

Onderwerp: Voorstel Huuraanpassing 2023

Datum: januari 2023

Ieder jaar passen woningcorporaties (en andere verhuurders) per 1 juli de huren van verhuurde woningen aan. Dit doet Havensteder dus ook. Dit stuk bevat gedetailleerde informatie over het voorstel van Havensteder voor de huuraanpassing per 1 juli 2023.

Samenvatting:

Havensteder volgt in hoofdlijnen de wet- en regelgeving van de Nederlandse overheid op het gebied van jaarlijkse huuraanpassing. De meest voorkomende huuraanpassingen zijn als volgt:

- Voor de meeste huurwoningen voeren we een huuraanpassing door van 2,6% (CAO-loonontwikkeling – 0,5%).
- Huurders met een laag inkomen (120% van sociaal minimum) krijgen een eenmalige huurverlaging naar €575,03 (onder voorbehoud van wettelijke mogelijkheid*).
- We passen een inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor huurders met hoge middeninkomens en hoge inkomens. De inkomensafhankelijke huurverhoging voeren we niet maximaal door en alleen bij woningen met een huur tot de liberalisatiegrens.
- Bij vrije sector huur woningen passen we een huurverhoging toe van 4,1% (CAO-loonontwikkeling + 1%).

**Het voorstel voor eenmalige huurverlaging is nog niet in wetgeving vastgesteld door de Eerste Kamer, voor dat voorstel geldt dus een voorbehoud. Voor actuele informatie over het huurbeleid zie: <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/huurbeleid-2023>.*

Aanleiding

Dit voorstel is het voorstel van Havensteder voor de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli, nu dus per 1 juli 2023. De volgende onderdelen komen in dit voorstel aan bod:

- Wetgeving jaarlijkse huuraanpassing
- Visie en kaders Havensteder voor betaalbaarheid
- Voorstel huuraanpassing sociale huurwoningen
- Voorstel huuraanpassing vrije sector woningen
- Voorstel huuraanpassing overige verhuureenheden

Wetgeving jaarlijkse huuraanpassing

Ieder jaar stelt de minister vast wat de huurverhoging van (sociale) huurwoningen mag zijn. De volledige informatie is te lezen op:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2023>

Aanpassing sociale huurwoningen:

Voor de jaarlijkse huuraanpassing geldt in 2023 een maximale huurverhoging per individuele woning van CAO-loonontwikkeling. Het percentage CAO-loonontwikkeling is 3,1 procent, dus de maximale huuraanpassing is 3,1 % per individuele woning.

Voor corporaties geldt dat de gemiddelde huuraanpassing van alle sociale huurwoningen een maximum heeft, dit heet huursomstijging. De huursomstijging mag niet hoger zijn dan het percentage CAO-loonontwikkeling +/- 0,5 %. De totale huursomstijging is dus 3,1% +/- 0,5% = 2,6 procent.

Eenmalige huurverlaging

Tot vorig jaar werden woningcorporaties belast met een 'verhuurderheffing', een vorm van belasting voor sociale huurwoningen. De verhuurderheffing is gelukkig afgeschaft, waardoor woningcorporaties meer financiële ruimte hebben om te investeren. Over die ruimte zijn afspraken gemaakt tussen de overheid en de woningcorporaties, zodat investeringen gedaan worden op plekken waar het nodig is. Dit zijn de Nationale Prestatieafspraken. Eén van de afspraken is dat de huur van huurders met een minimaal

inkomen wordt verlaagd. Deze afspraak is al aangekondigd, maar wordt op dit moment nog uitgewerkt tot wetgeving en is nog niet volledig vastgesteld. Hopelijk gebeurt dat zo snel mogelijk, de kans is zeer groot dat dit voor 1 maart 2023 wordt vastgesteld. Zie

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/12/20/lagere-huur-voor-de-laagste-inkomens-en-meer-huurtoeslag-vanaf-2023>

De huurprijs bij huurders met een inkomen tot onderstaande grenzen wordt verlaagd naar €575,03 als de wet wordt goedgekeurd.

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 23.250 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 30.270 per jaar
- Eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 24.600 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 32.730 per jaar

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Vanaf 2022 geldt een nieuwe methode om inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor de sociale sector toe te passen, deze is in 2023 onveranderd. Woningcorporaties mogen de huur extra verhogen van huishoudens met een hoger inkomen. De inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is verschillend voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Ook zijn er twee inkomenscategorieën: hoog middeninkomen en hoog inkomen. Huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning kunnen een huurverhoging van maximaal €50 of €100 krijgen. De huurprijs mag na de huurverhoging niet boven de maximale huurprijs van de woning uitkomen zoals bepaald via het WWS-puntenstelsel.

Tabel inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2023

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€48.836 - €57.573	Hoger dan €57.573
Meerpersoonshuishoudens	€56.513 - €76.764	Hoger dan €76.764
Huurverhoging	Maximaal €50*	Maximaal €100*

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

Huren beneden de 300 euro

Voor zelfstandige huurwoningen (eengezinswoningen, appartementen) in de sociale sector met een huur onder €300 is sinds 2022 een huurverhoging van maximaal €25 toegestaan; ongeacht het huishoudinkomen van de huurder. Ook hierbij mag de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel niet worden overschreden.

Vrije sector

Voor woningen met een vrije sector huurcontract, een geliberaliseerd contract, is het percentage waarmee de huur maximaal mag worden aangepast veranderd van het percentage gelijk aan inflatie naar het percentage gelijk aan de CAO-loonontwikkeling. De maximale huurverhoging is daarmee vastgesteld op CAO-loonontwikkeling + 1%, waarmee deze op 4,1% uitkomt.

Visie en kaders Havensteder voor betaalbaarheid

In het Havenstederplan hebben we onze visie op 'betaalbaar' wonen omschreven: "Een betaalbare woning draagt bij aan een prettig leven met minder zorgen en biedt een basis voor zelfontplooiing. Of een woning betaalbaar is, hangt onder andere af van het inkomen van de bewoner, de samenstelling van het huishouden en overige uitgaven naast de huur."

Dat betekent dat we woningen niet zo duur mogelijk verhuren, maar zorgen dat het passend is bij de huurder. Tegelijk willen echter ook zorgen voor voldoende woningen, willen we de woningen verduurzamen én zorgen voor leefbare wijken. Havensteder heeft voor de (toekomstige) opgave die er

ligt, en om daarin financieel gezond te kunnen handelen, een jaarlijkse huuraanpassing nodig. Kosten om ons heen stijgen hard en de we willen ook in de toekomst sociale huurwoningen kunnen aanbieden. We doen het maximale aan investeringen. We zien nu wel dat de stijgende rente, stijgende bouw- en materiaalkosten én de oplopende inflatie er voor zorgen dat onze financiën sterk onder druk komen te staan.

Het afschaffen van de verhuurderheffing heeft opgeleverd dat we nu weer investeringsruimte hebben om te investeren in méér woningen, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid (zoals bijvoorbeeld door de huurverlaging). Daarmee is die verhuurderheffing meteen weer ingezet voor de volkshuisvesting, het is dus niet zo dat er nog geld over is waardoor we minder huuraanpassing hoeven door te voeren.

Voorstel huuraanpassing sociale huurwoningen

Huuraanpassing sociale huurwoningen

Havensteder heeft voor de (toekomstige) opgave die er ligt, en om daarin financieel gezond te kunnen handelen, een huuraanpassing nodig. Prijzen om ons heen stijgen hard en we willen ook in de toekomst sociale huurwoningen kunnen aanbieden.

We stellen, in lijn met onze strategie en de wet- en regelgeving volgend, een gematigde huuraanpassing voor. De huurverhoging is gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling -0,5%. Daarmee stijgen de huren minder hard dan de gemiddelde loonstijging en veel minder hard dan inflatie. Voor **reguliere sociale huurwoningen** (zie verderop voor de uitzonderingen) komt de huurverhoging uit op **2,6%** (CAO-loonontwikkeling – 0,5%). Daarmee hanteren we geen maximale huurverhoging.

We kiezen er voor om geen gebruik te maken van de €25 huurverhoging bij woningen met een huur onder €300. Het aantal woningen in deze categorie is beperkt (ca. 130 woningen) en we willen de huuraanpassing zo eenduidig en eenvoudig mogelijk houden. Woningen met een huur onder €300 krijgen een reguliere huurverhoging van 2,6%.

Eenmalige Huurverlaging

Havensteder wil betalingsrisico's voorkomen. We waren mede-initiatiefnemers om de eenmalige huurverlaging voor inkomens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum in 2023 een huurverlaging aan te bieden, in plaats van in 2024 volgens de oorspronkelijke afspraak in de Nationale Prestatieafspraken. We volgen de wetgeving waarmee inkomens tot 120% van het sociaal minimum in 2023 huurverlaging krijgen tot op € 575,03.

Van de belastingdienst ontvangen we (op basis van inkomensgegevens van 2021) wie in aanmerking komt voor de eenmalige huurverlaging. De mensen die in aanmerking komen, geven we de huurverlaging. Daarnaast kunnen huurders zich bij Havensteder op eigen verzoek melden voor een huurverlaging als hun inkomen sinds 2021 zo ver is gedaald dat ze onder de 120% van het sociaal minimum vallen.

Naar schatting krijgt 20 à 25% van de huurders in een sociale huurwoningen een eenmalige huurverlaging. Hiermee leveren we een grote bijdrage aan de betaalbaarheid voor huurders in een financieel kwetsbare positie.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Havensteder stelt voor om in 2023 de inkomensafhankelijke huurverhoging ook door te voeren, maar niet maximaal. We voegen dit jaar een plafond toe: de inkomensafhankelijke huurverhoging voeren we alleen door bij woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€808,06). Daarmee willen we tegemoet komen aan zorgen van huurders dat de huur door inkomensafhankelijke huurverhogingen 'eindeloos blijft doorstijgen' en meer zekerheid bieden over de woonlasten van de toekomst. Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens krijgen een reguliere huurverhoging (2,6%).

Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging hebben we de volgende overwegingen:

- Voor huurders van onze doelgroep houden we de huur bewust laag.
- Havensteder kan de financiële middelen maar één keer inzetten. Dus moeten we keuzes maken hoe we deze middelen inzetten.
- Hoge middeninkomens en hoge inkomens mogen bij Havensteder blijven wonen. We willen ook deze middeninkomens een thuis bieden én tegelijk dat zij voor een passende prijs huren ten opzichte van huurders met een lager inkomen. We verhogen stapsgewijs de huur naar een passende huurprijs. De huurders gaan nooit meer betalen dan de maximale huur.
- We zien dat ook huurders met een hoger (midden)inkomen steeds minder mogelijkheden hebben om te kunnen verhuizen naar een betaalbare vrije sector woning. We willen deze groep huurders meer zekerheid bieden over de woonlasten van de toekomst. Tot aan de liberalisatiegrens passen we een inkomensafhankelijke huurverhoging toe, boven de liberalisatiegrens wordt de huur aangepast met hetzelfde percentage als reguliere sociale huurwoningen (in 2023 dus CAO-ontwikkeling +/- 0,5%).
- Voor huurders die te maken krijgen met een inkomensdaling na de inkomensafhankelijke huurverhoging hebben we een maatwerkregeling. Zij kunnen (tijdelijke) huurverlaging krijgen waardoor zij weer betaalbaar kunnen huren.
- We hanteren bij de inkomensafhankelijke huurverhoging tot aan de liberalisatiegrens vaste bedragen en geen percentage. Eén vast bedrag voor hoge middeninkomens en één vast bedrag voor hoge inkomens zorgt voor eerlijkere verdeling dan het toepassen van een percentage. We willen ook hoge middeninkomens en hoge inkomens niet confronteren met te hoge huurstijgingen in één keer. Daarom hanteren we een huurverhoging van 60% van het wettelijk maximum bedrag. Voor hoge middeninkomens hanteren we een huurverhoging van €30 en voor hoge inkomens van €60.

Tabel inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2023

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€48.836 - €57.573	Hoger dan €57.573
Meerpersoonshuishoudens	€56.513 - €76.764	Hoger dan €76.764
Huurverhoging	Maximaal €50* Voorstel: € 30	Maximaal €100* Voorstel: € 60

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

Bijzondere categorieën huuraanpassing sociale woningen

Naast bovengenoemd voorstel geldt voor sommige woningen een andere huuraanpassing. Voor de volgende 'bijzondere categorieën' stellen we een afwijkend percentage huuraanpassing voor:

- Woningen waarvan blijkt dat door de huuraanpassing de huur uitstijgt boven de maximale huur. De huur van deze woningen wordt aangepast tot de maximale huur. Aanvullend hierop:
- Woningen waarvan de netto huur door de huuraanpassing boven de liberalisatiegrens (€ 808,06) uitkomt (met uitzondering van woningen met een inkomensafhankelijke huurverhoging). De huur van deze woningen wordt aangepast tot maximaal de liberalisatiegrens.
- Woningen die nul punten hebben vanwege (ernstige) onderhoudsgebreken (uitspraak Huurcommissie). Deze woningen krijgen geen huuraanpassing;
- Woningen waarvoor Havensteder het sloopbesluit nam. Deze woningen krijgen geen huuraanpassing;
- Woningen met een tijdelijk contract volgen de specifieke contractafspraken met betrekking tot de huuraanpassing;
- Woningen met een bijzonder contract, bijvoorbeeld verhuur aan zorginstellingen;

- Woningen waarvoor we afspraken met betrekking tot de aanstaande huuraanpassing maakte, bijvoorbeeld in verband met renovatie (of wisselwoning). De eerstkomende huuraanpassing in de gerenoveerde woning is gelijktijdig met de eerstkomende reguliere huuraanpassing van Havensteder;
- Voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen hanteren we in 2023 een huuraanpassing van de circulaire.
- 3B Wonen beheert de huurwoningen van Havensteder in de gemeente Lansingerland. Voor de huuraanpassing 2023 zullen we, net als voorgaande jaren, het beleid van 3B Wonen volgen.

Huuraanpassing vrije sector huurwoningen

Voor vrije sector huurwoningen (woningen met een geliberaliseerd contract) geldt een wettelijk maximum van 4,1% (CAO-loonontwikkeling +1%). In 2023 volgen we dit maximum en stellen we een huurverhoging voor van 4,1% bij de vrije sector huurwoningen.

Huuraanpassing overige verhuureenheden

Parkeerplaatsen/Garageboxen

De huurverhoging voor garageboxen en parkeerplaatsen bedraagt 3%, tenzij contractueel anders overeengekomen. Voor de contracten waarin we niets over de huurprijswijziging opnamen geldt ook bovengenoemde 3%. In het geval dat er sprake is van structurele leegstand bij parkeerplaatsen / garageboxen (complexen met gemiddelde leegstand van meer dan één jaar en minimaal 30% leegstand) stellen we voor geen huurverhoging door te voeren. Daarnaast is het mogelijk dat vanwege zwaarwegende redenen in een bepaald complex geen huurverhoging wordt doorgevoerd, dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met de huidige prijsstelling ten opzichte van de marktprijs.

Overig bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk vastgoed

- Bedrijfsonroerend goed verhogen we met het percentage en op de datum dat we contractueel overeenkwamen.
- Antenne en GSM opstalplaatsen verhogen we met het percentage en op de datum dat we contractueel overeenkwamen.

Voor woningen in maatschappelijk vastgoed die we verhuren aan instellingen (Pameijer, Timon, Centrum voor Dienstverlening, Leger des Heils, etc.) geldt een huurverhoging gelijk aan het basishuurverhogingspercentage voor sociale huurwoningen, tenzij we anders overeenkwamen. Indien we andere contractuele huurverhogingsafspraken met deze instellingen maakten is de huurverhoging -in de meeste gevallen- gebaseerd op de ontwikkeling van de inflatie of het prijsindexcijfer. Hiermee beperken we de huurverhoging voor deze specifieke doelgroepen.