhoging is beperkt tot het gemiddelde jaarinflatiepercentage tot december 2021. Tot 1 juli 2022 mogen de huren van sociale huurwoningen niet verhoogd worden. Huurders worden zo beschermd tegen al te hoge huurprijsstijgingen, en tegelijkertijd heeft Wbv. Maarn zo de mogelijkheid om de stijgende kosten die door onder meer de ontwikkeling van de inflatie, alsmede noodzakelijke investeringen in verbetering en verduurzaming, te kunnen dekken. Daarnaast worden de huren die minder zijn dan € 300 verhoogd met €25.

Nadrukkelijk wordt hier aangegeven dat het mogelijk is om huurverlaging bij aan te vragen als een huurder van Wbv. Maarn problemen heeft met het betalen van de huur. Eén van de voorwaarden is

dan dat een huuder in aanmerking komt voor huurtoeslag, maar deze nu niet ontvangt, en de huur meer is dan € 763,47 (liberalisatiegrens).

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 2022. 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 2022 vast.

Adviesvraag

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

- Uitgangspunten huurbeleid 2022 waarbinnen de jaarlijkse huurverhoging plaatsvindt.
- Het voorstel voor de huurverhoging 2022.

Kees de Wolf

Directeur-bestuurder Woningbouwvereniging Maarn