

W o o n — W a a r d

memo

aan

HBV Noord-Kennemerland

van

Walter Volgers

betreft

huuraanpassing 2023

datum

20-1-2023

1 Inleiding

Per 1 juli mogen corporaties de huur weer verhogen. In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat we de huren verhogen met maximaal de CAO-loonindex. De huursom mag maximaal stijgen met CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Dit geldt voor sociale huurwoningen en woningen met een geliberaliseerd aanvangscontract. De CAO-loonindex is vastgesteld op 3,1%.

Voor huurwoningen in de vrije sector geldt een maximale huurverhoging van 4,1% (CAO-loonindex + 1%).

We vragen de HBV om haar advies op de huuraanpassing 2022, schriftelijk of mondeling, binnen de daarvoor gestelde wettelijke termijn van 6 weken.

2 Huuraanpassing 2023 in het kort

De huuraanpassing voor alle sociale huurwoningen is 2,6% (CAO-loonindex minus 0,5%), gemaximeerd op de streefhuur. Omdat bijna alle woningen een afstand hebben tot de streefhuur, betekent dit voor verreweg de meeste huurders een daadwerkelijke huurverhoging van 2,6%. Daarmee komt de stijging van de huursom uit op 2,58%.

3 Wet- en regelgeving

3.1 Jaarlijkse huuraanpassing (sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen)

Vanaf 1 juli 2023 mag de huur worden verhoogd met maximaal de CAO-loonontwikkeling. Voor de huursomstijging geldt CAO-loonontwikkeling minus 0,5% (zie verder paragraaf 4.1.2). Dit geldt voor alle sociale huurwoningen. De CAO-loonindex is vastgesteld op 3,1%.

Voor huurwoningen in de vrije sector geldt een maximale huurverhoging van 4,1% (CAO-loonindex + 1%).



3.2 Huursombenadering

De huursom mag in 2023 met maximaal CAO-loonontwikkeling minus 0,5% toenemen. Dat is dus 2,6%.

Buiten de huursom vallen:

- 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.
- De woningen die in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum.

3.3 Eenmalige huurverlaging

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. De inkomensgrenzen zijn:

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

De huurprijs waarnaar verlaagd wordt, is € 575,03.

We verwachten in de komende periode duidelijkheid over de wijze van uitvoering.

3.4 Tijdelijke huurkorting

Sinds halverwege 2021 bestaat er de wettelijke mogelijkheid dat verhuurder en huurder afspraken maken over een tijdelijke huurkorting. Het is ook mogelijk bij nieuwe verhuringen huurgewenning af te spreken.

Bij de tijdelijke huurkorting kan het gaan om bijvoorbeeld huurbevrozing of huurverlaging voor de duur van 1 maand tot maximaal 3 jaar. Er kunnen diverse redenen zijn om afspraken te maken over een tijdelijke huurkorting. Bijvoorbeeld een situatie waarin er tijdelijk geen inkomen is. Of waarin een deel van het inkomen is weggefallen (bijvoorbeeld na een scheiding) en waarbij de huurder nog geen andere, qua huurprijs beter passende woning heeft gevonden.

Ook bestaat de mogelijkheid om bij nieuwe verhuringen van woningen met een gereguleerd contract een periode van huurgewenning af te spreken. Deze periode kan – net zoals bij een tijdelijke huurkorting – maximaal 3 jaar bedragen.



3.5 *Inkomensafhankelijke huurverhoging*

Corporaties kunnen een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen voor huishoudens met een inkomen hoger dan de twee in de wet bepaalde grenzen. Deze grenzen – voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens – zijn op dit moment nog niet bekend. De methodiek om de inkomensafhankelijke huurverhoging te berekenen is in 2023 dezelfde als in 2022. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 zijn. Woonwaard past dit in 2023 niet toe, deels vanuit inhoudelijke afwegingen en deels vanwege de complexiteit ervan.

3.6 *Huurverhoging voor woningen met huur onder € 300*

De huur van zelfstandige sociale huurwoningen met een actuele huur van maximaal € 300 mag worden verhoogd met maximaal € 25 bij een huuraanpassing per 1 juli 2023 (of later). Dit geldt ongeacht het inkomen van het huishouden. Als we inkomensafhankelijke huurverhogingen zouden toepassen, dan zijn de maximale huurverhogingen voor deze woningen € 50 of € 100. De huurprijs mag uiteraard nooit hoger worden dan de maximale huur op basis van de WWS-punten.

Woonwaard maakt van deze mogelijkheid geen gebruik, omdat dit om een heel klein aantal woningen gaat en de huurverhoging in absolute zin erg veel is.

3.7 *Huurprijsgrenzen in 2023*

In tegenstelling tot vorig jaar zijn alle huurprijsgrenzen in 2023 verhoogd. Vorig jaar waren de eerste drie ongewijzigd; dit jaar zijn die met ongeveer 2,2% verhoogd. De liberalisatiegrens is harder gestegen. Die is geïndexeerd met de inflatie (CPI: 5,84%). De huurprijsgrenzen voor 2023 zijn:

- Kwaliteitskortingsgrens: € 452,20 (2022: € 442,46)
- Lage aftoppingsgrens: € 647,19 (2022: € 633,25)
- Hoge aftoppingsgrens: € 693,60 (2022: € 678,66)
- Liberalisatiegrens: € 808,06 (2022: € 763,47)

4 **Uitgangspunten huurbeleid**

- **Inkomstenbron:** de huursom is de belangrijkste inkomende kasstroom voor Woonwaard. De totale huursom moet voldoende zijn om onze onderhouds- en exploitatielasten te betalen inclusief – op lange termijn – de investeringen in bestaand bezit. Voor de komende jaren kunnen de investeringen voor verduurzaming niet alleen uit de huursom worden betaald; hiervoor trekken we aanvullende leningen aan en maken we gebruik van de ruimte in ons eigen vermogen.
- **Prijs-kwaliteit:** de streefhuur moet een sterke koppeling hebben met de kwaliteit van de woning. Onder kwaliteit valt het woonoppervlak, de woonvoorzieningen, de waarde die de markt aan de woning geeft (locatie) en de energieprestatie. De woningkwaliteit wordt uitgedrukt in de WWS-punten; de streefhuur is daar een percentage van.
- **Betaalbaarheid:** Woonwaard borgt de betaalbaarheid in de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Voor het overgrote deel van onze DAEB-



woningen geldt een streefhuur van 75% van de maximale huur. Een klein deel heeft een lager percentage.

5 Uitgangspunten betaalbaarheid

Het belangrijkste uitgangspunt voor de huuraanpassing is dat deze voor de sociale sector in lijn is met de betaalbaarheidsdoelstellingen uit de portefeuillestrategie. Dit is vertaald in de volgende doelen, die ook zijn verwerkt in de prestatieafspraken met gemeenten, collega-corporaties en huurdersorganisaties:

- 100% van de DAEB-woningen onder de liberalisatiegrens
- 85% van de DAEB-woningen onder de hoge aftoppingsgrens
- 60% van de DAEB-woningen onder de lage aftoppingsgrens
- 15% van de DAEB-woningen onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren

6 Streefhuur

Per 1 januari 2019 is het huidige streefhuurbeleid ingevoerd. Woonwaard vindt het belangrijk dat de huren betaalbaar zijn en dat de huurprijs past bij de kwaliteit, de ligging en de populariteit van de woning. Dit komt tot uiting in het WWS-puntensysteem. In het streefhuurbeleid is de streefhuur gebaseerd op de WWS-punten en daarmee op de maximale huur. De streefhuur is een percentage van de maximale huur. In de meeste gevallen gaat het om 75% van de maximale huur voor sociale huurwoningen en 90% voor niet-DAEB-woningen met een geliberaliseerd contract. De streefhuur is daardoor altijd lager dan de maximale huur. De huuraanpassing kan een moment zijn om de netto huur dichterbij de streefhuur te brengen. Bij mutaties betaalt de nieuwe huurder in principe de streefhuur (tenzij afgetopt om bereikbaar te houden voor een bepaalde doelgroep; bijvoorbeeld bij jongerenwoningen).

7 Huuraanpassing 2023 Woonwaard

7.1 Woningen met een sociaal huurcontract (inclusief nieuwbouwwoningen 2023, woonwagens, standplaatsen, NOM-woningen en onzelfstandige woningen)

Deze verhuureenheden krijgen een huurverhoging van 2,6%, gemaximeerd op de streefhuur 2023. Het gaat hier om verreweg de meeste verhuureenheden van Woonwaard.

Niet-DAEB-woningen met een sociaal huurcontract

Niet-DAEB-woningen met een sociaal huurcontract krijgen dezelfde huurverhoging als DAEB-woningen met een sociaal huurcontract; dit jaar dus maximaal 2,6% (afgetopt op streefhuur). De huurverhoging is gemaximeerd op 75% van de maximale huur (in de niet-DAEB-tak is dit standaard 90%, maar die spelregels gelden pas bij een geliberaliseerd huurcontract).



7.2 VrijeseCTORwoningen

VrijeseCTORwoningen (niet-DEAB-woningen met een geliberaliseerd huurcontract) krijgen een huurverhoging conform CAO-loonindex: 3,1%. Hiermee doen we recht aan onze gestegen kosten, stijgt de huur met een gelijk percentage als het gemiddelde inkomen en blijven de woningen in de categorie middenhuur (op drie na onder de € 1.000).

7.3 Parkeerplaatsen, parkeergarages en garageboxen

Parkeerplaatsen, parkeergarages en garageboxen hebben een marktconforme huur en worden met CAO-loonindex (3,1%) verhoogd, gemaximeerd op de markthuur.

7.4 BOG, bulk en sloop

De huuraanpassing voor BOG en bulkcontracten worden per contract behandeld en vallen buiten dit proces. Sloopwoningen krijgen geen huurverhoging.

8 Verwachte uitkomst huuraanpassing 2022

Als gevolg van de huuraanpassing zoals hierboven beschreven, stijgt de huursom van de *gereguleerde* woningen met maximaal 2,58% tot ca. € 8,13 miljoen per maand. De gemiddelde netto huur stijgt met € 14,33 naar € 567,91. De netto huur als percentage van de maximale huur stijgt met een half procent naar 65,8%.

Totale huursom* per maand	Voor huuraanpassing		Na huuraanpassing	
	Sociaal huurcontract	Geliberaliseerd huurcontract	Sociaal huurcontract	Geliberaliseerd huurcontract
Totale huursom	€ 7.921.742	€ 179.214	€ 8.126.807	€ 184.355
Bedrag 'huursomstijging'			€ 205.065	€ 5.141
% huursomstijging			2,58%	2,85%
Netto huur als % van de maximale huur	64,1%	74,1%	65,8%	76,3%
Gemiddelde netto huur	€ 553,58	€ 837,45	€ 567,91	€ 861,47

* Alleen reguliere huurwoningen (EGW, MGW extramuraal zorgvastgoed en studentenwoningen)

Betaalbaarheidsdoelstellingen portefeuillestrategie

In de portefeuillestrategie is vastgelegd dat we onze woningvoorraad betaalbaar houden door percentages onder de verschillende huurtoeslaggrenzen te houden. Na de doorvoering van de reguliere huurverhoging, zonder de eenmalige huurverlaging, zien deze percentages er als volgt uit:



Aftoppingsgrenzen 2023	Perc.	Cum.	Begroting	PS
Kwaliteitskortingsgrens	15%	15%	15%	15%
Lage aftoppingsgrens	55%	70%	76%	60%
Hoge aftoppingsgrens	19%	89%	89%	85%
Duur tot liberalisatiegrens	10%	99%	98%	98%
Duur boven liberalisatiegrens	1%	100%	100%	100%

De percentage na huuraanpassing vallen nog (ruim) boven de in de portefeuillestrategie vastgestelde percentages. In vergelijking met de begroting is het percentage onder de lage aftoppingsgrens wel een stuk lager, dit komt doordat in de huurverhogingsgegevens nog niet de eenmalige huurverlaging van inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum is ingerekend, terwijl in de begroting dit wel is ingerekend.