

Aan: Kees de Wolf, Woningstichting Maarn

Datum: 18-3-2024

Betreft: Gekwalificeerd advies huurbeleid 2024

Adviesaanvraag huurbeleid 2024

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

De Woningstichting (WS) 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 2024

WS 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 de huursom (gemiddelde huur) mag stijgen met de gemiddelde CAO loonstijgingen van december 2022 t.m. november 2023 minus 0,5%.

Woningstichting Maarn stelt voor de huur met gemiddeld 5,3% en maximaal 5,5% te verhogen, gedifferentieerd toegepast.

Gekwalificeerd advies van de Huurdersraad

De Huurdersraad realiseert zich dat de inflatie van de afgelopen jaren effect heeft op de financiële positie van de Woningstichting (WS) Maarn. Echter, deze effecten zijn gedeeltelijk gecompenseerd in de indexatie van het Woningwaarderingstelsel van vorig jaar met 10%, en dit jaar zover wij weten nog eens met een indexatie van 3,8% waardoor de maximale huur van woningen enorm is gestegen. Het effect hiervan was voor veel huurders ongunstig.

Uit een doorrekening in 'WALS' blijkt dat een gemiddelde huurverhoging van 2% ten opzichte van 5,3% geen negatief effect heeft op de kengetallen op korte en langere termijn. (tot 2038)

Het waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) heeft in een borgbaarheidsverklaring opgenomen dat de WS Maarn borgbaar is de komende jaren.

Een huursomstijging van 5,3% is maximaal maar niet wenselijk.

Wij adviseren de Wbv Maarn om die redenen in 2024 een huursomstijging toe te passen van 2%, gedifferentieerd toegepast volgens de huursombenadering met de categorieën;

<55% van maximaal redelijke huur,

>55% en <65% van maximaal redelijke huur,

>65% van maximaal redelijke huur,

Waarbij op woningen met relatief hoge huren maximaal 1% huurverhoging wordt toegepast en boven de streefhuur niet wordt verhoogd.