

Memo**Aan**
SHO**Betreft**
Adviesaanvraag huuraanpassing 2022**Van**
Edith Abbring
(0229) 75 11 86
E.Abbring@wooncompagnie.nl**Datum**
26 januari 2022
Aantal bladen
5 inclusief dit blad**Inleiding**

In deze notitie doen wij een voorstel voor een huuraanpassing per 1 juli 2022. Het voorstel omvat, net als in 2020, een zogenaamde platte huurverhoging: we vragen aan iedereen hetzelfde percentage voor de huuraanpassing per 1 juli 2022.

De overheid geeft dit jaar ruimte tot een gemiddelde huursomstijging van 2,3 procent (inflatie) en 3,3 procent als daar afspraken over zijn gemaakt met de gemeente en huurdersorganisatie via de Prestatieafspraken. Op individueel niveau geeft de overheid ruimte tot 3,3 procent huurverhoging voor de lage inkomens en voor de huurders die het iets breder hebben, zelfs een huuraanpassing van 50 euro of 100 euro. Ook mag de huurprijs met 25 euro worden aangepast als de huidige huur lager is dan 300 euro.

Wij hebben in de Prestatieafspraken geen extra ruimte gevraagd voor de gemiddelde huursomstijging. Wij vragen al onze huurders, ongeacht het inkomen en de huidige hoogte van de huur, eenzelfde huuraanpassing van 2,1 procent waarmee wij onder de inflatie blijven. Met dit voorstel blijven we dus ook dit jaar weer ruim binnen de ruimte die het Rijk biedt.

Uiteraard blijven wij maatwerkoplossingen aan huurders bieden die niet meer in staat zijn om de volledige huurprijs te betalen. Wij passen dit maatwerk, zeker gezien de huidige situatie, heel ruimhartig toe. Het leveren van maatwerk is daarbij een continu proces en staat daarmee los van het moment van de jaarlijkse huuraanpassing.

U heeft uw zorg uitgesproken over het groeiend aantal huurders die de huur niet meer zal kunnen opbrengen en waar mogelijk betalingsachterstanden zullen gaan optreden of reeds optreden. Wij delen oprecht uw zorg. Maar tegelijkertijd weten wij dat de huur (en de energierekening) de laatste post zal zijn waar huurders met financiële zorgen gaan vertragen met betalen. Als dát gebeurt, is het vijf over twaalf. Dus dat moment zijn wij meer dan graag voor. Door benaderbaar te zijn. Mensen op te roepen zich te melden bij financiële problemen. Ook onze Buurteams zijn extra alert, omdat we ons beseffen dat bij financiële problemen een hulpvraag stellen best lastig is en vele drempels kent. Maar als huurdersorganisatie bent u voor huurders uiteraard ook een benaderbaar loket. Alleen maar mooi en fijn! Leg alstublieft de verbinding en we zoeken samen een passende oplossing.

Betreft

Adviesaanvraag huuraanpassing 2022

Datum

26 januari 2022

Pagina

2 van 5

Samenvattend voorstel

1. We vragen een huuraanpassing van 2,1 procent.
2. De huuraanpassing is niet inkomensafhankelijk of afhankelijk van de hoogte van de huidige huur.
3. Zowel aan huurders van de sociale huurwoningen als van de vrije sectorwoningen, wordt een huuraanpassing gevraagd van 2,1 procent.
4. We indexeren de streefhuren met inflatie (2,3 procent).

Wettelijk kader huurbeleid 2022

Tot en met 30 juni 2022 mag de huurprijs niet worden aangepast (huurbevrozing 1 jul 2021 tot 1 juli 2022). De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties mag in een kalenderjaar (van 1 januari tot 1 januari) met inflatie stijgen. Of met inflatie plus 1 procent als de woningcorporatie dat in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie heeft afgesproken. Het gaat dan om de jaarlijkse huuraanpassing exclusief de huuraanpassing bij mutatie (harmonisatie).

Voor de huursombenadering 2022 wordt het inflatiepercentage van 1 december 2020 tot 1 december 2021 gehanteerd en dat is 2,3 procent.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Vanaf 1 juli 2022 is het mogelijk om bij de jaarlijkse huuraanpassing een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen. Bij een jaarlijkse huuraanpassing voor 1 juli 2022 is het niet mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Tot die datum geldt immers een huurbevrozing voor alle sociale huurwoningen.

De methodiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging is in 2022 anders dan in voorgaande jaren. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 zijn. De inkomensgrens waarboven een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden gegeven is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden. Voor eenpersoonshuishoudens gelden andere grenzen dan voor meerpersoonshuishoudens:

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€47.077 - €55.500	Hoger dan €55.500
Meerpersoonshuishoudens	€54.478 - €74.000	Hoger dan €74.000
Huurverhoging	Maximaal €50**	Maximaal €100**

*) De inkomensgrenzen worden per 1 januari 2022 geïndexeerd

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

Betreft

Adviesaanvraag huuraanpassing 2022

Datum

26 januari 2022

Pagina

3 van 5

Huurverhoging voor woningen met huur onder € 300

De huur van zelfstandige sociale huurwoningen met een maximale huur van € 300 mag worden verhoogd met maximaal € 25 bij een huuraanpassing per 1 juli 2022 (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 overigens nooit hoger worden dan de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS).

Eén percentage voor de huuraanpassing (platte huuraanpassing)

Wij hanteren voor de huuraanpassing per 1 juli één percentage. We zijn in 2020 overgestapt op zo'n platte huuraanpassing. Enerzijds omdat we op individueel niveau niet ver boven inflatie uit wilden komen, wat automatisch een gevolg is van een gedifferentieerde huuraanpassing. Anderzijds omdat we de afgelopen jaren de huurprijzen al een flink eind in de richting van de streefhuren hebben gebracht waardoor differentiëren niet meer nodig is. Wij willen de lijn voortzetten als het gaat om het vragen van een platte huuraanpassing en de relatie tussen de streefhuur en hoogte van de huuraanpassing volledig loslaten. En dat willen we ook omdat het aanpassen van de streefhuren dan geen enkel gevolg heeft voor de zittende huurders.

Wel of geen maximaal bedrag ('cap' op de huuraanpassing)?

Wij hebben met u gesproken over het hanteren van een inflatievolgende huuraanpassing (2,3 procent) in combinatie met een zogenaamde 'cap' op de hoogte van de huuraanpassing. Daarbij wordt de huuraanpassing niet hoger dan een vast bedrag in euro's. De totale gemiddelde huursomstijging komt dan ook iets onder inflatie uit (2,1 procent).

Wij hebben gezamenlijk geconstateerd dat dit vooral voordelig zal zijn voor huurders die een relatief hoge huur betalen. Maar tegelijkertijd wonen deze huurders vaker in een goed geïsoleerd huis met een relatief lage energierekening en hebben dus minder last van de stijgende energieprijzen. Kijkend naar de ontwikkeling van totale woonlasten, is het dan niet zo logisch om deze groep huurders wat meer te ontzien bij de huuraanpassing. Om die reden geniet dus het hanteren van één percentage iets onder inflatie voor iedereen de voorkeur.

Betreft

Adviesaanvraag huuraanpassing 2022

Datum

26 januari 2022

Pagina

4 van 5

Inflatie en koopkracht

Wooncompagnie heeft de betaalbaarheid de afgelopen jaren flink verbeterd. We staan nu op het punt dat wij die betaalbaarheid niet verder kunnen verbeteren. In het Koersdocument hebben wij aangegeven de komende jaren de betaalbaarheid in stand te willen houden en dus een inflatievolgend huurbeleid gaan voeren. Dit is noodzakelijk gezien onze forse toekomstige opgaven en verplichtingen.

Echter, tijdens de gesprekken in de aanloop naar deze adviesaanvraag, heeft u ons, soms met schrijvende voorbeelden uit de praktijk, heel duidelijk gemaakt dat 'de rek' eruit is bij een aanzienlijk deel van uw achterban en onze huurders. En wij zien die ontwikkelingen ook. Aan alle kanten stijgen de kosten. Pensioenen zijn al jaren niet geïndexeerd, de AOW wordt losgekoppeld van het minimum loon en de inflatie loopt momenteel schrikbarend hard op. De koopkrachtplaatjes, zoals door ons nieuwe Kabinet geschetst, blijken inmiddels al achterhaald. En dat in negatieve zin.

Vooruitkijkend

In het Regeerakkoord wordt in relatie met het afschaffen van de verhuurdersheffing gesproken over een huurstop in 2024. De nadere uitwerking moet nog volgen maar het impliceert dat in 2024 de huren niet zullen worden verhoogd. Zekerheid is er nog niet, maar dat lijkt voor 2024 rust te geven voor de portemonnee van onze huurders.

Tegelijkertijd constateren wij dat de inflatie momenteel erg hoog is. Het hoge inflatiecijfer van december is niet verwerkt in de kaders voor het huurbeleid van 2022 omdat voor de huuraanpassing per 1 juli de inflatie van 1 december tot 1 december wordt gehanteerd. En daardoor is de toegestane gemiddelde huursomstijging voor 2022 nog 'beperkt' gebleven tot 2,3 procent.

Des te zorgelijker lijkt het er voor 2023 uit te gaan zien. Met u maken wij ons daar grote zorgen om. Wij beseffen ons maar al te goed dat wij, bij een inflatie van 4, 5 of 6 procent, geen voorstel voor de huuraanpassing kunnen voorleggen waarbij we maar een half procentje onder inflatie blijven.

Wij gaan dus graag vroegtijdig en uitgebreid met u in gesprek hoe wij voor 2023 een redelijk en passend huurbeleid kunnen opstellen. Ook uw betoog dat een beter energielabel door de energetische maatregelen die wij nu treffen niet automatisch leidt tot een lagere energierekening, is zeker bij ons aangekomen. Ook daar gaan wij graag snel verder met u over in gesprek.

Betreft

Adviesaanvraag huuraanpassing 2022

Datum

26 januari 2022

Pagina

5 van 5

Gevraagd advies

Resumerend zijn wij voornemens om de huuraanpassing per 1 juli 2022 te beperken tot 2,1 procent en daarmee onder de inflatie van 2,3 procent te blijven. Daarnaast zeggen wij toe vroegtijdig en uitgebreid met u in gesprek te gaan over de vraag hoe wij de huuraanpassing voor 2023 kunnen inrichten. Dit, met de toezegging vóóraf dat het ook voor ons ondenkbaar is om een hoge inflatie zoals we nu voorzien, direct door te vertalen in een inflatievolgende huuraanpassing.

We menen dat wij met dit voorstel zo goed als mogelijk de betaalbaarheid voor onze huurders kunnen borgen voor 2022. Dit, met de toezegging dat we ook in 2023 met een voorstel komen dat niet klakkeloos de inflatie volgt, maar wat beter past bij de koopkrachtontwikkeling.

Kort samengevat vragen wij u te adviseren over:

- Het vragen van een platte huuraanpassing per 1 juli 2022 van 2,1 procent aan alle huurders (sociale huur en vrije sector).
- Het indexeren van de streefhuren met inflatie (2,3 procent).

We zijn benieuwd naar de opvatting van de SHO over ons voorstel voor de huuraanpassing per 1 juli 2022. Wij vragen u uiterlijk vrijdag 11 maart 2022 schriftelijk advies uit te brengen op ons voorstel voor de huuraanpassing per 1 juli 2022.

Uiteraard zijn wij graag bereid het voorstel mondeling nader toe te lichten. Zoals besproken zullen we daartoe op korte termijn een nieuwe datum voorstellen voor een volgend fysiek overleg ergens in februari, omdat het overleg in januari is geannuleerd vanwege de Covid-beperkingen.

Met vriendelijke groet,



Stefan van Schaik
Directeur/bestuurder Wooncompagnie

