



Aan: de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen
Datum: 13 februari 2024
Betreft: Huurbeleid 2024

Inleiding

In het Ondernemingsplan/Herstelplan 2018-2027 zijn de uitgangspunten voor het huurbeleid van Woningstichting Maarn (Ws. 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 van belang.

De financiële positie van Ws. Maarn staat onder druk. Ws. Maarn heeft een stevige opgave in de verbetering (o.a. de complexen in Tuindorp) en uitbreiding (de Hoge Overdam) van haar bezit. Ook gaat Ws. Maarn vanaf 2024 investeren in het aanbrengen van zonnepanelen. Een te gematigd huurbeleid kost Ws. Maarn te veel investeringsruimte.

Ws. Maarn vindt het verbeteren en verduurzamen van het bestaande bezit en nieuwbouw belangrijk. Hierbij speelt betaalbaarheid een grote rol. De hoge kosten a.g.v. verbetering en verduurzaming in de complexen in Tuindorp 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 2024. Hierover wordt de Huurdersraad geïnformeerd. Vervolgens stelt de bestuurder het huurbeleid 2024 vast.

Wat is het huurbeleid voor 2024 (samenvatting beleid Rijksoverheid)

- De huursom mag in 2024 stijgen met de gemiddelde CAO-ontwikkeling van december 2022 tot en met november 2023, minus 0,5%.
- Huurders met een laag inkomen die nog niet eerder een huurverlaging hebben gehad, kunnen uiterlijk op 30 december 2024 nog een verzoek doen voor huurverlaging.
- De huurtoeslag gaat met ongeveer € 34 per maand omhoog. Dit staat los van de reguliere indexaties binnen de huurtoeslag.

Jaarlijkse huuraanpassing

- De huursom mag niet harder stijgen dan met de CAO-loonontwikkeling van december 2022 tot en met november 2023 minus 0,5%. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. In 2024 betekent dit dat de huursom met 5,3% mag stijgen. De huursom betreft alle zelfstandige

huurwoningen met een gereguleerd contract, die zowel op 1 januari 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd.

- De huren van individuele woningen mogen met de CAO-loonontwikkeling van diezelfde periode stijgen. Dit is 5,8%.

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 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd. De huursomstijging voor 2024 is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Deze komt voor 2024 uit op 5,3%.

In 2024 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 (huurbevroezing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.
- De woningen die in 2024 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 2024 (of later). Dit geldt ongeacht het inkomen van het huishouden. Past de corporatie de hogere inkomensafhankelijke huurverhogingen toe, dan kan een corporatie ook voor deze woningen de toegestane maximale huurverhogingen van € 50 of € 100 toepassen.

Voorstel voor 2023

- Ws. Maarn zal geen inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen.
- Ws. Maarn heeft geen contracten met een huur onder € 300 . Daarmee is de regel om deze te verhogen met € 25,00 niet van toepassing.
- De maximaal toegestane huurverhoging per 1 juli 2024 bedraagt 5,8%. Ws. Maarn gaat echter uit van een maximale stijging van 5.5%.
- De maximale huursomstijging is 5.3 %. Dit is het uitgangspunt voor de algemene huurverhoging.
- De contracten die buiten de huursombenadering vallen zijn:
 - De mutatie woningen waarvan in 2024 de huur geharmoniseerd wordt.
- De algemene huurverhoging wordt gedifferentieerd doorgevoerd:
 - **5,5 %** bij contracten met een huur kleiner dan 55% van de maximaal redelijk huur (*106 woningen*).
 - **5,3%** bij contracten met een huur groter of gelijk aan 55% maar kleiner dan 75% van maximaal redelijk (*180 woningen*).
 - **4,5%** bij contracten met een huur groter of gelijk aan 75% van maximaal redelijk (*16 woningen*).

Adviesvraag

Aan de Huurdersraad wordt gevraagd een gekwalificeerd advies te geven over het voorstel voor de huurverhoging 2024.