



Van: Bestuur Huurdersraad Maarn Maarsbergen

Aan: Bestuur NabijWonen

Datum: 11 maart 2025

Betreft: gekwalificeerd advies huurbeleid NabijWonen 2025

Geachte heer Schuurmans, beste Camiel,

Bedankt voor het voorstel huurverhoging 2025. Wij hebben het als voorstel gelezen en reageren met een gekwalificeerd advies. Wij verwachten van u een onderbouwde reactie en een definitief voorstel huurverhoging 2025.

In het kort bevat dit schrijven;

- een reactie op uw 'voorstel huurverhoging'
- gekwalificeerd advies

## **Reactie op uw 'voorstel huurverhoging 2025'.**

### ***1. Inleiding***

In uw inleiding begint u over solidariteit en gelijke behandeling. Dit zijn ruime begrippen. U geeft niet aan wat u ermee bedoelt.

### ***2. Gezamenlijk proces***

In het gezamenlijk proces heeft u vragen van HBV-HW en Prisma beantwoord over de differentiatie binnen de huursom. Wij gaan ervan uit dat dit gelijke kennis aan de voorkant heeft opgeleverd die u beschrijft. Wij kunnen hier niet op reageren aangezien wij niet weten over welke kennis het gaat.

Het advies dat de Huurdersraad op 18 oktober heeft uitgebracht was niet zoals u beschrijft een 'gekwaltificeerd advies' maar een reactie op uw 'voorstel huurverhoging 2025' ten bate van uw meerjarenbegroting. Zo zou u ruimte kunnen houden voor aanpassingen in uw begroting. Ons advies is door u ook niet als gekwalificeerd advies aangemerkt gezien het feit dat u geen inhoudelijke reactie heeft gegeven. U heeft ook de door ons in het advies gestelde vragen niet beantwoord.

U spreekt van 200 nieuwbouwwoningen minder op lange termijn als u 1.5% minder huurinkomsten inreken in de begroting. Bedoelt u hiermee het effect van een eenmalige

huurverlaging van 1.5%? Gaat het hier over woningen binnen de wens- of haalbare portefeuille? Kunt u hier een schriftelijke reactie op geven?

Reken een gemiddelde verhoging van 2% door en de effecten daarvan op de financiële ratio's naast een gemiddelde verhoging van 4.5% en hoe wij uw voorbeeld van 200 woningen moeten lezen zodat wij dit kunnen beoordelen en becommentariëren.

De geactualiseerde NPA waren voor u wellicht een tegenvaller, voor ons een doekje voor het bloeden. 4.5% gemiddelde verhoging na de verhogingen van vorig jaar en de jaren daarvoor is naar onze mening te veel.

### **3. Uitgangspunten**

3.2 Het verbaast ons dat het 'gematigd huurbeleid en kwalitatief goede woningen', opgenomen in 'onze 7 beloften' van NabijWonen niet terug te lezen is in de hoofddoelen.

### **4. Kaders overheid**

De 'huursom van 2025' moet 'maximale huursom' zijn.

Uw uitgebreide verhandeling over inkomensafhankelijke huurverhoging is informatief maar niet conform afspraken opgenomen in de FER (definitieve versie van 17 juli 2024) van. Zie hieronder. Hierin is bovendien opgenomen dat de kwaliteit van de woning is gekoppeld aan de huurprijs. Zie 'samenvatting huurbeleid 2025 en verder' hieronder.

*1. We zijn er in de eerste plaats voor de primaire en secundaire doelgroep. Uitgangspunt voor de jaarlijkse huuraanpassing is het landelijk beleid, waarbij betaalbaarheid en voldoende beschikbaarheid uitgangspunten zijn.*

*2. We zijn er op de tweede plaats voor de middeninkomens uit onze gemeente. Voor deze doelgroep volgen wij het huurbeleid van de Nationale Prestatie Afspraken.*

***3. Wij vinden dat corporaties niet aan inkomensbeleid doen, dat is een taak van de overheid. Ergo er vindt geen inkomensafhankelijk huurbeleid plaats.***

***4. NabijWonen hanteert als uitgangspunt voor de streefhuur de WWS punten (daarmee is kwaliteit gekoppeld aan huurprijs). Voorts volgen wij het landelijke beleid in dezen.***

*5. Huurverhoging is onderdeel van het jaarlijkse reguliere huurverhogingsgesprek tussen Nabij Wonen en de huurdersorganisaties. Zodra NabijWonen en Woningstichting Maarn een fusieakkoord hebben dan ligt het voor de hand dat ook de Huurdersraad M&M voor de overleggen over het huurbeleid wordt uitgenodigd.*

*6. Uitgangspunt voor een gematigd huurbeleid is dat we het financieel kunnen dragen.*

### **5. Gesprek met de huurdersorganisaties**

U schrijft: 'De huurdersorganisaties adviseren geen differentiatie toe te passen binnen de huursom'. Dit is geen juiste weergave van het gesprek van 22 januari 2025.

Er werd tijdens het gesprek uitvoerig gesproken over wel of niet toepassen van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn niet van toepassing. (Zie afspraken in de FER).

## **6. Huurverhoging**

*NabijWonen hanteert als uitgangspunt voor de streefhuur de WWS punten (daarmee is kwaliteit gekoppeld aan huurprijs). Zie FER. Kunt u dit ook toepassen in uw huurbeleid?*

*Wij adviseren niet met 4.5% maar maximaal met het inflatiecijfer (3.16% in 2024) te verhogen.*

*Wij verzoeken u de huren gedifferentieerd te verhogen zoals beschreven in de FER. Wij willen hierover graag met u in gesprek.*

*Uw voorstel om woningen met een huur lager dan €350 en een niet-maximaal redelijke huurprijs te verhogen met €25 steunen wij.*

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de Huurdersraad Maarn Maarsbergen

Guy Stanworth