

Wooninspraak
Marnixlaan 170
3552 HH Utrecht

Correspondentieadres

Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Contact

[woonin.nl/contact](https://www.woonin.nl/contact)

31 januari 2024

Onderwerp: Adviesaanvraag huurverhoging 2024
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 2024.

Wij volgen in de huurverhoging het beleid van de rijksoverheid. Voor de meeste huurders is de huurverhoging dit jaar 5,3%. 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.

De overwegingen die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten voor de huurverhoging, zijn ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd. Deze overwegingen zijn:

- De lonen zijn het afgelopen jaar met gemiddeld 5,8% gestegen. Ook het minimumloon en uitkeringen, die gekoppeld zijn aan de loonontwikkeling, zijn gestegen. De huurverhoging van 5,3% is daarmee lager dan de gemiddelde loonontwikkeling. Dit betekent dat huurders minder van hun inkomen hoeven te besteden aan huur en meer geld over houden voor andere zaken.
- In de Nationale Prestatieafspraken zijn de prestaties van de corporaties vastgelegd. Naast afspraken over nieuwbouw, duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid, waaronder de eenmalige huurverlaging, is ook het beleid over de huurverhoging voor de komende jaren vastgesteld. Deze huurinkomsten zijn nodig, zodat de corporaties de afspraken over investeringen kunnen nakomen. Dit geldt ook voor Woonin.
- De kosten voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. De huuropbrengsten uit de huurverhoging heeft Woonin nodig om te kunnen investeren. Een lagere huurverhoging, betekent minder middelen. Hierdoor komen de forse opgaven op het gebied van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming, waar Woonin de komende jaren voor staat, (verder) onder druk te staan.

Het huurprijsbeleid van de rijksoverheid moet formeel nog door de minister worden gepubliceerd in een MG-circulaire. Indien de minister anders besluit, 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 2024.

Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen van maximaal €52.753 (één persoon) of €61.046 (meer personen)

- Een huurverhoging van 5,3% voor woningen met een huur vanaf €300
- Een huurverhoging van €25 voor woningen met een huur lager dan €300

Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen hoger dan de grenzen uit de inkomensafhankelijke huurverhoging in een woning met een huur van maximaal €879,66

- Een huurverhoging van €50 voor huurders met een inkomen tussen €52.753 - €62.191 (één persoon) of €61.046 - €82.921 (meer personen)
- Een huurverhoging van €100 voor huurders met een inkomen hoger dan €62.191 (één persoon) of €82.921 (meer personen)
- Een huurverhoging van 5,3% voor huurders in een woning met een huur boven €879,66

Huurders van onzelfstandige woningen

- Een huurverhoging van 5,3%

Overige uitgangspunten voor sociale huurwoningen

- 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 over de hoogte van de huur 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 maximaal 5,3%
- De huur voor een middenhuurwoning mag na huurverhoging niet uitkomen boven de middenhuurgrens (€1.179).

Toelichting uitgangspunten huurverhoging 2024

1. *Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen van maximaal €52.753 (één persoon) of €61.046 (meer personen).*

Bij huurders die in deze categorie vallen, kijken we naar de hoogte van de huur. Het merendeel van de huurders betalen een netto huur van €300 of hoger. De huurverhoging is dan 5,3%. Voor woningen met een huur lager dan €300 maken we dit jaar gebruik van de wettelijke mogelijkheid een huurverhoging van €25 toe te passen. De hoogte van de huur zegt iets over

de kwaliteit van een woning. De woningen met een huur onder €300 hebben een huur die veel lager is dan de maximale huur. Door een hogere huurverhoging, komt de huur van deze woningen meer overeen met de kwaliteit van de woning. Het gaat hierbij om circa 70 woningen.

2. *Huurders in een sociale huurwoning met een huur boven €879,66 en een inkomen hoger dan €52.753 (één persoon) of €61.046 (meer personen), krijgen een huurverhoging van 5,3%. Net als voorgaande jaren passen wij geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe als huurders een woning huren met een netto huur boven de liberalisatiegrens (€879,66). Deze woningen hebben geen sociale huurprijs. De huurders wonen niet scheef 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 besloten voor deze woningen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.*

3. *Huurders met een inkomen hoger dan €52.753 (één persoon) of €61.046 (meer personen) in een sociale huurwoning met een huur van maximaal €879,66, krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging.*

Wij zijn van mening dat deze huishoudens in staat zijn 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 (€879,66).

Dit jaar hebben we besloten voor de inkomensafhankelijke huurverhoging aan te sluiten bij het rijksbeleid. Dit betekent dat we voor huurders met een hoog middeninkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging van €50 toepassen en voor huurders met een hoog inkomen €100.

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

4. *Huurders van middenhuur- en vrijesectorhuurwoningen: maximaal 5,3%*

Voor middenhuur- en vrijesectorhuurwoningen geldt het huurverhogingspercentage, zoals vermeld in het huurcontract. Dit kan per contract verschillen. Het maximale percentage voor deze woningen ligt op 5,3%. Dit is gelijk aan het percentage voor sociale huurwoningen.

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 27 februari geven wij een nadere toelichting op onze uitgangspunten en overwegingen voor de huurverhoging 2024.

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