

Aan: Directeur-bestuurder Woningbouwvereniging Maarn

Datum: 20 maart 2022

Betreft: Huurbeleid 2022

### **Adviesaanvraag huurbeleid**

#### *Uitgangspunten huurbeleid 2022*

De afgelopen jaren heeft de Wbv huurverhogingen doorgevoerd die niet maximaal waren en in die zin redelijk genoemd kunnen worden. In 2021 is van rijkswege bepaald dat een huurbevriezing noodzakelijk was. De Wbv Maarn stelt in 2022 dat zij in de begroting is uitgegaan van een inflatie van 2% maar dat de inflatie zich heeft ontwikkeld en is vastgesteld op 2.3%.

De Wbv Maarn en de Huurdersraad stellen dat de huursombenadering met de toegepaste differentiatie van de afgelopen jaren werkbaar is en dat inkomensafhankelijke huurverhogingen om diverse redenen niet wenselijk zijn. Grote verschillen in huur voor identieke woningen zijn onwenselijk. Door de huursombenadering worden deze verschillen gedicht.

#### *Voorstel voor de huurverhoging 2022*

De Woningbouwvereniging Maarn maakt jaarlijks een afweging over het wel of niet verhogen van de huren. De enorme opgaven en beperkte middelen dwingen de Woningbouwvereniging tot het maken van keuzes. Een kwalitatief goede en betaalbare woningvoorraad behouden, extra verduurzamen en nieuwbouw plegen zijn grote uitdagingen voor een woningbouwvereniging. De geldontwaarding maakt alles duurder. Wie moet die extra kosten opbrengen en waar kunnen we besparen? De hoge vastgestelde inflatie van 2.3% en een vermoedelijke inflatie van 6.5% (Klaas Knot, DNB) aankomend jaar, de al jaren voortdurende onvoldoende compensatie voor mensen met een bescheiden inkomen, omhooggeschoten energiekosten en kosten voor levensonderhoud maakt dat wij u dringend adviseren in 2022 de huren niet of minimaal te verhogen.

De verhuurderheffing wordt afgeschaft. De verhuurderheffing is in 2014 en 2015 direct in rekening gebracht aan huurders door enorme huurverhogingen. De besparing door afgeschaftte verhuurderheffing kan wat ons betreft één op één per direct terug naar de huurders die hem hebben opgebracht. Er is de afgelopen jaren ook flink bespaard op onderhoud. Deze zaken geven de bestuurder wellicht wat armslag haar sociaal maatschappelijke taak dit jaar te laten prevaleren boven andere opgaven.

#### *Samenvattend*

Wij adviseren de Wbv Maarn de huren niet of minimaal te verhogen, gedifferentieerd volgens de huursombenadering met de *categorieën* zoals die vorige jaren ook zijn gebruikt waarbij boven 75% maximaal redelijke huur niet verhoogd wordt. Dus geen generieke verhoging. Een extra verhoging voor huren onder de €300,- p.m. lijkt ons niet onredelijk. Meer dan 1% gemiddeld verhogen van alle huren is wat ons betreft gezien de buitengewone omstandigheden onwenselijk en onverstandig.

*Categorieën:* <55% van maximaal redelijke huur, >55% en <75% van maximaal redelijke huur, >75% van maximaal redelijke huur