

Aan: de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen
Datum: 17 februari 2023
Betreft: Adviesaanvraag Huurbeleid 2023

Inleiding

In het Ondernemingsplan/Herstelplan 2018-2027 zijn de uitgangspunten voor het huurbeleid van Woningbouwvereniging Maarn (Wbv. Maarn) vastgesteld voor meerdere jaren. In deze notitie actualiseren we dit beleid en vragen we de Huurdersraad om een gekwalificeerd advies. Hierin zijn de onderstaande ontwikkelingen meegenomen.

De financiële positie van Wbv. Maarn staat onder druk. Wbv. Maarn heeft immers een stevige opgave in de verbetering en verduurzaming van haar bezit. Daarnaast brengen de huidige economische ontwikkelingen een stijging van kosten in de bouw met zich mee. Een te gematigd huurbeleid kost Wbv. Maarn behoorlijk wat investeringsruimte.

Wbv. Maarn vindt het verbeteren en verduurzamen van het bestaande bezit echter belangrijk. Hierbij speelt betaalbaarheid een grote rol. De hoge kosten a.g.v. verbetering en verduurzaming worden niet doorgerekend aan de huurders.

Proces

Over het huurbeleid heeft de Huurdersraad vanuit de Overlegwet gekwalificeerd adviesrecht. Deze notitie ligt dan ook voor aan de Huurdersraad voor een gekwalificeerd advies. Dit advies wordt meegenomen in het huurbeleid 2023. Hierover wordt de Huurdersraad geïnformeerd. Vervolgens stelt de bestuurder het huurbeleid 2023 vast.

Wat is er nieuw in het huurbeleid voor 2023 (samenvatting beleid Rijksoverheid)

- In 2023 is de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging de CAO-ontwikkeling, en niet langer de inflatie. Daarmee komt de maximale huurstijging per zelfstandige huurwoning met een gereguleerd contract op 3,1%.
- De maximale huursomstijging bedraagt 2,6%.

NB: De Eerste Kamer moet de Wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen nog behandelen. Het is de bedoeling dat deze per 1 juli 2023 in gaat.

Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2023 als op 1 januari 2024 zijn verhuurd. De huursomstijging voor 2023 is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Deze komt voor 2023 uit op 2,6%.

In 2023 vallen buiten de huursom:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- De tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.
- De woningen die in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum.

Huurverhoging voor woningen met huur onder € 300

Corporaties mogen de huur van zelfstandige sociale huurwoningen met een actuele huur lager dan € 300 verhogen met maximaal € 25 bij een huuraanpassing per 1 juli 2023 (of later). Dit geldt ongeacht het inkomen van het huishouden.

Eenmalige huurverlaging

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. De inkomensgrenzen zijn:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 23.250 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 30.270 per jaar
- Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 24.600 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 32.730 per jaar

De huurprijs waarnaar verlaagd wordt is in de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld op € 550, prijspeil 2020. Inmiddels is bekend dat in 2023 de huur verlaagd moet worden naar € 575,03.

Voorstel voor 2023

- Wbv. Maarn zal geen inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen.
- Wbv. Maarn heeft geen contracten met een huur onder € 300 . Daarmee is de regel om deze te verhogen met € 25,00 niet van toepassing.
- De maximale huurverhoging per 1 juli 2023 bedraagt 3,1%.
- De maximale huursomstijging is 2,6%. Dit is het uitgangspunt voor de algemene huurverhoging.
- De contracten die buiten de huursombenadering vallen zijn:
 - De mutatie woningen waarvan in 2023 de huur geharmoniseerd wordt.
 - De contracten die in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen.
- De algemene huurverhoging wordt gedifferentieerd doorgevoerd:
 - Contracten met een huur kleiner dan 55% van de maximaal redelijk huur
 - Contracten met een huur groter of gelijk aan 55% maar kleiner dan 75% van maximaal redelijk
 - Contracten met een huur groter of gelijk aan 75% van maximaal redelijk.
- De percentages van de verhoging voor de hiervoor genoemde groepen worden bepaald is afhankelijk de opgave van inkomensgegevens van de belastingdienst.

Eenmalige huurverlaging

- Inkomensgegevens worden bij de belastingdienst opgevraagd voor contracten waar de huidige huur, verhoogd met 3,1% (maximale huurverhoging per 1-7-2023) boven € 575,03 uit komt.
- Contracten die na 1 maart 2023 zijn aangegaan hebben geen recht op eenmalige huurverlaging.

Wbv. Maarn moet huurders die mogelijk voor de eenmalige huurverlaging in aanmerking komen in algemene zin voor 30 april 2023 informeren. Dit zal gebeuren via de website en middels een aparte brief (zie bijlage).

Adviesvraag

Aan de Huurdersraad wordt gevraagd een gekwalificeerd advies te geven over het voorstel voor de huurverhoging 2023.