

Aan
SHO

Betreft
Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2024

Van
Edith Abbring
(0229) 75 11 86
E.Abbring@wooncompagnie.nl

Datum
23 januari 2024
Aantal bladen
7 inclusief dit blad

Inleiding

De afgelopen maanden heeft een aantal gesprekken plaatsgevonden met de betaalbaarheidscommissie van de SHO. Tijdens deze gesprekken is gesproken over actualiteiten en ontwikkelingen op het gebied van het huurbeleid, de huurtoeslag en de betaalbaarheid in het algemeen. Door structureler met elkaar in gesprek te zijn, kunnen wel elkaar beter meenemen in de mogelijke consequenties en impact daarvan voor de huurders en voor ons als organisatie.

Hoewel wij ook dit jaar de gesprekken weer als prettig, transparant en constructief hebben ervaren, beseffen we dat wij waarschijnlijk niet uitgekomen zijn op een voorstel voor de huuraanpassing 2024 waar u zich als huurdersvertegenwoordiging in kunt vinden. Wel hopen wij dat wij voldoende hebben kunnen toelichten hoe ons voorstel tot stand is gekomen, waarbij niet alleen de betaalbaarheid voor de zittende huurders maar ook de betaalbaarheid én beschikbaarheid voor toekomstige huurders in ogenschouw is genomen.

Gevraagd advies

Naar aanleiding van onze overleggen met de betaalbaarheidscommissie en onze toelichting tijdens ons overleg van 17 januari, kunnen wij u onderstaand voorgenomen besluit voor de huuraanpassing per 1 juli 2024 ter advisering voorleggen:

1. Een niet-inkomensafhankelijke huuraanpassing van 5,3 procent voor huurders van de sociale huurwoningen. De huurprijs van woningen waar de netto huur al boven of rondom de streefhuur ligt, worden met een lager percentage verhoogd:
 - Een huuraanpassing van 5,3 procent als de netto huur meer dan 50 euro onder de streefhuur ligt.
 - Een huuraanpassing van 4,5 procent als de netto huur tot 50 euro onder of tot 50 euro boven de streefhuur ligt.
 - Een huuraanpassing van 3,7 procent als de netto huur meer dan 50 euro boven de streefhuur ligt.Bovenstaand leidt tot een gemiddelde huuraanpassing van 4,7 procent.
2. Een huuraanpassing van 4,7 procent voor huurders van een woning in de vrije sector.

Betreft
Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2024

Datum
23 januari 2024
Pagina
2 van 7

De rek is eruit, en niet alleen bij de laagste inkomens

De betaalbaarheidscommissie heeft tijdens de gesprekken duidelijk laten weten geschrokken te zijn van het percentage waar dit jaar de huren mee mogen worden verhoogd. Want de rek is er echt uit bij veel huurders. Veel huurders profiteren niet van een inkomensstijging conform de gemiddelde loonontwikkeling. Zéker niet als dat geen inkomen is uit werk maar uit AOW en eventueel een klein pensioentje. De huurtoeslag stijgt weliswaar met ruim 30 euro, maar daar profiteert lang niet iedereen van.

Huren omhoog én omlaag

Aan de commissie is toegelicht dat ook Wooncompagnie door de stijgende rente, de hoge (bouw)kosten en de grote volkshuisvestelijke opgaven dit jaar een forse huuraanpassing zal moeten vragen. Daarnaast zien we dat de streefhuren te hoog worden, waardoor we niet meer voldoende woningen aan kunnen bieden met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen aan huishoudens met een laag inkomen. Dit wordt met name veroorzaakt door de enorme toename van WWS-punten voor het energielabel. Omdat Wooncompagnie voorop loopt met de verduurzaming en in 2023 al gemiddeld label A heeft bereikt, hebben onze woningen relatief veel energiepunten en dus een hoge maximale huurprijs.

Om voldoende betaalbaar aanbod te houden, passen we de streefhuren aan en wordt voor een flink aantal woningen de streefhuur naar beneden bijgesteld.

De systematiek van de huuraanpassing 2024

Tijdens de gesprekken met de commissie is ook gesproken over *de manier waarop* we de huuraanpassing zouden kunnen inrichten.

Inkomensafhankelijke huuraanpassing

Wij houden vast aan onze overtuiging dat een corporatie weg dient te blijven van inkomenspolitiek. Dit hoort thuis bij de overheid. De huuraanpassing per 1 juli wordt in 2024 dus wederom niet bepaald op basis van het inkomen van de huurder.

Huuraanpassing als absoluut bedrag

We hebben op verzoek van de betaalbaarheidscommissie onderzocht of wij, net als vorig jaar, een absoluut bedrag kunnen vragen in plaats van een percentage. Helaas blijkt dit geen uitvoerbare optie. Om voldoende huurinkomsten te genereren zal dit bedrag in de richting van 27 euro liggen. Omdat op woningniveau de huurverhoging niet meer dan 5,8 procent mag zijn, zullen we vervolgens bij honderden huurders dit bedrag moeten aftoppen. Dit leidt ertoe dat we niet één bedrag maar wel honderden verschillende

Betreft
Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2024

Datum
23 januari 2024
Pagina
3 van 7

bedragen zouden vragen. Dit maakt het complex in de uitvoering en vrijwel niet uit te leggen aan individuele huurders.

Huuraanpassing als percentage

In eerdere jaren hebben we een huuraanpassing als percentage doorgevoerd waarbij de afstand tussen de netto huur en de streefhuur bepalend was voor de hoogte van de huuraanpassing. In ons voorstel voor de huuraanpassing voor 2024 stellen we voor deze systematiek weer toe te passen. We kijken daarbij naar de nieuwe, verlaagde streefhuren. Op deze manier brengen we woningen niet alleen bij mutatie maar ook met de jaarlijkse huuraanpassing versneld richting streefhuur en dus richting de huur waarvan wij vinden dat deze past bij de kwaliteit van de woning. We vragen aan iedereen een huuraanpassing. Maar we vragen een lager percentage aan huurders waarbij de huur al in de buurt van de streefhuur ligt of daar boven.

Indexeren streefhuren

Conform afspraak is de indexering van de streefhuren ook een onderdeel van de adviesaanvraag voor de huuraanpassing per 1 juli. De nieuwe verlaagde streefhuren hebben we rond de jaarwisseling bepaald. Daarbij hebben we ervoor gezorgd dat we per gemeente voldoende betaalbare woningen hebben. Bij deze exercitie is al rekening gehouden met de aftoppingsgrenzen die per 1 januari 2024 van kracht zijn. De streefhuren worden daarom niet per 1 juli 2024 maar pas weer vanaf 1 juli 2025 geïndexeerd.

Huuraanpassing vrije sector woningen

De maximaal toegestane huuraanpassing voor de vrije sector is 5,5 procent (inflatie + 1 procent). Voorgesteld wordt de gemiddelde huuraanpassing van de sociale huurwoningen te volgen en een huuraanpassing te vragen voor de vrije sectorwoningen van 4,7 procent.

Gevraagd advies

Resumerend zijn wij voornemens om per 1 juli 2024 een huuraanpassing te vragen van 5,3 procent. De huurprijzen van woningen waarbij de netto huur al in de buurt van de streefhuur ligt of daarboven, worden met een lager percentage aangepast. Voor de huuraanpassing per 1 juli 2024 betekent dit:

- Een huuraanpassing van 5,3 procent als de netto huur meer dan 50 euro onder de streefhuur ligt (ca. 5.000 woningen).
- Een huuraanpassing van 4,5 procent als de netto huur tot 50 euro onder of tot 50 euro boven de streefhuur ligt (ca. 7.200 woningen).

Betreft

Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2024

Datum

23 januari 2024

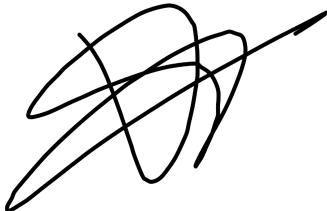
Pagina

4 van 7

- Een huuraanpassing van 3,7 procent als de netto huur meer dan 50 euro boven de streefhuur ligt (ca. 1.100 woningen).
- Een huuraanpassing van 4,7 procent voor huurders van een woning in de vrije sector.

Wij vragen u uiterlijk vrijdag 15 maart 2024 schriftelijk advies uit te brengen op ons voorstel voor de huuraanpassing per 1 juli 2024. Uiteraard zijn wij graag bereid het voorstel mondeling nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Stefan van Schaik
Directeur/bestuurder Wooncompagnie

Betreft
Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2024

Datum
23 januari 2024
Pagina
5 van 7

BIJLAGE 1: Kaders huuraanpassing 2024

Jaarlijkse huuraanpassing

De huren in de gereguleerde sector mogen vanaf 1 juli 2024 met maximaal 5,8 procent stijgen. Dit percentage is gelijk aan de gemiddelde loonstijging van december 2022 tot december 2023 (CBS).

De huursom mag niet harder stijgen dan met de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procent. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken en is ook wettelijk vastgelegd. In 2024 betekent dit dat de huursom met 5,3 procent mag stijgen. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 zijn. De inkomensgrens waarboven een corporatie een inkomensafhankelijke huurverhoging kan geven is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden. Voor eenpersoonshuishoudens gelden andere grenzen dan voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2024:

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€52.753 - €62.191	Hoger dan €62.191
Meerpersoonshuishoudens	€61.046 - €82.921	Hoger dan €82.921
Huurverhoging	Maximaal €50*	Maximaal €100*

*) Maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning

Voor een corporatie tellen de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging mee in de huursom. Alleen wanneer er prestatieafspraken zijn gemaakt over de inzet van deze extra huurinkomsten voor investeringen, kunnen deze inkomsten buiten de huursom vallen. Daarbij mogen de inkomsten niet hoger zijn dan de investeringen die zijn overeengekomen in de prestatieafspraken.

De inkomensafhankelijke huurverhoging mag niet lager zijn dan de regulier toegestane huurverhoging per woning. Met andere woorden, de huurprijs na een inkomensafhankelijke huurverhoging moet hoger liggen dan wanneer de huurprijs was verhoogd met de maximaal toegestane huurverhoging voor andere huurders. Dit betekent in de praktijk dat je als corporatie van tevoren

Betreft

Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2024

Datum

23 januari 2024

Pagina

6 van 7

moet bepalen bij welke woningen de huur bij een inkomensafhankelijke huurverhoging, van bijvoorbeeld € 50, hoger uitkomt dan wanneer de huur met het maximaal toegestane percentage wordt verhoogd. Alleen van die woningen kun je dan de inkomensgegevens opvragen. Dit kan spelen bij woningen die al een hoge huurprijs hebben of wanneer het percentage van de CAO-ontwikkeling hoog is.

Het is mogelijk om als corporatie de inkomensafhankelijke huurverhoging alleen toe te passen op huishoudens met hoge inkomens en niet op huishoudens met hoge middeninkomens.

Huishoudens waarbinnen iemand een beperking of een chronische ziekte heeft, zijn uitgezonderd van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurverhoging voor woningen met huur onder € 300

Corporaties mogen de huur van zelfstandige sociale huurwoningen met een actuele huur van maximaal € 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 inkomensafhankelijke huurverhogingen toe, dan kan een corporatie ook voor deze woningen de toegestane maximale huurverhogingen van € 50 of € 100 toepassen.

De huurprijs mag daarbij nooit hoger worden dan de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS).

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 procent. Deze komt voor 2024 uit op 5,3 procent.

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 (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.

Betreft
Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2024

Datum
23 januari 2024
Pagina
7 van 7

- De woningen die (op verzoek van de huurder) in 2024 een eenmalige huurverlaging krijgen voor huurders met een inkomen lager dan 120 procent van het sociaal minimum.

Huurverhoging vrije sectorwoningen

Voor woningen met een geliberaliseerd contract (waarbij de huurprijs bij aanvang van het contract boven de toen geldende liberalisatiegrens lag) geldt dat de jaarlijkse huurverhoging in 2024 is gemaximeerd op inflatie + 1 procent. Het inflatiepercentage dat wordt gebruikt is 4,5 procent. De maximale huurverhoging mag dus 5,5 procent.

De toegestane huurverhoging van 5,5 procent geldt van 1 januari 2024 tot 1 mei 2024. Op 1 mei 2024 loopt de wet die de maximering regelt af. Minister Hugo de Jonge werkt aan een voorstel om huurders in de vrije sector ook na 1 mei te beschermen tegen hoge huurprijsstijgingen. Huurders in de vrije sector worden zonder verlenging van de maximering na 1 mei 2024 niet meer beschermd.

Eenmalige huurverlaging

Huurder die vanaf 1 maart 2023 (of eerder) een sociale woning van een woningcorporatie huren en voor die woning in 2023 geen huurverlaging naar € 575,03 voor lage inkomens hebben gehad, kunnen tot 30 december 2024 huurverlaging aanvragen naar € 577,91.

Om in aanmerking te komen voor huurverlaging, dient de huurder te bewijzen dat het gezamenlijk bruto-inkomen over de laatste 6 maanden laag was. Het maximale inkomen mag over de afgelopen 6 maanden niet hoger zijn geweest dan:

Huishouden van 1 persoon (geen AOW):	€ 12.420
Huishouden van 1 persoon (AOW):	€ 13.215
Huishouden van 2 of meer personen (geen AOW):	€ 16.185
Huishouden van 2 of meer personen (min. 1 pers. AOW):	€ 17.575