

Wooninspraak
Marnixlaan 170-172
3552 HH Utrecht

Correspondentieadres
Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Contact
woonin.nl/contact

8 februari 2023

Onderwerp: Adviesaanvraag huurverhoging 2023
Contactpersoon: R.A. Loos

Geacht bestuur,

De uitgangspunten voor de jaarlijkse huurverhoging leggen wij elk jaar voor advies aan u voor. In deze brief staan de uitgangspunten voor 2023.

Voor de meeste huurders in de sociale huursector is de huurverhoging dit jaar 2,6%. Dit is gelijk aan het percentage, vastgesteld door de minister, waarmee de huren van sociale huurwoningen gemiddeld mogen stijgen. Voor huurders met een hoger inkomen passen we, net als in eerdere jaren, een inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Een deel van de huurders in een sociale huurwoning komt in aanmerking voor een huurverlaging. Dit is opgenomen in het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging 2023. Hierbij gaat het om huurders met een minimuminkomen van 120%, die een huur betalen hoger dan €575,03. Deze huurders krijgen dit jaar geen huurverhoging. De huur wordt verlaagd naar €575,03.

Het huurprijsbeleid van de rijksoverheid, waaronder de huurverlaging voor minima, moet formeel nog door de minister worden gepubliceerd in een MG-circulaire. Indien de minister anders besluit over de huurverhoging, dan passen we onze uitgangspunten hierop aan. U krijgt hierover dan bericht van ons.

Adviesaanvraag

Wij vragen u een advies uit te brengen over de volgende uitgangspunten voor de huurverhoging 2023.

Algemeen

- Een gemiddelde huurverhoging voor de zelfstandige sociale huurwoningen van 2,6%.

Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen lager dan €48.836 (eenpersoonshuishoudens) of €56.513 (meerpersoonshuishoudens)

- Een huurverhoging van 2,6%

Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen hoger dan €48.836 (eenpersoonshuishoudens) of €56.513 (meerpersoonshuishoudens)

- Een inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,1% (2,6%+ 3,5%) voor huurders in een woning met een huur van maximaal €808,06
- Een huurverhoging van 2,6% voor huurders in een woning met een huur boven €808,06

Huurders van onzelfstandige woningen

- Een huurverhoging van 2,6%

Overige uitgangspunten voor sociale huurwoningen

- Geen huurverhoging voor huurders die in aanmerking komen voor een huurverlaging op grond van het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging.
- De huur mag door de huurverhoging niet boven de maximale huur uitkomen.
- Soms wordt om andere redenen geen of minder huurverhoging berekend. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om uitspraken door de huurcommissie of afspraken die zijn gemaakt met bewoners in het sociaal plan bij ingrijpende renovatie of sloop.

Huurders van middenhuur- en vrijesectorhuurwoningen

- Een huurverhoging van 4,1%
- De huur voor een middenhuurwoning mag na huurverhoging niet uitkomen boven de middenhuurgrens (€1.126)

Overwegingen huurverhoging 2023

Onderstaande overwegingen liggen ten grondslag aan de uitgangspunten voor de huurverhoging 2023.

1. *De gemiddelde huurverhoging van zelfstandige sociale huurwoningen ligt op 2,6%.*
Dit is gelijk aan het percentage, vastgesteld door de minister en het percentage dat wij met de gemeenten en u hebben afgesproken in de prestatieafspraken.
2. *Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen van maximaal €48.836 (eenpersoonshuishouden) of €56.513 (meerpersoonshuishouden), krijgen een huurverhoging van 2,6%.*
Voor huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen van de inkomensafhankelijke huurverhoging is de huurverhoging gelijk aan de gemiddelde huurverhoging van 2,6%. Dit geldt niet voor de huurders, die in aanmerking komen voor een verlaging van de huur naar €575,03 op grond van het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging 2023. Deze huurders krijgen geen huurverhoging.
3. *Huurders met een inkomen hoger dan €48.836 (eenpersoonshuishouden) of €56.513 (meerpersoonshuishouden) in een sociale huurwoning met een huur boven €808,06, krijgen een huurverhoging van 2,6%.*
Wij passen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe als huurders een woning huren met een netto huur boven de liberalisatiegrens (€808,06). Deze woningen hebben geen sociale

huurprijs. De huurders wonen niet schief op basis van het inkomen, maar houden een sociale huurwoning bezet. Daarbij komt dat de afgelopen jaren deze woningen al meer richting de maximale huren zijn gestegen. Wij hebben dan ook voor deze groep besloten geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

4. *Huurders met een inkomen hoger dan €48.836 (eenpersoonshuishouden) of €56.513 (meerpersoonshuishouden) in een sociale huurwoning met een huur van maximaal €808,06 krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging.*

Deze huishoudens zijn in staat een hogere huur te betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning en de maximale huur die gevraagd kan worden. Daarom passen we een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Dit doen we alleen voor huurders in een woning met een huur van maximaal de liberalisatiegrens (€808,06). Het huurverhogingspercentage hebben we voor dit jaar vastgesteld op 6,1%.

De inkomensafhankelijke huurverhoging die wij toepassen is lager dan wat wij wettelijk zouden mogen doorrekenen. Volgens het rijksbeleid kan een corporatie, afhankelijk van de hoogte van het inkomen en de huishoudenssamenstelling, een bedrag van €50 of €100 aan inkomensafhankelijke huurverhoging vragen. Wij hebben besloten uit te gaan van één percentage en de inkomensafhankelijke huurverhoging alleen toe te passen bij een huur van maximaal €808,06. Hierboven krijgen de huurders met een hoog inkomen geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

Zoals ook is afgesproken in de gemeentelijke prestatieafspraken, zetten we de huuropbrengst uit de inkomensafhankelijke huurverhoging in voor investeringen in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Vervolg

Wij verzoeken u vriendelijk uw advies over de huurverhoging binnen 6 weken na verzending van deze brief aan ons te sturen. In het aankomend bestuurlijk overleg op 28 februari geven wij een nadere toelichting op onze uitgangspunten en overwegingen voor de huurverhoging 2023.

Mocht u tussentijds vragen hebben over de adviesaanvraag, dan kunt u contact opnemen met Roselie Loos via rloos@woonin.nl of 088 - 989 05 81.

Wij zien graag uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,


Henk Peter Kip
Directievoorzitter

