

Huurdersplatform KleurrijkWonen
Secretariaat
Leijenburgplein 5
4161 AR Heukelum

Kenmerk
DIR/SdB/

Onderwerp
Adviesaanvraag huurverhoging per 1 juli 2022

Datum
30 maart 2022

Bijlagen:
-

Geachte leden van het huurdersplatform,

Op dinsdag 22 maart 2022 ontvingen wij van u het advies van het Huurdersplatform op de adviesaanvraag huurverhoging 2022. Met deze brief geven wij hierop onze reactie.

U vraagt ons in uw advies de voorgenomen huurverhoging voor zowel sociale huurwoningen als voor vrije sector huurwoningen te matigen danwel te bevriezen. Directe aanleiding hiervoor is de huidige situatie waarin we ons bevinden, een situatie van oorlog in Oekraïne, sterk stijgende prijzen en een dalende koopkracht.

Hoewel wij ons terdege realiseren dat door de huidige situatie het er voor veel mensen niet makkelijker op is geworden, zijn wij van mening dat we ons voorstel moeten blijven handhaven.

Dit heeft de volgende redenen:

- KleurrijkWonen is primair niet verantwoordelijk voor de inkomensdaling of koopkrachtdaling als gevolg van prijsstijgingen, dat is primair de taak van de overheid. Het matigen of bevriezen van de huurverhoging betekent voor een belangrijk deel dat KleurrijkWonen hiermee de staatskas steunt. Veel mensen worden namelijk gecompenseerd middels de huurtoeslag. De impact van de huurverhoging is voor deze mensen daardoor veel kleiner. Als wij de huur niet verhogen, hoeft de overheid minder huurtoeslag uit te keren.
- KleurrijkWonen is zeker wel verantwoordelijk voor het zorgen voor kwalitatief goede en duurzame woningen. Het investeren in het tegengaan van energie armoede door onze woningen aan te pakken heeft daarom wel onze prioriteit.
- Het matigen of bevriezen van de huren telt voor KleurrijkWonen jarenlang mee in de financiële cijfers, het effect hiervan is dermate dat het voor ons dan steeds lastiger wordt om aan al onze verplichtingen te kunnen voldoen.
- KleurrijkWonen heeft de middelen uit de huurverhoging nodig om te kunnen voldoen aan alle verwachtingen die burgers en overheid hebben, denk aan het versnellen van de nieuwbouw, de verduurzaming en het verhogen van de kwaliteit van woningen. De kosten van deze maatregelen zijn inmiddels al een aantal jaren veel sneller gestegen dan de inflatie. Op dit moment is er zelfs sprake van een zodanige kostenstijging dat aannemers hun prijzen niet meer gestand kunnen doen.

Naar aanleiding van uw verzoek zijn wij intern nagegaan of het mogelijk is maatwerk te leveren daar waar de situatie echt schrijnend zou kunnen worden. We hebben hierbij onderzocht of het uitvoerbaar is om, net als vorig jaar, huurders de mogelijkheid te bieden om huurverlaging aan te vragen op het moment dat zij op basis van hun inkomen en huidige huur aan kunnen tonen dat zij niet betaalbaar wonen. Vanwege de korte termijn waarop de huurverhoging in gaat, is dit echter niet uitvoerbaar gebleken. Vorig jaar konden we dit aan de hand van cijfers van de Belastingdienst (die we ontvingen vanwege de Wet op de Eenmalige Huurverlaging) al vroeg in het jaar oppakken en uitvoeren. Dit jaar hebben we die gegevens echter niet en kunnen we ook niet op een ander manier rechtmatig aan deze gegevens komen. Er zou dan een oncontroleerbaar en arbeidsintensief proces moeten worden doorlopen. We vertrouwen erop dat u er begrip voor heeft dat wij hier niet voor kiezen.

Voor 2022 houden wij daarom vast aan ons huurverhogingsbesluit dat er als volgt uit ziet:

Voorgenomen huurverhogingsbesluit KleurrijkWonen per 1 juli 2022

- KleurrijkWonen gaat dit jaar in het voorgenomen huurverhogingsbesluit uit van een inflatievolgende huurverhoging van 2,3% voor alle huurders van een gereguleerde sociale huurwoning;
- De goedkope woningen met een huurprijs lager dan € 300 krijgen de inflatievolgende huurverhoging.
- De vrijesector huurwoningen krijgen de huurverhoging volgens het ConsumentenPrijsIndexcijfer (CPI);
- De inkomensafhankelijke huurverhoging (maximaal € 50,= voor hoge middeninkomens en maximaal € 100,= voor hoge inkomens) passen wij dit jaar niet toe. Deze huurders krijgen ook de inflatievolgende huurverhoging;

U kunt erop vertrouwen dat wij op een zorgvuldige manier om blijven gaan met huurders die in de betalingsproblemen komen. Dit mag blijken uit het feit dat wij de afgelopen jaren nauwelijks huurders hebben uitgezet wegens huurachterstand en er zelfs sprake is van een dalende trend in het aantal.

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 (huurbefriazing 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 was verhoogd met inflatie + 1%.
- 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 huurbevriezing 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 |
| • 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:

<u>Huursomstijging sociale huurwoningen over 2022:</u>	1,12%
Huurstijging Totaal:	2,22%
Huurstijging Sociale huurwoningen:	2,25%
Huurstijging Vrijese sector huurwoningen:	2,30%
Huurstijging BOG/MOG, Parkeren en Overig:	1,92%

Aanzegging huurverhoging

Wij zegen 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.