

Aan de stichting Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

t.a.v. het bestuur, dhr. Stanworth, Mw. Lopez

Maarn, 3 april 2022

Betreft: Huurbeleid 2022

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

Hartelijk dank voor uw advies "Huurbeleid 2022", d.d. 20 maart 2022 in reactie op mijn adviesaanvraag van 1 maart 2022. Hieronder de reactie van Woningbouwvereniging Maarn.

In het licht van de hoge vastgestelde inflatie van 2.3%, een vermoedelijke inflatie van 6.5% aankomend jaar, de al jaren voortdurende onvoldoende compensatie voor mensen met een bescheiden inkomen, omhooggeschoten energiekosten en kosten voor levensonderhoud is uw advies de huren in 2022 niet of minimaal te verhogen. U gaat hierbij uit van het verhogen van de huursom met niet meer dan 1%, gedifferentieerd volgens de huursombenadering met de categorieën zoals die voorgaande jaren zijn gebruikt.

Ik ben het met u eens dat de huidige economische ontwikkelingen de doelgroep van Woningbouwvereniging Maarn zeer raken. Echter, zoals in de adviesaanvraag van 1 maart al is aangegeven staat daar tegenover dat de financiële positie van Woningbouwvereniging Maarn nog steeds onder druk staat. Woningbouwvereniging Maarn heeft een stevige opgave in de verbetering en verduurzaming van haar bezit. Zeker de opgave die de corporatie heeft in Tuindorp zal een stevige financiële wissel trekken. Daarnaast brengen de huidige economische ontwikkelingen een stevige stijging van kosten in de bouw met zich mee en stijgt de inflatie nog steeds snel en is op dit moment al zo'n 12% (maart 2022).

In uw advies geeft u ook aan dat de verhuurdersheffing zal worden afgeschaft en dat deze, wat u betreft per direct terug naar de huurders kan die deze heffing ook hebben opgebracht. U gaat er daarbij vanuit dat dit Woningbouwvereniging Maarn wellicht wat armslag geeft de sociaal maatschappelijke taak dit jaar te laten prevaleren boven andere opgaven. Hierin moet ik de Huurdersraad corrigeren. In de eerste plaats is de afschaffing van de verhuurdersheffing weliswaar opgenomen in het regeerakkoord maar nog niet door de tweede en eerste kamer goedgekeurd. Daarnaast zal een eventuele korting of afschaffing van de verhuurdersheffing zeer waarschijnlijk worden gekoppeld aan prestatieafspraken over versnelde nieuwbouwinvesteringen en

duurzaamheidsmaatregelen. Ook wordt in het regeerakkoord uitgegaan van huurbefriazing in 2024. Van het “teruggeven” van de heffingen aan de huurders zal dan ook geen sprake kunnen zijn.

Desondanks wil ik aan uw oproep de huren meer te matigen voor een deel tegemoetkomen. Ik heb besloten de gemiddelde huurverhoging 2020 vast te stellen op 2% in plaats van de voorgestelde 2.3%. Dit is gelijk aan het in de begroting 2022 opgenomen percentage. Dit geeft ook de mogelijkheid de huurverhoging iets te differentiëren. De huurverhoging 2022 zal volgens de onderstaande methodiek worden verdeeld:

- *Huurverhoging van 2,3%*, voor woningen met een maximaal redelijk huur van minder dan 55%. Het gaat om 37 woningen;
- *Huurverhoging van 2.1%*, voor woningen met een maximaal redelijke huur tussen de 55 en 75%. Het gaat om 224 woningen;
- *Huurverhoging van 1,9%*, voor woningen met een maximaal redelijke huur van meer dan 75%. Het gaat om 46 woningen.

Tevens zullen woningen met een huur onder de € 300,- verhoogd worden met € 25,-. Het betreft 4 woningen.

Met vriendelijke groet,

Kees de Wolf
Directeur-bestuurder