

Aan: de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen
Datum: 13 maart 2023
Betreft: Aanvullende informatie bij de adviesaanvraag Huurbeleid 2023

Op 13 maart 2023 zijn de gegevens van de belastingdienst over de huurders bij Woningbouwvereniging Maarn met contracten waar de huidige huur, verhoogd met 3,1% (maximale huurverhoging per 1-7-2023) boven € 575,03 uit komt, binnengekomen. Hierdoor is het mogelijk de adviesaanvraag huurbeleid 2023 te complementeren. Deze aanvulling kan niet los worden gezien van de adviesaanvraag van 17 februari 2023.

Voor de goede orde hieronder nogmaals het voorstel voor 2023:

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).

Aanvullende vragen van de Huurdersraad

De Huurdersraad Maarn Maarsbergen heeft de volgende aanvullende vragen gesteld:

1. *Vraag:* Hoeveel huurders zitten onder de 120% grens sociaal minimum? Hoeveel huurders worden teruggezet naar € 575,- (en hoeveel kost dat de Wbv Maarn?)

Antwoord: uit de gegevens van de belastingdienst blijkt dat 66 contracten in aanmerking komen voor een huurverlaging naar € 575,03 per maand. In totaal kost Wbv. Maarn dit vanaf 1 juli 2023 een bedrag van € 5.081,95 per maand. Voor 2023 is dit een bedrag van € 30,492,-

2. *Vraag:* Het voorstel (hoeveel woningen tot 55% met percentage huurverhoging, hoeveel woningen tot 75% met percentage huurverhoging en hoeveel woningen op of boven 75% met percentage huurverhoging).

Antwoord: In het definitieve voorstel Huurverhoging 2023 is de verdeling nu als volgt vastgesteld:

Categorie	Percentage	Aantal
Huidige huur minder dan 55% van maximaal redelijk	3,1%	31
Huidige huur tussen 55% en 75% van maximaal redelijk	2.6%	174
Huidige huur boven 75% van maximaal redelijk	2.3%	33
	Totaal	238