



**Aan: Directeur/Bestuurder Woningcorporatie Maasvallei**  
Postbus 5537  
6202 XA Maastricht

Betr. Advies/Zienswijze t.a.v. de huurverhoging 2024

Maastricht, 3 april 2024

Geachte mevr. Klein Haneveld, beste Sarah,

Bij schrijven d.d. 05 maart 2024 ontvingen wij uw adviesaanvraag inzake de huurverhoging 2024.

Bij deze willen wij voldoen aan uw verzoek tot advies.

#### Vooraf

1.

De opzet en leesbaarheid van de adviesaanvraag zijn prettig: compact, duidelijk, zakelijk, leesbaar.

Uiteraard betekent dit niet dat we het op alle punten inhoudelijk met u eens zijn.

2.

Daarnaast willen wij wederom (het wordt echt eentonig) een procedurele opmerking maken. Vorig jaar bij de advisering m.b.t. de huurverhoging 2023 hebben wij het volgende onder uw aandacht gebracht: "wij willen onze teleurstelling (maar ook onbegrip) uitspreken over een in onze ogen veel te laat verzonden adviesaanvraag".

Ook nu weer hebben wij in onze ogen veel te laat de adviesaanvraag ontvangen.

Formeel heeft Woonvallei na de verzenddatum 5 maart 2023 *zes weken* de tijd om te komen tot een afgewogen advies. We hebben dus formeel de tijd tot 16 april 2023.

Wij beseffen echter dat dit voor uw organisatie (te) laat is aangezien daarna alles nog in stelling gebracht moet worden om voor 1 mei de huurverhogingsaankondigingen aan de huurders te versturen.

Een in onze ogen dus veel te late verzending van uw adviesaanvraag aan ons, wederom.

Vorig jaar stelden wij: "wij hopen dat u onze teleurstelling en onbegrip kunt begrijpen en in het vervolg de afspraken in onze samenwerkingsovereenkomst serieus wilt nemen".

Ondanks dat de in onze ogen te late adviesaanvraag aan uw organisatie gelegen heeft, heeft ons Bestuur ook dit jaar zich weer ingespannen om zo snel als voor haar mogelijk een advies op te stellen.

## Ons advies t.a.v. uw voorgenomen huurverhogingsvoorstellen 2024

### Algemeen

1.

U stelt dat u 'in beginsel' de wettelijke kaders volgt.

Bedoelt u met 'in beginsel' dat er nog een klein voorbehoud gemaakt moet worden vanwege het feit dat er momenteel een wetsvoorstel 'Betaalbare Huur' voorligt in de Tweede/Eerste Kamer met een regulering voor de middenhuur en het dwingend maken van het WWS? Dat zou in sommige gevallen (zullen er o.i. niet veel zijn) dan gevolgen kunnen hebben in relatie tot uw huurbeleid in algemeenheid. O.i. geldt een eventuele wetswijziging op dit punt overigens alleen voor nieuwe huurcontracten (een maximaal redelijke huurprijs voor de betreffende vrije sector woningen) en staat het dus in principe los van de huuraanzegging bestaande contracten per 1 juli 2024.

**Mocht de wet wel tijdig van kracht gaan dan vragen we u toch om voor *bestaande* contracten in dit segment af te toppen op de voor de betreffende woningen geldende maximaal redelijke huurprijs.**

En wat betreft die *bestaande huurcontracten van vrije sector woningen* is o.i. bepaald dat de toegestane huurverhoging daar gekoppeld is aan de inflatie als die lager is dan de loonontwikkeling. De loonontwikkeling van december 2022 tot december 2023 was 5,8%. De inflatie in die periode was 4,5%. Daarom is de toegestane jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 januari 2024 maximaal ( $4,5\% + 1 =$ ) 5,5% in de vrije sector (*tot mei 2024*).

Indien de regulering van de vrije sector woningen niet op tijd wettelijk geregeld wordt, dan geldt *volgens ons* voor deze woningen een maximum van 6,8 %.

Wij zien in uw voorstel dat u dit (gelukkig) niet gaat hanteren. U stelt ook voor deze woningen 5,8 % (maximaal) voor (gelijk aan de maximale huurverhoging voor DAEB-woningen).

**Die *gelijktrekking* ondersteunen wij, zij het dat we vanuit betaalbaarheidsoverwegingen zowel voor DAEB als niet-DAEB woningen een maximale huurverhoging van 5,5 % voorstellen. Wij komen daar hier verder nog op terug.**

Mochten de formele kaders (verder) nog wijzigen en gevolgen hebben voor uw voorstellen dan worden wij graag tijdig betrokken bij de consequenties daarvan.

**Kunt u ons dit toezeggen?**

2.

We hebben uw voorstel o.a. getoetst aan bijvoorbeeld de (meerjarige) prestatieafspraken en dan met name op het punt van de 'betaalbaarheid van het wonen'.

In nagenoeg alle getekende (meerjarige) prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties zich inspannen om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid en zich inzetten om de huurstijging zoveel mogelijk te beperken. Inmiddels behoren ook o.i. 'middeninkomens' tot de doelgroep van beleid voor corporaties.

U stelt in de inleiding van uw voorstel weliswaar dat ook huurders het financieel zwaar hebben in deze tijd, maar wij missen in uw huurverhogingsvoorstellen concrete aandacht voor de 'betaalbaarheid'. Het zijn mooie woorden, maar die moeten wel dus vertaald worden naar concreet beleid, waaronder uw huur(verhogings)beleid.

**Wij missen dus tot op hoogte uw invulling aan die zorg voor de 'betaalbaarheid van het wonen (en leven)' via het huurbeleid 2024 en vragen ons af of de keuzes die u wilt maken (bijvoorbeeld niet aftoppen op de aftoppingsgrenzen/streefhuren) uiteindelijk niet de uitgangspunten in de prestatieafspraken ondermijnen. Specifiek in Maastricht is afgesproken dat 80 % van de DAEB-huurwoningen op of onder de tweede aftoppingsgrens verhuurd worden.**

**We komen hieronder nog terug op uw voorstel om niet af te toppen op streefhuren/aftoppingsgrenzen.**

We kunnen niet aan de indruk ontkomen dat Maasvallei in de balans betaalbaarheid, noodzakelijke omvang huursegmenten (beschikbaarheid), benodigde of gewenste investeringsopgaven via dit huurbeleid toch de grootste nadruk legt op een maximale 'verdiencapaciteit' om de tegenvaller van de huurbevriezing en de huurverlagingen in 2023 versneld in te halen. Feitelijk gaat u -zonder differentiatie (zie verderop)- voor het maximaliseren van de gemiddelde huursom binnen het wettelijk kader.

3.

Wij hebben er al veel langer voor gepleit om m.b.t. het thema 'betaalbaarheid' meer uit te gaan van een 'woonlastenbenadering' en betaalbaarheid niet alleen te relateren aan huurprijsbeleid. Als corporaties en gemeenten beleid willen formuleren inzake de 'betaalbaarheid van het wonen' dan is koersen op basis van een onderbouwde woonlastenanalyse een betere weg.

We beseffen overigens dat een goede 'woonlastenbenadering' tot dusverre (ondanks alle intenties en voornemens in prestatieafspraken) niet van de grond is gekomen, ook al stelt u in uw adviesaanvraag dat 'betaalbare woonlasten' voor de bewoners voorop staat. Maar u vult dit (althans in uw adviesaanvraag) in via het investeren in duurzaamheidsmaatregelen en niet via het generieke huurbeleid.

**Wij vragen Maasvallei -mede in relatie tot de prestatieafspraken- om met gemeente en collega-corporaties tot een onderbouwde woonlastenanalyse te komen.**

**En als het gaat om duurzaamheidsinvesteringen dan pleiten wij (inhoudelijk en qua betaalbaarheid) om ook 'in volle vaart en massaal' te investeren in zonnepanelen en daar géén huurverhoging voor te vragen.**

4.

Door veel corporaties (aangedreven door Aedes) en dus o.i. ook door Maasvallei wordt gestuurd op de maximale huursomstijging. Door uit te gaan van CAO-loonstijging in plaats van inflatie werd in 2023 de huurverhoging gematigd tot 3,1 %. Dit kwam tot op beperkte hoogte de betaalbaarheid van het wonen ten goede. De CAO-stijging ligt in 2024 echter een stuk hoger dan becijferd in de Nationale Prestatie Afspraken.

Dat het *maximum* van de huursom in 2024 op 5,3 % ligt, betekent o.i. *niet* dat afgesproken is dat dit maximum een soort 'uitgangspunt' wordt voor corporaties. Vanuit oog voor 'betaalbaarheid' kan dit dus lager ingevuld worden in de balans met zorgvuldig en afgewogen, realistische investeringsopgaven en beperking van bijvoorbeeld de bedrijfslasten.

Een NIBUD-onderzoek geeft aan dat een maximale huurstijging bijdraagt aan het in stand houden van hoge huurquotes. Té hoge huurquotes voor vele huishoudens. Ons moet u dan ook plaatsen in onze grote zorg voor de 'betaalbaarheid van het wonen en leven'. En de meest recente prognoses (en verkeerde berekeningen) t.a.v. de koopkrachtontwikkeling vergroten onze zorgen alleen maar.

**Wij pleiten derhalve nu voor beperking van de huurverhoging voor DAEB-woningen tot maximaal 5,5 % met oog op de 'betaalbaarheid van het wonen en leven' tenzij Maasvallei financieel kan onderbouwen dat dit voor haar onverantwoord is bijvoorbeeld in relatie tot realistische investeringsopgaven.**

**Wij vinden dan wel (sterker: wij verwachten dan) dat Maasvallei bereid moet zijn om dit onderbouwd te motiveren (via bijvoorbeeld AW/WSW-gegevens). En niet alleen op basis van 'gewenste' investeringen (die vaak niet of later uitgevoerd worden in deze tijd) maar ook op basis van realistische, begrote meerjarenprognoses. Én op basis van eigen inspanningen om de bedrijfslasten te beperken (met toetsbare KPI's).**

Huurdersorganisaties (maar ook de gemeenten) hebben recht op een dergelijk oordeel en informatie.

**Daarnaast vragen wij u met welk percentage huurverhoging in uw MJB 2024-2029 voor 2024 en volgende jaren rekening gehouden is. U stelt dat u een eerste doorrekening heeft gemaakt in relatie tot de MJB. Klopt het dat u in de MJB voor 2024 voor DAEB-woningen rekening gehouden heeft met een reguliere huurverhoging van 2,9 %? En 1,09 % voor niet-DAEB? En u daarmee uw voorgenomen investeringen kunt financieren? En dus dat er ruimte vanuit een zorg voor betaalbaarheid is ten opzichte van uw huidige voorstel voor 2024?**

5.

Onze insteek is dat de kern voor corporaties blijft dat - binnen de randvoorwaarde van financiële continuïteit en in relatie tot de gewenste/noodzakelijke investeringsopgaven- zij moeten zorgen voor voldoende, duurzame maar vooral ook *betaalbare* woningen. Wij hebben oog voor de wens van Maasvallei om flink te (moeten/willen) investeren in de toekomst en tegelijk het borgen van de financiële continuïteit op lange termijn. Dit is zeker ook in het belang van uw/onze huurders. Wij beseffen dat in dit tijdsgewricht rentestijgingen en -standen en groeiende bouwkosten een grote wissel trekken op de investeringsopgaven. Ook ambities en verplichtingen vanuit nationaal beleid (bijvoorbeeld t.a.v. nieuwbouw en duurzaamheid) vragen steeds meer van corporaties en dus ook van Maasvallei. Vanuit het borgen van de financiële continuïteit op lange termijn en het kunnen blijven voldoen aan de geldende ratio's (o.a. LTV en ICR) snappen wij ook dat er een balans gevonden moet worden tussen de operationele kasstromen (waaronder huurinkomsten), verkoop en extern geld aantrekken (lenen).

Maar bij het zoeken naar die balans (investeringen, bedrijfslasten, huurbeleid, verkoop) zijn er diverse *keuzemogelijkheden*. Keuzemogelijkheden die o.i. ingegeven moeten worden op basis van volkshuisvestelijke en sociaal-/maatschappelijke overwegingen (mede in relatie tot de betaalbaarheid van het wonen voor uw huurders; zie ook hierboven). Wij zullen Maasvallei hierbij in hun (toekomstige) keuzes kritisch blijven volgen.

Maasvallei verwijst naar een paar veranderingen (in inkomsten en ook in de opgaven). Maar Maasvallei noemt niet een aantal meevallers: het wegvallen van de verhuurdersheffing en de in 2024 te verwachten positieve verhouding cao-loonontwikkeling (5,8 %) en inflatie (2,9 %).

**Met ons voorstel voor beperking van de huurverhoging voor DAEB-woningen tot maximaal 5,5 % met oog op de 'betaalbaarheid van het wonen en leven' is o.i. een betere balans gevonden.**

En met verstandig differentiëren van de huurprijzen kan toch *richting* de gemiddeld toegestane maximale huursomstijging (5,3 %) gekoerst worden.

Wat betreft de niet-DAEB-woningen hebben de huurders die hierop aangewezen zijn (zonder huurtoeslag) het in deze tijd zeer zwaar (vaak een modaal inkomen en geen kansen in het sociale segment en geen mogelijkheden om een huis te kopen).

**Wij stellen -in lijn met de DAEB-woningen een maximale huurverhoging van 5,5 % voor.**

Specifiek (in willekeurige volgorde)

1.

Wij zijn blij dat Maasvallei er *niet* voor kiest om voor 2024 de *inkomensafhankelijke huurverhoging* toe te passen. Het gaat om toch wel forse inkomensafhankelijke huurverhogingen en het gaat hier veelal om een doelgroep met zogenaamde middeninkomens (modaal), een doelgroep die het gezien de actuele koopkrachtontwikkeling ook heel moeilijk heeft.

Zelfs met een gereguleerd (sociaal) huurcontract maar een huurprijs boven de liberalisatiegrens kunnen huurders een forse huurverhoging krijgen. En ..... zonder compensatie via huurtoeslag.

Daarnaast zou het vragen van een inkomensafhankelijke huurverhoging o.i. ook haaks staan op een gewenste aanpak om te komen tot leefbare en gedifferentieerde wijken. Een individuele inkomensafhankelijke huurverhoging is gericht op het bevorderen van doorstroming waardoor de kans op segregatie toeneemt. Daarnaast maakt de inkomensafhankelijke huurverhoging onderdeel uit van de huursom als daar geen concrete prestatieafspraken over gemaakt zijn (en dat is o.i. niet zo, althans niet echt concreet) en leidt het doorvoeren van IAH niet tot extra inkomsten.

**Compliment dus voor deze keuze.**

Overigens is de keuze om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen ook een 'eigenbelang': het vergt veel werk voor Maasvallei en de opbrengst is beperkt.

2.

Wij hebben steeds gepleit om voor de DAEB-woningen met E, F, G-label een huurverhoging van 0 % tot max. 1 % voor te stellen. Vorig jaar heeft Maasvallei voor deze woningen een huurverhoging van 1,5 % doorgevoerd.

**Wij adviseren u om in 2024 betreffende woningen ook een huurverhoging van 1,5 % voor te stellen en adviseren dus negatief tegen uw voorstel om ook voor deze woningen maximaal 5,8 % te vragen.**

Betreffende huurders kunnen er niets aan doen dat er door Maasvallei nog niet geïnvesteerd is (kunnen worden) in hun woningen (en zij pas later aan de beurt zijn voor duurzaamheidsmaatregelen in hun woning). Zij betalen nu echter wel de hoge energierekening.

Ons advies blijft dat er gematigd huurbeleid t.a.v. deze categorie woningen gevoerd moet worden zolang Maasvallei niet geïnvesteerd heeft in duurzaamheidsmaatregelen.

Wij vinden dit meer dan te verdedigen (ook richting onze achterban die dan vanuit een soort 'solidariteitsprincipe' hiervoor via de huurdifferentiatie (enigszins) 'meebetaalt'). Immers, de feitelijke huurverhogingsreductie (niet maximaal 5,8 % maar 1 % tot maximaal 2 %) kan door andere huurders opgebracht worden in het kader van een afgewogen huursombenadering. Het betekent o.i. dat dit in principe voor Maasvallei geen huurinkomsten-derving hoeft te betekenen mits verstandig gebruik gemaakt wordt van de toegestane huursomruimte op basis differentiatie van huurverhogingen.

Het gaat o.i. om een beperkt effect in % huurverhoging voor de andere woningen.

En daarnaast: hoe consequent en uitlegbaar is het beleid van Maasvallei op dit punt is. Vorig jaar gemotiveerd een gereduceerde huurverhoging voorstellen en nu 'de volle mep'.

3.

**Wij kunnen niet instemmen met het principe van niet-aftoppen op streefhuren (lees aftoppingsgrenzen).**

Voor ons komt uw huidige voorstel niet tegemoet aan een door ons gewenste, verstandige toepassing van een 'differentiatieprincipe' op basis van *volkshuisvestelijke overwegingen in combinatie met aandacht voor de 'betaalbaarheid'*.

In het verleden stelde u dat u de streefhuren (vanuit gemotiveerde portefeuilleoverwegingen maar ook de meerjarige prestatieafspraken) gekoppeld heeft aan de marktvraag én dat u de streefhuren daarnaast op de (daar bovenliggende) aftoppingsgrenzen plaatst zolang de maximale huurprijzen dit toelaten. E.e.a. was vooral ook gebaseerd op o.i. goede volkshuisvestelijke overwegingen: het zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep van beleid en op basis van prijs-/kwaliteit. Zie ook de uitgangspunten in de meerjarige prestatieafspraken,

In onze beleving laat u dit nu in ieder geval voor 2024 los. **En de jaren daarna?**

**Wij kunnen dus niet instemmen met het principe van niet-aftoppen op streefhuren (lees aftoppingsgrenzen).**

Wij motiveren dit hieronder nog wat uitgebreider.

De streefhuren (o.i. dus op basis van de aftoppingsgrenzen maar sterker nog op basis van uw voormalige uitgangspunten en uw portefeuillestrategie en -overwegingen) moeten o.i. leidend zijn, gerelateerd aan prijs-/kwaliteitsverhoudingen en aan de gewenste omvang van de verschillende huursegmenten/doelgroepen, volkshuisvestelijk ingegeven en mede in relatie tot afspraken in prestatieafspraken (samen met collega-corporaties) in de diverse deelmarkten.

Dit principe laat u dus voor 2024 (*en de jaren daarna?*) los via voor zittende huurders derhalve met jaarlijkse huurverhogingen te sturen op de maximale huurprijs voor betreffende woningen (WWS).

Dit betekent o.i. dat u -in afwijking van het tot dusverre gevoerde huurbeleid (en portefeuillestrategie)- kiest voor het verlaten van een differentiatieprincipe van huurprijzen op basis van volkshuisvestelijke uitgangspunten (waaronder de betaalbaarheid van het wonen).

Misschien dat u zegt: 'Woonvallei, maak je geen zorgen: er zijn voldoende woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens en ons voorstel is gewoonweg ook conform de prestatieafspraken'.

Dat kan *momenteel* misschien kloppen. Maar door het principe van aftoppen op langere termijn los te laten (zie *inhoudelijke* onderbouwing toch weer uw eerdere uitgangspunten in de portefeuillestrategie) zal de opwaartse druk op de huren over de aftoppingsgrenzen uiteindelijk de betaalbaarheid en beschikbaarstelling niet ten goede komen. En die insteek is ook nog eens alleen vanuit sec Maasvallei bezien in een gezamenlijke woningmarkt met gezamenlijke volkshuisvestelijke opgaven (met collega-corporaties).

Als er in bepaalde deelmarkten *aantoonbaar* (meer dan) voldoende betaalbare woningen zijn en blijven voor de doelgroepen die daarop aangewezen zijn (onder de eerste/tweede aftoppingsgrens en voor de huishoudens met huurtoeslag) dan is een andere benadering (vooralnog) dan aftoppen op streefhuren (aftoppingsgrenzen) wellicht te begrijpen én te motiveren.

Maar vooralnog is ons niet onderbouwd bekend of er in de woningmarkten waarin Maasvallei actief is voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen zijn in relatie tot het aantal doelgroepen (waaronder huurtoeslaggerechtigden) dat daarop aangewezen is en geen of zeer beperkt andere huisvestingsmogelijkheden heeft.

*Zijn daar actuele onderzoeken over voorhanden?  
En kunt u ons die overhandigen?*

**Zoals bij u bekend, is in dit kader in de prestatieafspraken in Maastricht afgesproken dat er op basis van slaagkans/zoekduur voor de verschillende doelgroepen (op basis van inkomenscategorieën en huishoudkenmerken) binnen de te onderscheiden huursegmenten in de sociale sector én op basis van de meest recente onderzoeksgegevens (bijvoorbeeld Rigo, Companen en/of Stec) bekeken of de vraag- aanbodverhouding voor sociale huurwoningen in balans is met de doelgroep huurtoeslaggerechtigden. En totdat daar meer inzicht in is, is afgesproken dat minimaal 80 % van de DAEB-huurwoningen op of onder de tweede aftoppingsgrens verhuurd worden.**

Wij hebben daarom dus moeite met de koerswijziging t.a.v. het principe van 'niet-aftoppen':

Aanvullende redenen/vragen zijn:

- a. Wij vragen ons dus af of uw huurbeleid op dit punt nu (en zeker op termijn als dit uw meerjarig huurbeleid wordt) niet prestatieafspraken t.a.v. het gewenste percentage verhuren van DAEB-woningen op of onder de eerste en tweede aftoppingsgrens raakt, vanuit betaalbaarheid én beschikbaarheid.
- b. Uw voorgenomen huurbeleid op dit punt raakt uiteindelijk ook eventuele collegiale opgaves tussen corporaties in een bepaalde woningmarkt. Zijn of worden daar onderlinge afspraken over gemaakt?
- c. De betaalbaarheid van het wonen voor grote groepen zittende huurders komt met uw voorstel onder druk te staan (zeker met de huidige huurverhogingsmogelijkheden vanuit het Ministerie en de maximale grenzen die corporaties daarbij opzoeken). Nog

- los van energielasten (in veel situaties). Zie ook de laatste prognoses/onderzoeken (o.a. Nibud).
- d. Door jarenlang 'passend-toewijzen-beleid' hebben juist (én bedoeld) de minst draagkrachtige woningzoekenden een 'betaalbare' woning gekregen via het woonruimteverdelingsbeleid en via het streefhuurbeleid (aftoppingen) en waren 'beschermd' tegen grote woonlastenstijgingen (mede in relatie tot de huurtoeslagmogelijkheden). Die 'bescherming' vervalt op onderdelen met uw voorgenomen beleid.
- e. **Hoe gaat u om met de huurprijsbepaling bij mutaties? Wordt dan de huur direct opgetrokken naar de maximaal redelijke huurprijs op basis van WWS? Als dit het geval is dan worden slaagkansen voor huishoudens met huurtoeslag door de wet passend toewijzen zeer beperkt en zal snel door de garantie-grens van 80% verhuren van DAEB-woningen op of onder de eerste en tweede aftoppingsgrens gezakt worden.**  
**Of wordt bij mutatie 'teruggeschakeld' naar aftoppingsgrenzen? Als dit het geval is dan wordt via de richtlijnen van de woonruimteverdeling (passend toewijzen bijvoorbeeld) een woningzoekende die op dat segment (onder aftoppingsgrenzen) aangewezen is een passende woning verhuurd, maar in jaren daarna wordt de huur via de huurverhogingsronden (bij huidig beleid) weer opgetrokken naar maximale huur. Kunt u hier uw beleid in geven?**
- f. Het lijkt erop dat Maasvallei in de balans betaalbaarheid, noodzakelijke omvang huursegmenten (beschikbaarheid), benodigde of gewenste investeringsopgaven via dit huurbeleid toch de grootste nadruk legt op de 'verdiencapaciteit'.

**Wij vragen wij u ook (liefst met onderbouwingen in 2024) indien u uw voornemen om niet af te toppen op streefhuren toch doorzet:**

- Om op basis van de nieuwe huurverhogingsrichtlijnen van het Ministerie een feitelijke prognose te maken van het aantal woningen met bestaande huurcontracten (zittende huurders) dat door het afzien van aftoppen (en dus 'ruimte geven' om tot de maximale huur in kader WWS te groeien) over respectievelijk de eerste en tweede aftoppingsgrenzen heengaan op basis van het huurverhogingsbeleid per 1 juli 2024. *En dat met een doorkijk van meerdere jaren bij uw voorgestelde beleid.*
- En kan Maasvallei dan aangeven welke financiële effecten (grosso modo) dit kan hebben voor betaalbaarheid van het wonen voor zittende huurders als de huur over de betreffende aftoppingsgrenzen heen gaat? Het gaat dan om de netto-gevolgen voor met name de huurders met recht op huurtoeslag en dit in relatie tot de nieuwe huurtoeslagssystematiek.

Woonvallei vraagt om dit vanuit een paar voorbeelden in relatie tot het huursubsidiestelsel aan te geven. Voorbeelden:

- o een huishouden in de bijstand (of minimumloon) met actueel recht op huurtoeslag in een woning nu met een onder de eerste aftoppingsgrens die over die grens gaat door de huurverhoging in per 1 juli 2024
- o een huishouden in de bijstand (of minimumloon) met actueel recht op huurtoeslag in een woning nu met een huur tussen de eerste aftoppingsgrens en tweede aftoppingsgrens die over de tweede aftoppingsgrens gaat door de huurverhoging in per 1 juli 2024.



4.

U stelt: 'voor de huurverhoging 2024 topt Maasvallei de huren niet af op de huurprijsgrenzen. Wel houden we rekening met de huurtoeslaggrens in de gevallen waar dat van toepassing is om zo de huurtoeslag te waarborgen.'

**Kunt u aangeven wat hiermee bedoeld wordt? En hoe dit concreet uitwerkt in de implementatie van uw huurverhogingsvoorstellen binnen uw voornemens om niet af te toppen?**

5.

Tot slot

a.

Sturen op de woningmarkt blijft een dynamisch gegeven met vele instrumenten. Het is afhankelijk van voortdurende veranderende 'vraag-/aanbodverhoudingen' en afgewogen doelgroepenbeleid.

Een 'twee-huren-beleid' kan hier een goed instrument voor zijn in de balans tussen woonruimteverdeling/doelgroepenbeleid/huurbeleid. En uiteraard heeft dit ook een relatie met het wel/niet aftoppen.

**Wij roepen Maasvallei (eventueel samen met collega-corporaties in Maastricht) op om hier een serieuze afweging in te gaan maken. Wij willen bij een eventueel verder uitwerking hiervan graag betrokken worden.**

b.

**Wij gaan ervan uit dat na ons advies e.e.a. ook nog voorgelegd wordt aan uw RvC. Indien dit het geval is, mogen wij er -vanuit alle transparantie- vanuit gaan dat ons advies (en ons advies inzake het meerjarig huurbeleidskader) ook integraal meegenomen wordt richting RvC-behandeling, los van uw eigen bestuurlijk inhoudelijke afwegingen t.a.v. ons advies.**

c.

En natuurlijk hopen wij dat u onze adviezen serieus wilt afwegen en uw voorstellen op onderdelen wilt bijstellen. **Wij horen dat graag en zullen daarna onze achterban/uw huurders actief informeren over onze insteek/adviezen en uw afwegingen daaromtrent.**

Met vriendelijk groeten,

Namens HV Woonvallei



Riny Jalhay  
Voorzitter



J. Franssen  
Secretaris