



Aan: Directeur-bestuurder Woningbouwvereniging Maarn
Datum: 28 maart 2023
Betreft: Huurbeleid 2023

Adviesaanvraag huurbeleid

Huurbeleid 2023

De afgelopen jaren heeft de Wbv Maarn huurverhogingen doorgevoerd die niet maximaal waren en in die zin redelijk genoemd kunnen worden.

De Wbv Maarn en de Huurdersraad stellen dat de huursombenadering met de toegepaste differentiatie van de afgelopen jaren werkbaar is en dat inkomensafhankelijke huurverhogingen om diverse redenen niet wenselijk zijn. Grote verschillen in huur voor identieke woningen zijn onwenselijk. Door de huursombenadering worden deze verschillen gedicht.

Voorstel voor de huurverhoging 2023

De Woningbouwvereniging Maarn maakt jaarlijks een afweging over het wel of niet verhogen van de huren. De enorme opgaven en beperkte middelen dwingen de Woningbouwvereniging tot het maken van keuzes.

In de nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders met een inkomen lager dan 120% van het minimum inkomen teruggebracht worden naar €575,03. De maximale huurverhoging bedraagt per 1 juli 2023 3,1%. De maximale huursomstijging is 2,6%.

De Woningbouwvereniging Maarn stelt voor de huur gemiddeld met 2,6% en maximaal met 3,1% te verhogen.

Gekwalificeerd advies van de Huurdersraad

De Huurdersraad realiseert zich dat de inflatie van de afgelopen twee jaar effect heeft op het wel of niet realiseren van voorgenomen investeringen, kosten voor arbeid etc.

Feit is ook dat de huurders aan hun taks zitten. Prijzen zijn enorm gestegen en inkomens niet of onvoldoende gecompenseerd en de gemiddelde huur is voor de huurders van de Wbv Maarn toch al aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde.

Wij adviseren de Wbv Maarn om die redenen de huren dit jaar niet of nauwelijks te verhogen.

Een gemiddelde huurverhoging van maximaal 1,6% is wat ons betreft de grens. Gedifferentieerd toegepast volgens de huursombenadering met de categorieën* zoals die vorige jaren ook zijn gebruikt waarbij boven 75% maximaal redelijke huur niet verhoogd wordt.

**Categorieën*: <55% van maximaal redelijke huur, >55% en <75% van maximaal redelijke huur, >75% van maximaal redelijke huur