

Woon waard

memo

aan

**Huurdersbelangenvereniging Noord-
Kennemerland**

van

Bestuur

betreft

reactie op voorstel lagere huuraanpassing

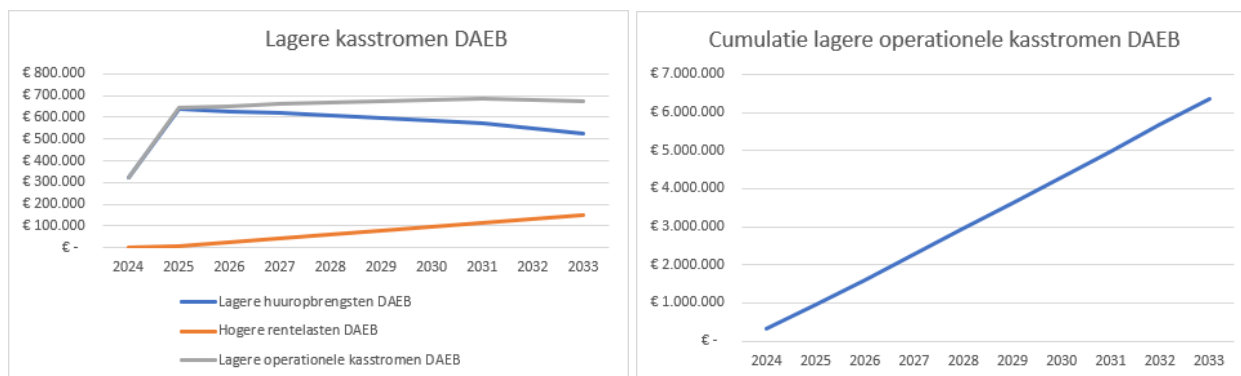
datum

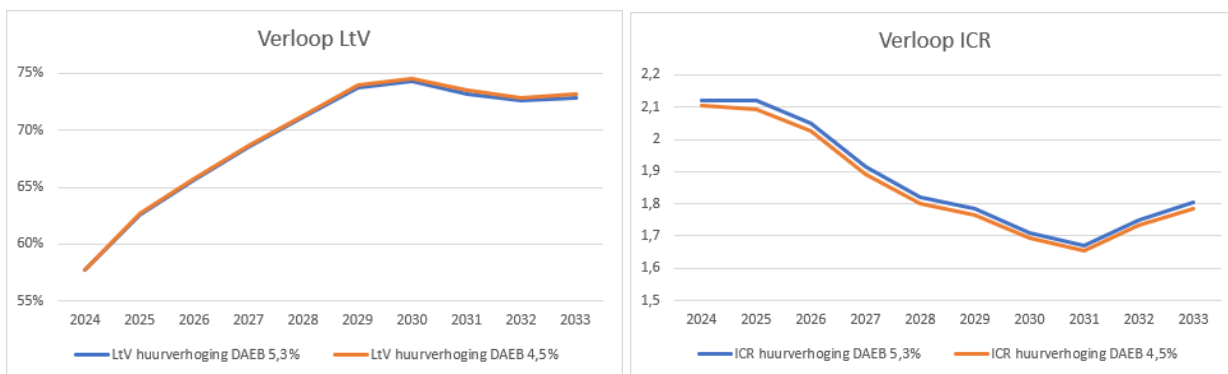
2-4-2024

In het CCO-overleg van 13 maart hebben we de huuraanpassing 2024 besproken. Daarin zijn we ingegaan op het voorstel van de HBV om de huren met maximaal 4,5% te verhogen. De HBV heeft gevraagd om onze reactie ook nog schriftelijk te delen. Daar is dit memo voor bedoeld.

Wanneer de maximale huurverhoging wordt verlaagd van 5,3% naar 4,5% ontvangt Woonwaard op jaarbasis ca. € 600.000 minder huur. Als gevolg daarvan wordt er meer geleend, waardoor de rentelasten stijgen. Gemiddeld op jaarbasis leidt dit tot ca. € 700.000 minder kasstromen. In de LTV zie je hierdoor nauwelijks verschil. De ICR daalt echter met ca. 0,2. Daarmee ligt die nog boven de norm (grens) van het WSW, maar komt die nog verder onder de interne signaleringswaarde van 1,8.

In onderstaande grafieken is dit inzichtelijk gemaakt, uitgaande van de begroting 2024 (overige zaken gelijk) en op basis van het DAEB-bezit.





De norm die het WSW hanteert voor de ICR (1,4) is in de praktijk de ondergrens. Woonwaard hanteert voor alle parameters signaleringswaarden, waar we boven willen blijven. Dit om tijdig te kunnen bijsturen op deze parameters als dat nodig is. Deze signaleringswaarde ligt op 1,8. We zien dat de ICR daar over enkele jaren al onder komt en bij een lagere huurverhoging nog verder daalt. Dat is onwenselijk vanuit 'financiële fitheid', zoals we dat in de concept portefeuillestrategie noemen.

Om bovenstaande redenen vinden we een huurverhogingspercentage van maximaal 4,5% niet verantwoord. Zoals we in onze eerdere reactie schreven, vinden we dat we met een maximale huurverhoging van 5,3% (toegestaan: 5,8%) en een gemiddelde huurverhoging van 5% (toegestaan: 5,3%) een goede balans hebben gevonden tussen betaalbaarheid voor de zittende huurders enerzijds en de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming voor de zittende én toekomstige huurders anderzijds.