

Advies huurdersraad jaarlijkse huurverhoging 2017

De Huurdersraad heeft het bestuur van WbvM geadviseerd dat de huren moeten dalen, gelijk blijven of in ieder geval niet méér zouden moeten stijgen dan 0,3% (gelijk aan inflatiepercentage). De huren zijn de afgelopen jaren immers fors gestegen, terwijl het netto besteedbaar inkomen juist afnam. Van 2012 tot 2015 is het gemiddelde netto besteedbaar inkomen van huurders op jaarbasis € 900,- gedaald. Het huren van een sociale huurwoning is per jaar gemiddeld juist € 816,- duurder geworden ten opzichte van 2012.^[1] Daarbij komt dat de gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning van WbvM (€542 prijspeil 2015, bron Aedes benchmark) veel hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs in de sector (€502 prijspeil 2015, bron Aedes benchmark).

Reactie bestuur

Het bestuur heeft echter besloten om dit advies niet te volgen en alsnog een huurverhoging door te voeren. Het bestuur heeft aangegeven dat de absolute gemiddelde huurprijs weliswaar hoger ligt dan het gemiddelde in de sector, maar dat het woningbezit van WbvM ook heel erg afwijkt van het gemiddelde woningbezit. De maximaal redelijke huur van een woning is afgeleid uit de woningwaarderingpunten, waarbij o.a. de oppervlakte, het energielabel, sanitaire voorzieningen, de WOZ-waarde en het type woning tot uitdrukking komen. De woningen van WbvM hebben relatief hoge punten, dat komt onder andere omdat WbvM relatief veel grote eengezinswoningen heeft met hoge WOZ-waardes. Corporaties hebben gemiddeld een huur die rond de 72% ligt van de maximum redelijke huur, terwijl dat voor WbvM ongeveer 10% lager ligt. In dat opzicht heeft WbvM dus relatief lage huurprijzen. De jaarlijkse huurverhoging zal dan ook gebaseerd worden op de woningwaarderingpunten van de woning, de daaraan gerelateerde maximum huurprijs en de verhouding met de huidige huurprijs. De jaarlijkse huurverhoging is als volgt uitgewerkt:

> 2% huurverhoging indien uw huidige huur lager is dan 55% van de maximum redelijke huur

> 1% huurverhoging indien uw huidige huur gelijk is aan of hoger dan 55% van de maximum redelijke huur en lager is dan 72% van de maximum redelijke huur

> 0,3% huurverhoging indien uw huidige huur hoger is dan of gelijk aan 72% van de maximum redelijk huur