

Maarn, 21 maart 2024

Aan het bestuur van de stichting Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

Betreft: Reactie Woningstichting Maarn op het gekwalificeerd advies Huurbeleid 2024

Geachte bestuursleden,

Hartelijk dank voor jullie "Gekwalificeerd advies huurbeleid 2024", d.d. 18 maart 2024 in reactie op mijn adviesaanvraag van 13 februari 2024. Hieronder mijn reactie.

De Huurdersraad geeft het advies

... in 2024 een huursomstijging toe te passen van 2%, gedifferentieerd toegepast volgens de huursom-benadering met de categorieën;

- <55% van maximaal redelijke huur,
- >55% en <65% van maximaal redelijke huur,
- >65% van maximaal redelijke huur.

Waarbij op woningen met relatief hoge huren maximaal 1% huurverhoging wordt toegepast en boven de streefhuur niet wordt verhoogd.

Het moge duidelijk zijn; dit advies wijkt significant af van het voorgenomen huurbeleid 2024 van Woningstichting Maarn en is ook niet conform de afspraken met de Overheid en de Woonbond in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Het is ook duidelijk dat de voorgestelde huurverhoging dit jaar hoger is dan de jaren hiervoor. De afspraken over het huurbeleid zijn er echter op gebaseerd dat huurders de komende jaren telkens een iets kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Bij verreweg de meeste huurders stijgt de huur immers (maximaal) net iets minder (0,5%) dan de stijging van de lonen en de uitkeringen. Huurders met de laagste inkomens ontvangen huurtoeslag, die compenseert 2/3^e van de huurstijging.

Gelet op de wooncrisis is het een urgente opgave voor woningcorporaties voldoende betaalbare woningen te bouwen. Dit geldt ook voor Woningstichting Maarn. Een lagere huurverhoging betekent (op termijn) minder nieuwbouwwoningen. Woningstichting Maarn heeft de huurstijging daadwerkelijk nodig om haar ambitie (meer nieuwbouw en verdere verduurzaming) waar te kunnen maken. Minder huurinkomsten betekent onvermijdelijk dat hiervoor minder geld beschikbaar is.

In de meerjarenbegroting is met de ambitie van Woningstichting Maarn geen rekening gehouden. Alleen de nieuwbouw aan de Kapelweg en de investering in verduurzaming van de complexen in Tuindorp zijn in de meerjarenbegroting ingerekend. Bij grotere investeringen zullen de grenzen van de ratio's (kengetallen) snel worden bereikt.

Het is de stellige verwachting dat er op termijn meer kansen zullen gaan ontstaan uit diverse (particuliere) nieuwbouwinitiatieven waar Woningstichting Maarn, indachtig de Woonvisie van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug, aan zal meedoen. Ook liggen er kansen in de nieuwbouw vanuit het proces 'Doe Maarn Mee'.

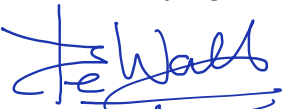
Om deze redenen zal Woningstichting Maarn de afspraken over het huurbeleid uit de NPA dan ook volgen. Wel zal ik het advies van de Huurdersraad de differentiatie aan te passen overnemen. De percentages huurverhoging worden volgens onderstaande methodiek verdeeld:

- Huurverhoging van 5.5%, voor woningen met een maximaal redelijk huur van minder dan 55%. Het gaat om 109 woningen;
- Huurverhoging van 5.3 %, voor woningen met een maximaal redelijke huur tussen de 55 en 65%. Het gaat om 108 woningen;
- Huurverhoging van 5.0%, voor woningen met een maximaal redelijke huur van meer dan 65%. Het gaat om 88 woningen.

De gemiddelde huurverhoging komt dan uit op 5,3 %.

Tot slot nog het volgende. Huurders die in financiële problemen komen kunnen altijd contact opnemen met Woningstichting Maarn. We gaan dan bekijken wat de mogelijkheden zijn.

Met vriendelijke groet,



Kees de Wolf
Directeur-bestuurder