

Huurdersplatform KleurrijkWonen  
Secretariaat  
Leijenburgplein 5  
4161 AR Heukelum

Kenmerk  
DIR/SdB/

Onderwerp  
**Adviesaanvraag huurverhoging per 1 juli 2022**

Datum  
17 februari 2022

Bijlagen:  
-

Geachte leden van het huurdersplatform,

Met deze brief informeren wij u over de kaders en uitwerking van de jaarlijkse huurverhoging en vragen wij uw advies over ons voorgenomen besluit voor de huurverhoging per 1 juli 2022.

KleurrijkWonen heeft betaalbaarheid als belangrijkste speerpunt benoemd in het ondernemingsplan. In de afgelopen jaren heeft KleurrijkWonen steeds gekozen voor de lijn waarbij huurders met de laagste inkomens zoveel mogelijk worden ontzien en tegelijkertijd de hoge inkomens niet onnodig worden gesubsidieerd. Oftewel een gematigde huurverhoging voor de lage inkomens en de Inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hogere inkomens.

In 2020 zijn wij hier voor het eerst van afgeweken omdat onze aandacht toen vooral gericht was op de uitwerking van het sociaal huurakkoord en het specifieke maatwerk daarbinnen. In 2021 heeft de Minister op het laatste moment besloten de huren van sociale huurwoningen te bevriezen. KleurrijkWonen heeft toen gemeend dit ook voor de vrijesector huurwoningen toe te passen.

De betaalbaarheid voor onze huurders met de laagste inkomens blijft voor ons het uitgangspunt, ook bij de huurverhoging per 1 juli 2022. Daarnaast huisvesten wij ook graag huurders met een wat hoger inkomen (de middeninkomens) maar wij vinden het dan wel reëel dat zij een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging betalen.

Bij de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging hebben wij te maken met allerlei bewerkelijke uitvoeringsregels en uitzonderingen. Dit vraagt om een zorgvuldige behandeling gedurende het traject van de huuraanzegging en lang daarna. Aangezien de organisatie dit jaar te maken heeft met een intensief traject van implementatie van een nieuw primair bedrijfssysteem, willen wij daar onze aandacht op richten. Vandaar dat we dit jaar bij de jaarlijkse huurverhoging nog eenmalig geen inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen.

Voor zelfstandige sociale huurwoningen met een maximale huur van € 300 mag de huur bij een huuraanpassing per 1 juli 2022 worden verhoogd met maximaal € 25. Het gaat bij KleurrijkWonen slechts om een gering aantal woningen en vandaar dat wij deze woningen dit

jaar niet apart behandelen maar betrekken bij overige sociale huurwoningen. Deze woningen krijgen ook de inflatievolgende huurverhoging.

Voor 2022 ziet ons voorgenomen huurverhogingsbesluit er dan ook als volgt uit:

**Voorgenomen huurverhogingsbesluit KleurrijkWonen per 1 juli 2022**

- KleurrijkWonen gaat dit jaar in het voorgenomen huurverhogingsbesluit uit van een inflatievolgende huurverhoging van 2,3% voor huurders van een gereguleerde sociale huurwoning;
- De vrijesector huurwoningen krijgen de huurverhoging volgens het ConsumentenPrijnsindexcijfer (CPI) maar met een maximum van 3,3%.

Met onze beleidskeuzes doen wij dit jaar wederom meer dan wettelijk is toegestaan en in het kader van de betaalbaarheid wellicht nodig is. Daarom wil ik ook benadrukken dat de gemaakte beleidskeuzes gelden voor 2022. We willen de komende periode gebruiken om ons beleid m.b.t. de inkomensafhankelijke huurverhoging zorgvuldig uit te werken zodat we dat vanaf 2023 kunnen invoeren.

Om ook in de komende jaren al onze volkshuisvestelijke opgaven te kunnen realiseren is het van groot belang dat we daarvoor voldoende financiële armslag hebben terwijl we de huurders met de laagste inkomens zoveel mogelijk blijven ontzien en tegelijkertijd de hoge inkomens niet onnodig subsidiëren.

**Vraag aan het Huurdersplatform:**

**Conform de afspraak in de Samenwerkingsovereenkomst, vragen wij uw advies over de gekozen richting in ons voorgenomen huurverhogingsbesluit. Wij verzoeken u uw advies uiterlijk op 31 maart 2022 aan ons te doen toekomen.**

Tijdens onze vergadering op 28 maart aanstaande, bespreken wij graag met u het voorgenomen besluit voor de huurverhoging per 1 juli 2022.

Met vriendelijke groet,

Tjapko van Dalen  
Directeur bestuurder

# Wettelijk kader en Beleidsuitgangspunten KleurrijkWonen

## Huurverhoging per 1 juli 2022

### Wettelijk kader

#### **Huursom**

- De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd.
- Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 zijn verhuurd.
- In 2022 mag de huursom met de inflatie stijgen.
- Met de Actieagenda Wonen heeft Aedes onderschreven dat corporaties de huursom niet meer laten stijgen dan met maximaal de inflatie. Daarbij zien corporaties ook af van de bestaande mogelijkheid om lokaal een (maximaal 1%) hogere huursom af te spreken.

*Bij het berekenen van de huursomstijging tellen geen woningen mee:*

- die op 1 januari 2022 een geliberaliseerd huurcontract hebben (vrije sectorwoningen);
- die op 1 januari 2022 of op 1 januari 2023 niet verhuurd waren;
- die in 2022 voor het eerst in de verhuur gingen (nieuwbouw). Of in 2022 voor het laatst zijn verhuurd (gesloopt of verkocht);
- die in 2022 opnieuw zijn verhuurd;
- die in 2022 een hogere huur kregen na woningverbetering of renovatie;
- ook kamers, woonwagens en woonwagenstandplaatsen tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging.
- ook de tijdelijke huurkorting (huurbefriezing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt, tellen niet mee.

#### **De huurverhoging per 1 juli 2022**

- Maximaal 2,3% (inflatievolgend) voor huishoudens met een inkomen tot en met € 47.076;
- Maximaal 2,3% voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen;
- Maximaal 3,3% voor Vrije sector huurwoningen.

#### **Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)**

- De methodiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging is in 2022 anders dan in voorgaande jaren. Afhankelijk van het inkomen (grenzen per 1 juli 2022) kan de huurverhoging maximaal € 50 (Middeninkomens) of € 100 (Hoge inkomens) zijn, en ziet er als volgt uit:

*Tabel 1*

*Inkomenscategorieën*

	Inkomenscategorie		
	Lage inkomens	Middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	≤ € 47.948	> € 47.948 ≤ 56.527	> € 56.527
Meerpersoonshuishoudens	≤ € 55.486	> € 55.486 ≤ 75.369	> € 75.369

- Voor een corporatie tellen de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging mee in de huursom. Alleen wanneer er prestatieafspraken zijn gemaakt over de inzet van deze extra huurinkomsten voor investeringen, kunnen deze inkomsten buiten de huursom vallen. Daarbij mogen de inkomsten niet hoger zijn dan de in de investeringen die zijn overeengekomen in de prestatieafspraken.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging mag niet lager zijn dan de regulier toegestane huurverhoging per woning. Met andere woorden, de huurprijs na een inkomensafhankelijke huurverhoging moet hoger liggen dan wanneer de huurprijs met 2,3% was verhoogd.
- Met de nieuwe methodiek per 1 juli 2022 blijven huishoudens met een gehandicapte persoon of chronisch zieke, uitgezonderd van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De uitzondering voor huishoudens met 1 of meer AOW-gerechtigden en voor huishoudens van 4 of meer personen is komen te vervallen.

#### **Huurverhoging goedkope woningen**

- 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

# Wettelijk kader en Beleidsuitgangspunten KleurrijkWonen

## Huurverhoging per 1 juli 2022

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).

### **Wet Eenmalige Huurverlaging**

De Wet eenmalige huurverlaging geldt niet meer in 2022. Wel is in Actieagenda Wonen opgenomen dat het specifieke maatwerk (individuele huuraanpassing bij huurders) door corporaties wordt gecontinueerd. Huurders die relatief te weinig inkomen hebben ten opzichte van hun huurprijs, kunnen dan huurbevrozing of huurverlaging krijgen. Het blijft mogelijk dit maatwerk lokaal in te vullen en af te spreken, bijvoorbeeld via een tijdelijke huurkorting.

## KleurrijkWonen - Voorgenomen Besluit Huurverhoging per 1 juli 2022

Samenvattend leiden onze keuzes tot de volgende uitgangspunten voor de huurverhoging per 1 juli 2022:

### **Voorstel uitgangspunten huurverhoging 2022 KleurrijkWonen samengevat:**

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • Sociale huurwoningen:                                | inlatievolgend 2,3% |
| • Onzelfstandige woning, woonwag(en)(standplaats):     | inlatievolgend 2,3% |
| • Vrije sector huurwoningen:                           | CPI (maximaal 3,3%) |
| • Garages en parkeerplaatsen:                          | CPI                 |
| • BOG/MOG:   | CPI                 |
| • Overige objecten (scootmobielplekken/bergingen e.d.) | geen HVH            |

#### Sociale huurwoningen:

- Aftoppen op de liberalisatiegrens van € 763,47 (als ze door huurverhoging daarboven uitkomen)
- Appartementen aftoppen op de subsidiabele huurprijs (als ze door de huurstijging boven de subsidiabele huur uitkomen).
- Huren boven 100% maximaal redelijk worden verlaagd naar 100% MR-grens.

Bovenstaande uitgangspunten hebben wij doorgerekend en dat leidt tot het volgende resultaat:

Huursomstijging sociale huurwoningen over 2022:	1,12%
Huurstijging sociale huurwoningen per 1 juli 2022:	2,25%

## Aanzegging huurverhoging

Wij zeggen de huurverhoging conform de vormvereisten vóór 1 mei 2022 aan. In de aanzegging wordt aangegeven binnen welke termijn bezwaar kan worden gemaakt tegen het voorstel. Ook dit jaar versturen wij de aanzeggingen zoveel mogelijk per mail.

## Bezwaarprocedure

Als de huurder vindt dat de huurverhoging onterecht is, kan hij hiertegen bezwaar maken bij KleurrijkWonen. Wij zullen eerst zelf beoordelen wat de kans van slagen is bij de Huurcommissie en wij zullen de huurder hierin adviseren. Als de huurder het bezwaar niet wil intrekken en KleurrijkWonen wil de voorgestelde huurverhoging toch doorzetten, dan moeten wij een uitspraak van de huurcommissie vragen over het voorstel van huurverhoging.