

Aan het bestuur van de stichting Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

Maarn, 5 april 2023

Betreft: Reactie Wbv. Maarn op het advies Huurbeleid 2023

Geachte bestuursleden,

Hartelijk dank voor jullie “Advies huurbeleid 2023”, d.d. 28 maart 2023 in reactie op mijn adviesaanvraag van 17 februari 2023 en de door de Huurdersraad gevraagde aanvullende informatie van 13 maart 2023. Hieronder mijn reactie.

De Huurdersraad stelt voor de gemiddelde huurverhoging te maximeren tot 1.6%. Dat is 1% minder dan het wettelijk vastgestelde maximum van gemiddeld 2.6%. Het argument hierbij is dat “de huurders aan hun taks zitten. Prijzen enorm zijn gestegen en inkomens niet of onvoldoende worden gecompenseerd en dat de gemiddelde huur voor huurders van Woningbouwvereniging Maarn toch al aanzienlijk hoger zijn dan het landelijk gemiddelde”.

Mijn reactie hierop is de volgende:

Het betaalbaar houden van de huren is een primaire taak van de woningcorporaties. In het door de overheid (na overleg met Aedes en de Woonbond) vastgestelde huurbeleid is daar dan ook stevig rekening mee gehouden.

- In 2023 is de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging de CAO-ontwikkeling, en niet langer de inflatie.
- Huurders met een lager inkomen en een hoge huurprijs hebben recht op een éénmalige huurverlaging naar € 575,03 per maand.

Woningbouwvereniging Maarn heeft een zeer stevige opgave in het realiseren van verbeteringen en verduurzaming van de woningen. Zoals bij de Huurdersraad bekend, is de financiële positie van Wbv. Maarn kwetsbaar. Terecht geeft de Huurdersraad in haar advies aan dat de enorme opgave de Woningbouwvereniging Maarn dwingen tot het maken van keuzes. Het maximaliseren van de gemiddelde huurverhoging tot 1,6% betekent dat de in de begroting opgenomen huurinkomsten niet gehaald kunnen worden. En dat betekent weer dat de verbeteringen en verduurzaming van de woningen onder druk komen te staan. Dit wordt door mij als een zeer onwenselijk resultaat gezien. Daarnaast ben ik van mening dat, in het door de overheid vastgestelde huurbeleid al behoorlijk rekening wordt gehouden met de huidige economische ontwikkelingen.

Desondanks wil ik in het kader van de betaalbaarheid van de woningen uw advies, de huren meer te matigen, voor een deel overnemen. De huren in de categorie boven 75% maximaal redelijke huur zullen dit jaar niet worden verhoogd. De percentages van de overige huurverhoging wordt volgens de onderstaande methodiek verdeeld:

- Huurverhoging van 3%, voor woningen met een maximaal redelijk huur van minder dan 55%.
- Huurverhoging van 2,5%, voor woningen met een maximaal redelijke huur tussen de 55 en 75%.
- Huurverhoging van 0%, voor woningen met een maximaal redelijke huur van meer dan 75%.

De totale huursom komt hierdoor iets lager uit dan het bedrag dat is opgenomen in de begroting. Er is helaas geen ruimte voor een lagere huurverhoging. Ik hoop op jullie begrip.

Met vriendelijke groet,



Kees de Wolf
Directeur-bestuurder