

<i>Datum MT</i>	februari 2024			
<i>Ter:</i>	☒ Besluitvorming	☐ Bespreking	☐ Informatie	
<i>Betreft:</i>	Huurverhoging (hvh) juli 2024 uitgangspunten			
<i>Ingebracht door:</i>	Peter van Heeswijk			
<i>Opsteller:</i>	Marjon van Wijk			
<i>Bijlage(n):</i>	geen			

<i>Afgestemd met:</i>		<i>Vervolg:</i>	<i>Ter goedkeuring</i>	<i>Ter advies</i>	<i>Ter informatie/ bespreking</i>
☒ Financiën en ICT	☒ Beleid & Strategie	RvC	☒	☐	☐
☐ Vastgoed	☒ Assetmanager	AC	☐	☐	☐
☒ Wonen	☐ Ontwikkelaar	OR	☐	☐	☐
☐ Control	☐ P&O	Respectus	☐	☒	☐
☒ Communicatie	☐ Facilitaire zaken	Anderen, nl:			

Gevraagd aan het MT

- Akkoord te gaan met de uitgangspunten van de huurronde 2024;
- Akkoord te gaan met de uitzonderingen: NeVe en SaVeHa 0% en Emma reguliere huurverhoging.

Wat is er al bekend aan richtlijnen huurverhoging?

Vanaf juli 2024 gaat de jaarlijkse huurverhoging weer in. Voor dit jaar is het volgende al bekend (ook al komt de circulaire van het Rijk met de richtlijnen pas half februari):

- Maximale huursomstijging 5,3% (dus de totale stijging van alle sociale huren, hierbij wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging niet meegeteld);
- Maximale huurverhoging sociale huurwoningen 5,8% bij een huur van €300,- of meer;
- Sociale huurwoningen tot €300,- verhoging van €25,- (of inkomensafhankelijke huurverhoging als dat meer is);
- Maximale huurverhoging vrije sector woningen 5,5%;
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging maar 5,8% voor kamerverhuur, standplaats en woonwagons;
- Inkomensafhankelijke huurverhoging van €50,- voor middeninkomens en €100,- voor hoge inkomens (net als de vorige twee jaren);
- Eenmalige huurverlaging op individuele aanvraag. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders met een sociale zelfstandige woning ook nog in 2024 een huurverlaging kunnen aanvragen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. Dit geldt enkel voor huurders die de betrokken woning op 1 maart 2023 reeds huurden (zie hierover later meer in deze notitie).

Ik stel voor dat wij deze uitgangspunten van de huurverhoging 2024 voor WoonInvest hanteren:

- Sociale huurwoningen tot €300,- verhoging van €25,- (of inkomensafhankelijke huurverhoging als dat meer is);
- Sociale huurwoningen boven €300,- tussen 4 en 5,5%;
 - Instandhoudingscomplexen en complexen met een E, F of G energielabel 4% (aftoppen op doelgroepgrens);

- Uitzondering voor instandhoudingscomplex Neve, deze 0%;
- De overige sociale huurwoningen 5,5% (aftoppen op liberalisatiegrens);
- 5,8% voor kamerverhuur, standplaats en woonwagens;
- Vrije sector woning (dus vrije sector huurcontract) 5,5%;
- Inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50,- voor middeninkomens, €100,- voor hoge inkomens tot de maximale huur;
- Maximale huursomstijging van 5,3%;
- Eenmalige huurverlaging op individuele aanvraag.

Door maximale huursomstijging van 5,3% kunnen wij niet 5,8% verhoging vragen

Als wij 5,8% huurverhoging vragen voor de overige sociale huurwoningen (dus geen instandhoudingscomplexen), komen wij boven de 5,3% uit. De verwachting is dat wij met 4% en 5,5% huurverhoging wel op 5,3% huursomstijging uitkomen. Dit wordt berekend en gecontroleerd door Financiën. Komen wij boven deze 5,3% uit dan krijgen wij sancties dus zorgen wij ervoor dat wij hier niet boven komen.

Uitzondering huurverhoging SaVeHa en NeVe met 0%, oftewel afzien van huurverhoging

In een tweetal complexen is het helaas zo dat onze huurders, door verschillende redenen, al lange tijd wachten op verbeteringen. Bij het complex NeVe wordt er bijvoorbeeld al sinds 2015 gesproken over aanstaande renovatiewerkzaamheden. In deze twee complexen voldoen onze woningen niet meer aan de huidige norm en staan huurders bijvoorbeeld voor hoge stookkosten en oncomfortabele leefomstandigheden.

Een huurverhoging is in deze situatie onredelijk. Door nu af te zien van de huurverhoging, tonen we onze betrokkenheid en begrip voor de situatie van onze huurders. Dit gebaar van goodwill kan een positieve impact hebben op hun beeld van WoonInvest, vooral in aanloop naar de projecten waarbij de medewerking van de huurders essentieel is. Op de langere termijn zal dit in ons voordeel werken. Een betere relatie met o.a. de bewonerscommissie zal de basis leggen voor een succesvolle uitvoering van de renovatieprojecten.

Geen uitzondering voor complex Emmastraat e.o.

Voor de Emmastraat willen we een ander percentage aanhouden. Dit omdat de vertraging in de voorgenomen sloop-nieuwbouw en momenteel renovatie niet geheel door toedoen van WoonInvest is ontstaan. Hier stellen we daarom een reguliere huurverhoging voor. Dit zal ook de verhuisbeweging wellicht ten goede komen waardoor het uitponen van het complex sneller kan verlopen.

Onze huurdersvereniging Respectus heeft in november alvast het volgende geadviseerd:

- De instandhoudingsprojecten:
 - NeVe 1,5% tot 2%, omdat al sinds 2015 renovatie is beloofd
 - VaFa als dit klaar is op 1 juli dan gewoon mee met reguliere huurverhoging
 - SaVeHa 3,5% tot 4%
 - Emma 3,5% tot 4%
 - De Tol flat1 als klaar op 1 juli dan reguliere huurverhoging
 - De Tol flat2 3,5% tot 4%
- Inkomensafhankelijke huurverhoging 1/3^e minder dan maximaal, dus €33,- en €67,-; en let op bewoners die net boven deze grenzen zitten die met grens lager meenemen.
- Zorg voor duidelijke communicatie en uitleg over de % in de bijgaande brief.

Inkomensafhankelijke huurverhoging 1/3^e minder is (bijna) gelijk aan 5,5%

Dus willen wij de inkomensafhankelijke huurverhoging gewoon op €50,- en €100,- laten. Bij 5,5% van een huur tussen 600 en 800 euro per maand kom je op een huurverhoging tussen €33 en €44 per maand. Het voorstel van Respectus voor middeninkomens is €33 en voor hoge inkomens €67. Deze €33 voor middeninkomens is gelijk aan (of zelfs minder dan) 5,5%. Vandaar dat wij wel gewoon €50,- willen vragen.

Het doel van de inkomensafhankelijke huurverhoging is dat mensen met meer inkomen ook meer huur betalen, een bijeffect kan zijn dat men geprikkeld wordt om te verhuizen om zo mogelijk doorstroming te creëren. Doordat je niet de maximale huurprijs vraagt (maar streefhuur/doelgroepgrens) is de inkomens afhankelijke huurverhoging het afbouwen van dit verschil in gevraagde huur en maximale huur (een soort 'korting'). En alleen voor de huurders die dus een hoger inkomen hebben.

Daarnaast zit er ook een aftoppingsgrens op de inkomens afhankelijke huurverhoging, deze is de maximale huur. Dus vraag je vaak niet de volledige €50 en €100. Ook vorig jaar is afgetopt op de maximale huur. De maximale huur is in 2024 - zoals ieder jaar op basis van inflatie/CAO-onderhandelingen - verhoogd dus van meerdere inkomens afhankelijke huurverhoging zal alleen het verschil in maximale huur van 2023 en 2024 gevraagd kunnen worden. Deze maximale huur van 2024 staat aangegeven in de circulaire van het Rijk.

Vorig jaar zijn er de volgende inkomensafhankelijke huurverhoging gegeven, we verwachten dit jaar weer zo weinig:

Hoog € 100 zijn er 331 huurwoningen

Midden € 50 zijn er 385 huurwoningen.

Lagere huurgrenzen dan de belastingdienst is niet mogelijk

Respectus wil graag dat wij bewoners die net boven de grens van middeninkomen en hoog inkomen zitten, de huurverhoging geven voor een lager inkomen. Helaas krijgen wij van de belastingdienst alleen te horen of iemand een laag inkomen heeft, een hoog inkomen of een middeninkomen. De belastingdienst doet dit op basis van de inkomensgegevens uit 2022. Als wij zelf de uitzonderingen hiervoor willen maken, zullen wij zelf aan huurders moeten vragen dit aan te tonen. Dit kan tot fraude leiden bij bewoners, helaas hebben wij geen mogelijkheid om dit zelf goed te controleren. Naast dat dit ons ook veel tijd kost, is de vraag wat te doen met bewoners die aangeven in 2023 een lager inkomen te hebben. Dit is ook allemaal handmatig werk, wat ook tot fouten kan leiden. Dus stel ik voor dat wij dit deel van het advies van Respectus niet overnemen.

Ter info, de doelgroepgrenzen per 1 januari 2024:

- Kwaliteitskortingsgrens: € 454,47 (goedkoop)
- Lage aftoppingsgrens: € 650,43 (betaalbaar1)
- Hoge aftoppingsgrens: € 697,07 (betaalbaar2)
- Liberalisatiegrens: € 879,66 (bereikbaar)

Waarom gaan wij weer voor maximale huursomstijging?

Vorig jaar zijn wij voor een maximale huursomstijging gegaan. Dit jaar gaan wij ook hiervoor. Dit heeft verschillende redenen:

- Per juli 2023 hebben wij minder huurverhoging kunnen vragen dan de toegenomen inflatiekosten van 2022. Ook in een gedeelte van 2023 was de inflatie hoger dan de gemiddelde CAO-loonstijging. Omdat de huurverhoging gekoppeld is aan de gemiddelde CAO-loonstijging is de huurverhoging dus lager dan de inflatie (van de afgelopen jaren).
- Wij hebben te maken met ook stijgende bouwkosten, onderhoudskosten en hogere rente
- Wettelijk artikel over projectsteun: de corporatie moet voor de aanvraag van projectsteun zorgen voor maximalisering van de huurinkomsten (en de projectsteun mag maximaal 1% van de huursom zijn).
- Door ook inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen genereren wij extra inkomsten die ten goede komen aan onderhoud en het nakomen van de Nationale Prestatieafspraken. Omdat deze bewoners een middeninkomen of hoog inkomen hebben, hebben zij ook meer geld dan de lage inkomens en is het verantwoord om een hogere huurverhoging te vragen. Ook hopen wij hiermee de doorstroming te bevorderen van deze inkomensgroepen naar meer passende woonruimte.

Eenmalige huurverlaging geldt ook in 2024

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders met een sociale zelfstandige woning een huurverlaging krijgen (in 2023 of 2024) als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. De inkomensgrenzen zijn (tot en met):

- 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*
- *) Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar telt niet mee

De huurprijs waarnaar verlaagd wordt is €575,03 (prijsspeil 2023). Huurders hebben de mogelijkheid om op basis van het inkomen van de laatste zes maanden huurverlaging aan te vragen. De wet geeft huurders hiertoe namelijk tot eind 2024 de mogelijkheid. Dit geldt enkel voor huurders die de betrokken woning op 1 maart 2023 reeds huurden. Nieuwe huurders vallen buiten deze maatregel. Wij verwachten weinig verzoeken tot huurverlaging, omdat veel bewoners hier vorig jaar al gebruik van hebben gemaakt.

Andere uitzonderingen op het huurverhogingsbeleid:

Deze uitzonderingen op basis van Vastgoed gaan boven de huurverhoging hierboven geschreven op basis van huurcontract.

Geen inkomens afhankelijke huurverhoging voor:

- 194 woningen Leidschenveen: wel huurverhoging maar aftoppen op maximale huurprijs, zoals contractueel afgesproken;
- Standplaatsen;
- bij MOG, zoals Philadelphia, WZH en Hethuis (vaak verhoging op basis van het huurcontract);
- Overige complexen met gemiddeld energielabel E, F of G 4,0% huurverhoging maar wel aftoppen op doelgroepgrens (of tot maximale huur als dat lager is).

- Dit geldt ook voor de geliberaliseerde huurcontracten in het complex Kersengarde, want uitzondering op basis van Vastgoed gaat boven contract. En omdat deze DAEB-woningen zijn, en dus sociaal verhuurd worden bij mutatie.
- Deze uitzondering geldt niet voor de complexen in Den Haag dus Parkweg/Duinweg en Zwaardstraat in Scheveningen, die krijgen wel reguliere huurverhoging tot doelgroepgrens en inkomensafhankelijke.

De instandhoudings- en andere complexen met gem. energielabel E of F op een rij:

Complex nummer	Project- of straatnaam
1007	VaFa (als project voor 1 juli klaar dan reguliere huurverhoging)
1014	Nicolaas Beetsstraat
1015	De Genestetstraat
1017/ 1036	SaVeHa
1035	Beets/Spinozalaan
2004/ 2031	Emma eo
2060	Kersengarde
2509	NeVe

Geen huurverhoging:

- Voor parkeerplaatsen, omdat ze al zo moeilijk verhuurbaar zijn vanwege onbetaald parkeren op straat. Zo hanteert Vidomes een lagere huur voor parkeerplaatsen, en hebben we complexen waar de 'oude' huurders van een parkeerplaats € 20,- meer betalen per maand dan de 'nieuwe' huurders. Als wij alle parkeerplaatsen huurverhoging zouden geven, zouden die 'oude' huurders nog meer moeten betalen. Wij gaan in het huurbeleid kijken naar oplossingen hiervan. (Garageboxen krijgen wel een reguliere huurverhoging.)
- Geen huurverhoging voor lopende uitspraken van de huurcommissie.

Afweging

Effect op huurders

Huurders moeten meer huur betalen terwijl de kosten van gas, elektra, voedsel en apparatuur (dus de kosten van het leven) al hoog zijn. Toch kunnen wij de nut en noodzaak van de huurverhoging goed uitleggen.

Effect op beschik/betaalbaarheid

We verwachten weinig effecten op beschikbaarheid, en volgens de SVH normen blijven de meeste woningen nog steeds betaalbaar (vanwege aftoppen op doelgroep- of liberalisatiegrens). We verwachten net zoveel huurders met een midden- of hoog inkomen dan vorig jaar, alleen zal de inkomensafhankelijke huurverhoging minder hoog worden doordat er afgetopt is en er maar een kleine marge hierop is (doordat de maximale huur is verhoogd per 2024). Het is verantwoord om een hogere huurverhoging te vragen omdat deze bewoners een middeninkomen of hoog inkomen hebben en hierdoor meer inkomen dan de lage inkomens.

Effect op/voor overige (relevantie) stakeholders

We voldoen aan de prestatieafspraken, dus geen tot weinig effect.

Gevolgen voor geldende financiële indicatoren

Door voor de maximale huurverhoging te gaan hebben wij iets meer financiële armslag, dat wij dringend nodig hebben om te voldoen aan de financiële vereisten.

Risico's

- Bewoners zullen niet blij zijn met nog meer kosten. Wel kunnen wij goed uitleggen waarom wij huurverhoging vragen.
- Helaas kunnen wij niet zien voor wie de huurverhoging daadwerkelijk minder geld in de portemonnee betekent. Wij kunnen vooraf niet zien wie er hogere huurtoeslag kan krijgen en kunnen dit vooraf niet inschatten. Wij zullen bewoners attenderen op het aanvragen van een hogere huurtoeslag.
- Er zullen veel bezwaren inkomensafhankelijke huurverhoging komen, dus kost ons dit veel tijd (en dus loon, en dus geld) om deze bezwaren af te handelen.

Communicatie

De communicatieadviseur schrijft de bijgaande brief van de huurverhoging met daarin:

- Goed nut en noodzaak van deze huurverhoging uitleggen
- Duidelijk maken dat er mogelijk een hogere huurtoeslag aangevraagd kan worden.
- Communiceren over de huurverlaging, dat deze nog steeds aangevraagd kan worden maar wel alleen door huurders die al in de woning zaten voor 1 maart 2023.
- In de brief verwijzen naar max huur, en dat bewoners hun opbouw punten kunnen aanvragen.