

Aan het bestuur van het  
Landelijk Huurders Platform  
Postbus 73  
1180 AB AMSTELVEEN

**Telefoonnummer**

06 – 2080 0627

**Behandeld door**

Ruud van Trijp

**Kenmerk**

**23.003**

**Onderwerp**

Huuraanpassing 2023

**Datum**

8 februari 2022

Geachte bestuursleden van het Landelijk Huurders Platform,

Afgelopen tijd hebben wij op verschillende momenten met u overlegd over het huuraanpassingsbeleid. In deze 'ronde', gericht op de huuraanpassing per 1 juli 2023, hebben we samen besloten om die afstemming op een andere manier te laten verlopen.

We zijn begonnen met een gezamenlijke omgevingsanalyse, daarvoor heeft Woonzorg een notitie opgesteld die we 5 december met elkaar uitgebreid hebben besproken. Vervolgens heeft Woonzorg de eerste contouren van een huuraanpassingsbeleid opgesteld en met u doorgenomen op 15 december. Met die grondstof is Woonzorg gestart met het uitwerken – intern toetsen en doorrekenen - daarvan tot een concept voorstel.

In onze bespreking van 16 januari is – voortbouwend op de bespreking van 15 december - aan LHP geschetst wat de elementen zijn van het pakket dat Woonzorg in gedachten heeft voor de huuraanpassing per 1 juli. Daarna heeft Woonzorg het voorstel uitgewerkt, en daarover heeft het Bestuur op 6 februari een voorlopig besluit genomen.



### Deze adviesaanvraag

In bijgaande adviesaanvraag vragen wij u om advies over dat pakket huuraanpassing per 1 juli 2023 (bijlage 1).

We vertrouwen er op dat u in de uitwerking die we hebben gekozen zult terug herkennen dat wij ons rekenschap hebben gegeven van de omgevingsanalyse en van uw reacties en suggesties. Het voorstel is - heel kort samengevat - om:

- Gematigd: een huurverhoging te kiezen die gemiddeld voor sociaal en vrije sector ligt ruim onder de actuele algemene inflatie dit voorjaar.
- Gestaffeld: de huuraanpassing net als voorgaande jaren te benutten om prijs-kwaliteit meer in balans te brengen (hogere huuraanpassing als de huur ver van maximaal ligt – lagere aanpassing als deze nabij maximaal ligt).
- Naar draagkracht: rekening te houden met relatie huur-inkomen door: 1. Uitvoeren van de wet huurverlaging 575 euro voor lage inkomens 2. Inkomensafhankelijke huuraanpassing (hierna IAH) voor de hogere (midden-)inkomens waarbij we hoogstens de helft van de wettelijk toegestane verhogingsruimte gebruiken; 3. mogelijkheid tot bevrozing of korting voor de laagste inkomens (maatwerk);
- Met herverdeling: in totaal de huursom - dus ook de extra inkomsten uit IAH – binnen de huursom te houden. Daardoor kan bij lage inkomens worden volstaan met een gemiddeld lagere huuraanpassing.

We zijn van mening dat we hiermee recht doen aan de betaalbaarheidspositie van onze huurders en aan ons beleid op het vlak van betaalbaarheid.

### Planning

We danken u bij voorbaat hartelijk voor uw advies. Uitgaand van de adviesperiode van zes weken, ontvangen we uw advies graag uiterlijk 22 maart 2022. Als u in de tussenliggende periode verduidelijkende vragen heeft, helpen wij die graag beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Cees van Boven  
Bestuursvoorzitter

### Bijlagen:

1. voorstel voor huuraanpassing per 1 juli 2023, ontleend aan het voorlopig besluit van 6 februari 2023

## BIJLAGE 1: voorstel voor huuraanpassing per 1 juli 2023, ontleend aan het voorlopig besluit van 6 februari 2023

### 1. Aanleiding

*De huuraanpassing bij Woonzorg Nederland voor woningen, parkeerplaatsen en bergingen vindt jaarlijks plaats op 1 juli. Voor een groot gedeelte zal het bij deze verhuureenheden gaan om verhoging van de huurprijs. Met als doel dat Woonzorg Nederland zijn beleid nu en in de toekomst kan blijven uitvoeren. En de kwaliteit voor de huidige zittende huurders kan garanderen, maar ook voor de toekomstige huurders.*

SOCIAAL	aanpassing
lage inkomens, huur>575	verlaging naar 575
Huur<85% MR	3,0%
Huur 85-98% MR	1,6%
Huur>98% MR	0,0%
uitzonderingen regieteams	0,0%
nieuwe contracten na 1 maart	0,0%
hogere inkomens in sociale huur	min 3,2%, max 25/50 euro
<b>VRIJE SECTOR</b>	<b>4,1%</b>
<b>PARKEERPLEKKEN/BERGINGEN</b>	<b>10,3%</b>

Overall is dit voorstel in lijn met de koers en methode die we afgelopen jaren hebben gevolgd. De tabel hiernaast geeft de belangrijkste onderdelen van dit voorstel in het kort weer.

Gemiddeld verwachten we van dit voorstel een huurverhoging van rond de 1,8% voor sociale verhuringen. Dat is inclusief de effecten van de eenmalige huurverlaging.

Voor vrije sector gaat het om gemiddeld 4,1%, voor berging en parkeerplaatsen om 10,3%.

Net zoals voorgaande jaren omvat het huuraanpassingsproces een combinatie van instrumenten, die niet alleen zijn gebaseerd op ons eigen betaalbaarheidsbeleid, maar ook op wettelijke kaders en specifieke regelingen. Hierna schetsen we uitgebreid de achtergronden en overwegingen om te komen tot dit voorstel. We gaan eerst in op de voorgeschiedenis en het gevolgde proces, daarna op de beleidskaders intern en extern.

#### A. Huursystematiek afgelopen jaren

De afgelopen vijf jaar is er op hoofdlijnen bij de sociale huurwoningen bij Woonzorg Nederland prijs-kwaliteit huuraanpassing beleid geweest. Dit houdt in dat hoe verder de huidige kale huur nog verwijderd is van de maximaal redelijke huur, hoe hoger de huurverhoging. Dit heeft tot doel dat de huren zo gelijkmatig mogelijk in de pas lopen met de kwaliteit van de woning.

Sinds 2020 is het mogelijk voor huurders die relatief duur wonen, om zelf huurbevrozing aan te vragen. Dit was conform de 'specifiek maatwerk' afspraken van Aedes en Woonbond. Twee jaar geleden, in 2021, gold de Wet Eenmalige Huurverlaging. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens, als ze relatief duur wonen. Deze groep wordt ook wel dure scheefhuurders genoemd. De overige sociale huurders kregen het voordeel van de Landelijk doorgevoerde huurbevrozing. Door beide maatregelen is het aandeel huidige kale huren onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens gestegen.

Voor huurders in een sociale huurwoning die naar verhouding tot in inkomen een lage huur betalen, heeft Woonzorg in 2022 voor het eerst een – gematigde - inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.

In de vrije sector – huren boven de liberalisatiegrens - is in het jaar 2018 nog prijs-kwaliteit gehanteerd ten opzichte van de marktwaarde. De huurverhoging die daarop volgde, in 2020, werd er

een vast percentage huurverhoging doorgevoerd voor de gehele vrije sector portefeuille. Twee jaar terug in 2021 is er een huuraanpassing doorgevoerd op basis van de huurprijsklasse waarin de huidige huur viel. Dit met als doel om voldoende middeldure (huidige) huren vast te houden. In 2022 is gekozen voor één generieke aanpassing in alle vrije sector woningen.

Mede onder invloed van het huurprijsbeleid dat vanuit de politiek werd opgelegd zijn de huurprijs*grenzen* afgelopen jaren gematigd geïndexeerd. Door die huurprijsgrenzen minder snel te indexeren, ontstaat een stimulans om ook de jaarlijkse huuraanpassing te matigen. Op die manier kunnen meer huurders passend blijven wonen. Daarin is ook belangrijk dat we bij sociale huur de huuraanpassing beperken door huren niet te laten doorstijgen boven de liberalisatiegrens. Als die grens niet wordt geïndexeerd, geldt die beperking voor meer woningen.

### **B. Huidige status voorstel huursystematiek 2023**

Afgelopen najaar hebben LHP en Woonzorg afgesproken dat het proces om te komen tot een voorstel voor de huuraanpassing anders gaat verlopen. Belangrijk daarin is dat we meer tijd met elkaar nemen om de analyse te maken, en gezamenlijk tot een meer afgewogen en gedragen voorstel kunnen komen.

In deze 'ronde' proberen Woonzorg en LHP samen de nieuwe werkafspraken over het proces uit. In vergelijking met het eerdere proces zijn er aan de voorkant meer tijd en overlegmomenten ingebouwd. Dat maakt het mogelijk om eerst samen de analyse over de omgeving te doen en pas daarna met elkaar in gesprek te gaan over de keuzes voor de huuraanpassing. Het nieuwe proces is gericht op betere onderbouwing en beter draagvlak voor voorstellen. In paragraaf 5 van deze memo is geschetst hoe het proces daadwerkelijk is verlopen.

## **2. Bijdrage aan (maatschappelijke) doelen Woonzorg Nederland**

### **A. Uitgangspunten Ondernemingsvisie**

Najaar 2022 heeft Woonzorg een nieuwe Ondernemingsvisie vastgesteld. Op het vlak van betaalbaarheid ligt Woonzorg op koers, we blijven sturen op voorspelbare, draagbare woonlasten die zich gematigd ontwikkelen. Maatgevend daarin is dat we in ons huurprijsbeleid rekening houden met wat senioren aan huur kunnen betalen. Dat wordt voor een groot deel bepaald door het inkomensperspectief van de doelgroep. Dat perspectief loopt *binnen* de doelgroep sterk uiteen. Daarom blijft sturen op het aandeel huur in de woonlasten belangrijk.

Om die reden ook is maatwerk belangrijk voor huishoudens met weinig draagkracht of inkomensperspectief, en ook voor huishoudens die naar verhouding juist heel weinig huur betalen.

### **B. Sturen op huurquotes**

#### **● Hoge huurquotes**

Al een aantal jaren zet Woonzorg Nederland zich in om huishoudens met een hoge huurquote te helpen om hun woonlasten beheersbaar te maken en houden. Om te beginnen houden we ons aan de wettelijke eisen van het passend toewijzen van nieuwe huurders in het sociale segment. Het

tweehurenbeleid-label dat op sommige huren Woonzorg Nederland zit, biedt de ruimte om een passende aanvangshuur te geven met het inkomen van de nieuwe huurder. Daarnaast zijn alle streefhuren van de sociale huurwoningen bij Woonzorg Nederland huurtoeslagtoegankelijk. Dat betekent dat alle huurders met een passend inkomen en vermogen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag.

Voor zittende huurders hanteert Woonzorg Nederland ook een aantal instrumenten om de huur van de huurders in balans te houden met hun inkomen. Denk hierbij aan gematigde huurverhoging. Met uitzondering van het jaar 2021, waarbij er een gehele huurbevrozing gold en voor minima een huurverlaging op grond van de Wet Eenmalige Huurverlaging. Sociale huur die vanwege huurverhoging zou doorgroeien tot boven de liberalisatiegrens, wordt afgetopt op die grens. Daarnaast wordt er maatwerk geboden bij schrijnende situaties, zoals huren huurtoeslagtoegankelijk houden voor huurders met een inkomensterugval tot een laag inkomen.

- *Lage huurquotes*

Terwijl aan de kant van de hoge huurquotes al veel instrumentarium bestaat, is dat aan de kant van de lage huurquotes heel beperkt. Sinds een aantal jaren kent de wet de mogelijkheid om huishoudens met een significant lage huurquote sneller in huur te laten stijgen dan andere groepen: de inkomensafhankelijke huurverhoging. Sinds 2021 mag dit ook toegepast worden voor AOW-gerechtigden. Het idee daarachter is dat sterke schouders zwaardere lasten kunnen dragen. Dat maakt dat bij deze huishoudens een huurprijsontwikkeling mogelijk is die sneller naar maximaal redelijk beweegt. De huur van deze huurders komt dan sneller in balans met de kwaliteit, zonder dat dat bij die huishoudens tot bestedingsproblemen hoeft te leiden. De extra huurinkomsten kunnen worden ingezet voor investeringen, en corporaties kunnen daarover afspraken maken met gemeenten. Waar ze dat niet doen, moeten de extra inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging worden verrekend in de huursom. Via de huursombenadering wordt geborgd dat extra inkomsten uit inkomensafhankelijk moeten worden gecompenseerd met lagere huuraanpassingen bij andere inkomensgroepen.

### C. De omgevingsanalyse

In het najaar van 2022 hebben Woonzorg en LHP een omgevingsanalyse gemaakt, waarin de ontwikkeling en verwachtingen rondom betaalbaarheid van verschillende kanten zijn belicht. Uit die omgevingsanalyse komt naar voren dat zowel aan de kant van de koopkracht als aan de kant van de huurprijs veel gaande is:

De koopkracht van senioren wordt flink geraakt door de inflatie, met name door de prijsontwikkeling voor energie. Niet alleen werkt dat door in de vaste lasten voor energie bij huurders, maar ook in de prijs van dagelijkse boodschappen en diensten. Gedurende 2022 was de inflatie meermalen boven de 12%.

De koopkracht effecten verschillen enorm tussen huishoudens. Niet alleen omdat de aard en looptijd van het energiecontract sterk bepalend is voor de maandlasten, maar ook omdat niet alle senioren gelijkelijk profiteren van een inkomensstijging.

Voor alle senioren met AOW neemt het inkomen in 2023 met 10% toe (maar dat geldt niet voor senioren onder die leeftijd), en bij senioren die pensioeninkomsten hebben worden die pensioenen voor het eerst in jaren weer geïndexeerd - met 6-10%. Die indexering geldt nu nog niet voor alle pensioenfondsen, maar de verwachting is wel dat dit patroon snel algemeen wordt.

De inflatie lijkt zich voor 2023 op een lager niveau te gaan bewegen. Maar nog steeds is de volatiele energieprijzen daarin een grote bron van onzekerheid. Wat ook meetelt is dat de ontwikkeling van de huurprijzen in sociaal en vrije sector voortaan op een andere manier wordt gemaximeerd. Tot voor

kort was die maximering gekoppeld aan de inflatie. Omdat de inflatie afgelopen 18 maanden bovenmatig was, is die grondslag niet langer houdbaar: het zou leiden tot veel verlies van betaalbaarheid. Daarom is in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) vastgelegd dat de CAO-loonontwikkeling de nieuwe grondslag vormt. Dat maakt dat voor zittende sociale huurders de huren zich niet sneller kunnen ontwikkelen dan de inkomens, en voor vrije sector huurders slechts een klein beetje sneller dan de inkomens. Op termijn veroorzaakt dit voor steeds meer zittende sociale huurders dat hun huurquote niet meer ongecontroleerd oploopt door huurverhogingen.

Veel huurders ontvingen en ontvangen inkomensondersteuning. Belangrijk daarin zijn de 1.300 euro waar lage inkomens aanspraak op kunnen maken in (2022 en) 2023. De meeste senioren ontvangen die ondersteuning automatisch.

In 2023 geldt dat huurders met een laag inkomen (120% van het minimum) die meer dan 575 euro huur betalen, aanspraak maken op een huurverlaging naar 575 euro. De regeling loopt maximaal anderhalf jaar (tot eind 2024), maar geldt alleen voor huurders die op 1 maart 2023 de woning al huren, niet voor huurders waarvan het contract nadien ingaat.

Deze huurverlagings-operatie is op aandringen van Aedes naar voren gehaald, en komt in de plaats van de huurbevrozing die in het regeerakkoord was toegezegd voor 2024. De huur van huurders die deze verlaging krijgen komt substantieel – bijna 75 euro - onder de lage aftoppingsgrens te liggen. Die aftoppingsgrens is per 1 januari 2023 met 2,2% geïndexeerd (naar € 647,19). De woningen waar deze verlaging wordt doorgevoerd vallen buiten de huursomberekening. Dat betekent dat deze huurverlaging niet kan/mag worden gecompenseerd met huuraanpassingsbeleid bij andere woningen.

Omdat deze verlaging wordt doorgevoerd, blijft de bevrozing in 2024 achterwege. Dat betekent dat de huurprijsgrenzen (zoals de lage aftoppingsgrens) hun normale indexeringsritme behouden - en dus niet in 2025 worden bevroren. En dát biedt ruimte om de komende jaren bij mutatie de huurstroomeffecten van de verlaging niet alleen bij mutatie, maar ook gaandeweg bij zittende huurders weer wat in te lopen.

### 3. Kaders

*Hier gaan we in op de kaders die al vastliggen, waaraan Woonzorg Nederland moet voldoen bij de huuraanpassing van (on)zelfstandige woningen. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen sociaal en vrije sector.*

#### A. Sociaal

##### • Indexering van huurgrenzen - rijksbeleid

Voor 2023 zijn de aftoppingsgrenzen geïndexeerd met slechts 2,2% (de gemiddelde huurverhoging in 2022), de liberalisatiegrens met 5,8% (CPI). Dit zijn de nieuwe grenzen:

grens	2022	2023	index
kwaliteitskortingsgrens	442,46	<b>452,20</b>	2,20%
lage aftoppingsgrens	633,25	<b>647,19</b>	2,20%
hoge aftoppingsgrens	678,66	<b>693,60</b>	2,20%
liberalisatiegrens	763,47	<b>808,06</b>	5,84%

- **Maximale huurverhoging per woning - rijksbeleid**

Voor 2023 heeft de minister bepaald dat per adres de maximale huurverhoging in sociale woningen 3,1% mag zijn. Dat geldt voor elke sociale huurwoning. Als er contractueel een lagere maximale huurverhoging is afgesproken zal Woonzorg die afspraak laten prevaleren.

- **Maximale toegestane huur – rijksbeleid**

Voor elke sociale huurwoning is er een begrenzend maximaal toegestane huur<sup>1</sup>, ook wel maximaal redelijke huur genoemd. Dit is bepaald o.b.v. aantal (diverse) ruimtes en de grootte daarvan, verwarming en energieprestatie en de (actuele) WOZ-waarde. De maximaal redelijk huur kan boven de liberalisatiegrens uitkomen. Een nieuwe huurder in een sociale woning mag nooit een aanvangshuur hebben boven de dan geldende liberalisatiegrens. Wel kan het voorkomen dat een zittende huurder in sociale woning, na verloop van tijd, door huurverhogingen een huur boven de liberalisatiegrens heeft.

- **Prestatieafspraken – afspraken met gemeente**

Sinds de Nationale Prestatie-Afspraken (NPA) van juni 2022 geldt niet langer de mogelijkheid om in prestatieafspraken met gemeenten vast te leggen dat de huursom extra mag stijgen omwille van investeringen. Woonzorg heeft deze mogelijkheid in het verleden wel opgenomen in de bodbrieven maar nooit benut, mede in navolging van de lijn die Aedes heeft uitgezet in de Actieagenda Wonen in 2021.

Wat nog wel mogelijk is, is een afspraak over de inzet van inkomensafhankelijke huurverhoging. Die mogelijkheid heeft Woonzorg voor het eerst in 2022 gebruikt. In onze bodbrieven aan gemeenten wordt dat instrument ook standaard opgenomen. Echter, Woonzorg maakt de keus om de extra huurinkomsten *binnen* de huursom te rekenen. Daarmee worden die inkomsten ingezet om – in dezelfde huuraanpassingsronde - voor andere huurders (die niet een hoog of hoog-midden inkomen hebben) de huuraanpassing te matigen. Bovendien is het daardoor niet nodig om per gemeente een verantwoording af te leggen over de besteding van die inkomsten.

- **Huursombenadering - rijksbeleid**

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling van sociale huurwoningen op corporatieniveau is gemaximeerd.

In 2023 mag de toegestane huursom<sup>2</sup> niet toenemen met meer dan CAO -0,5%. In 2023 is dat 2,6 procent. Deze grondslag wordt berekend op basis van de gemiddelde CAO-stijging over 12 maanden, en steeds in december van het voorafgaande jaar door het CBS gepubliceerd.

De woningen waar een huurverlaging naar 575 voor lage inkomens wordt doorgevoerd vallen *niet* onder de huursom.

## **B. Vrije sector**

- **Maximale huurverhoging per woning - rijksbeleid**

Sinds vorig jaar is er – analoog aan sociale huur - ook een limiet opgesteld voor de maximale huurverhoging bij vrije sector huurwoningen. Als in het huurcontract een lagere huurverhoging is vastgelegd, zal Woonzorg daaraan voldoen. Ook bij vrije sector is de koppeling van die limiet met de

---

<sup>1</sup> We houden hierbij rekening met het niet dubbel doorbelasten van zonnepanelen in huur en servicekosten.

<sup>2</sup> De huursom wordt berekend door de opgetelde huur van zelfstandige sociale huurwoningen die het hele jaar in exploitatie zijn. Woningen waar bijzonderheden spelen, worden *niet* meegenomen in die optelling. Denk aan aankoop, verkoop, opgeleverde nieuwbouw, renovatie, harmonisatie bij mutatie, eenmalige huurverlaging, leegstand op 1 januari (primo of ultimo).

inflatie gewijzigd. Door een recente wetwijziging is de toegestane huurverhoging in de vrije sector gekoppeld aan de loonontwikkeling als die lager is dan de inflatie. De inflatie van december 2021 tot december 2022 was 9,7%. De loonontwikkeling in die periode was 3,1%. Daarom is de toegestane jaarlijkse huurverhoging in het kalenderjaar 2023 maximaal (3,1% + 1 =) 4,1%.

Huurders van vrijesectorwoningen kunnen – sinds kort - over de huuraanpassing advies aanvragen bij de Huurcommissie, als de verhuurder het wettelijke maximum aanpassingspercentage overschrijdt of als de verhuurder een hoger percentage voorstelt dan in het huurcontract staat vermeld.

#### 4. Inhoud van het voorstel

##### A. Huuraanpassing sociale huur, (on)zelfstandige woningen

Het voorstel is om de toegepaste huuraanpassing systematiek voor (on)zelfstandige woningen met een sociaal huurcontract, te doen op basis van het inkomen van het huishouden. Hierbij worden vier hoofdcategoryën toegepast, namelijk goedkope scheefhuurders, passende huurders en dure scheefhuurders. Hieronder wordt per category uitgelegd welk huishouden hieronder valt en welk huursystematiek er wordt voorgesteld.

##### • *Goedkope scheefhuurders: versneld naar maximaal redelijk*

Goedkope scheefhuurders zijn huurders met relatief lage woonlasten t.o.v. de overige huurders in het sociale huursegment. Er is de wettelijke mogelijkheid om huurders met hoge (midden-)inkomens een inkomensafhankelijke huurverhoging te geven. Dat instrument mag alleen toegepast worden, als wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- Het huishouden heeft een hoog midden of hoog inkomen, die wonen een woning met een sociaal huurcontract.
- In de prestatieafspraken is het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging niet uitgesloten.
- Een huurverhoging van 3,2% - net bóven het wettelijk maximum per adres voor sociaal - moet uitgevoerd kunnen worden. Oftewel er moet genoeg ruimte zitten tussen de kale huur en de maximaal redelijke huur. Dit is een wettelijk vereiste.

Om de regeling te kunnen uitvoeren, vraagt Woonzorg Nederland gegevens op bij de Belastingdienst. Woonzorg Nederland krijgt alleen indicaties over de inkomens*category*, niet over het inkomensbedrag en de huishoudensamenstelling.

De maximale wettelijke huurverhoging is bij hoog middeninkomen € 50,- en bij hoge inkomens € 100,-. Het voorstel is om net als vorig jaar, te kiezen voor een *lagere* aanpassing: Het doel is niet om deze huurders aan te sporen om te verhuizen, maar om hun huur beter (sneller) in balans te brengen met de woningkwaliteit. De reden dat we de helft van het wettelijk toegestane maximum hanteren heeft te maken met gematigdheid: het inkomensperspectief van senioren is minder positief dan van veel andere groepen. Daarom is het voorstel om op de helft van de maximale toegestane bedragen in te zetten. Een ruwe inschatting – op basis van de ervaringen in 2022 - is dat circa 600 huishoudens bij Woonzorg Nederland inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen.



Onderstaand schema vat de voorstellen samen (de inkomensgrenzen zijn ten opzichte van 2022 geïndexeerd met 1,9%):

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	vanaf € 48.836 t/m € 57.573	vanaf € 57.573
Meerpersoonshuishoudens	vanaf € 56.513 t/m € 76.764	vanaf € 76.764
Minimale huurverhoging*	CAO +0,1%= 3,2%	CAO +0,1%= 3,2%
Maximale huurverhoging	€ 50	€ 100
<b>Voorstel**</b>	<b>€ 25</b>	<b>€ 50</b>

\* Als nodig aftoppen op maximaal redelijk. Als hierdoor de minimale huurverhoging (CAO + 0,1% = 3,2%) niet mogelijk is, dan volgt huuraanpassing o.b.v. prijs-kwaliteit woning. Zie toelichting onder kopje 'passende huurders'.

\*\* In de uitvoering zullen de huishoudens een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen tussen 3,2% (het wettelijk minimum) en 25 resp. 50 euro (vanwege het aftoppen op maximaal redelijk). Bij het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging wordt er niet afgetopt op de liberalisatiegrens.

● **Huurders die volgens de normen passend wonen (passende huurders): hoe dichterbij maximaal redelijk, hoe lager de huuraanpassing**

Passende huurders zijn huishoudens die wonen in een huurwoning met een sociaal contract, die een lager inkomen hebben dan hoge middeninkomens en hoge inkomens. Hier wordt net zoals andere jaren bij Woonzorg Nederland gekeken naar de prijs-kwaliteitsverhouding. Hiermee wordt bedoeld hoe verder de huidige kale huur ligt onder de maximaal redelijke huur, hoe hoger de huurverhoging wordt. Ook hierbij wordt dezelfde categorie indeling gehanteerd, zoals voorgaande jaren bij Woonzorg Nederland. Om eventuele tussentijdse schommelingen in de maximale huur op te vangen, wordt er bij 98% t/m 100% maximaal redelijke huur geen huurverhoging doorgevoerd. Voor deze groep huurders kiezen we de percentages op een manier dat we voor de hele sociale voorraad binnen de huursom blijven.

Om – aan de voorkant - op de huursom (die maximaal 2,6% mag stijgen) te kunnen sturen is de keus van de generieke aanpassingspercentages in sociaal het sterkste middel.

Een alternatief is de sturing door het matigen van de huuraanpassing van EFG labels. Die matiging heeft als achtergrond dat huurders in woningen met slechte labels hogere energielasten kennen, én dat slechte labels binnen een aantal jaren als een gebrek gaan gelden (minpunten opleveren in de WWS). Aan de andere kant geldt dat deze maatregel heel a-specifiek is (labels zijn een niet zo goede voorspeller van energiekosten, en de kwaliteit van de labels niet sluitend is), en dat we versneld verduurzamen en isolatie daarbij niet in rekening – mogen - brengen in de huur. Daarom kiezen we ervoor om de sturing op de huursom te doen via de generieke aanpassingspercentages in sociaal. Met de percentages in onderstaande tabel wordt die sturing ook gerealiseerd (het geraamde resultaat is een huursomstijging van 2,5%).

Onderstaand schema vat deze voorstellen samen, en laat zien wat het netto betekent voor de huurders:

	Kale huur < 85% v/d max. huur	Kale huur ≥ 85% en < 98% v/d max. huur	Kale huur ≥ 98% v/d max. huur
<b>Huurverhoging %*</b>	<b>3,0%</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,0%</b>
<i>Voorbeelden:</i>			
Verhoging bij kale huur € 530	€ 15,90	€ 8,48	€ 0
Verhoging bij kale huur € 630	€ 18,90	€ 10,08	€ 0
Verhoging bij kale huur € 730	€ 21,90	€ 11,68	€ 0

\* Als nodig aftoppen op maximaal redelijk of liberalisatiegrens. Daarnaast huren (sociaal segment) die al boven de liberalisatiegrens liggen krijgen huurbevriezing oftewel 0% huurverhoging.

- *Huurders die volgens de normen te duur wonen (dure scheefwoners): in sociaal verlaging naar €575 voor laagste inkomens*

#### *Lage inkomens in sociale woningen met een huur boven 575*

Deze huurders krijgen, als hun inkomen lager is dan 120% van het minimum, een huurverlaging naar 575 euro. Om deze regeling te kunnen uitvoeren, levert Woonzorg aan de Belastingdienst een selectie aan van adressen met een sociale huur boven de 575 euro per maand. De Belastingdienst retourneert die selectie met daarbij een indicatie of er sprake is van een huishoudensituatie/inkomen dat binnen de regeling valt. Indien dat het geval is, wordt de kale huur per 1 juli 2023 verlaagd naar € 575,03. De Belastingdienst toetst op het vastgestelde huishoudeninkomen over 2021. Als huishoudens nadien een inkomensval hebben doorgemaakt die maakt dat ze alsnog in aanmerking komen, kunnen die huurders op basis van recente inkomens gegevens alsnog een eigen aanvraag indienen. De verwachting is dat de termijn daarvoor loopt tot eind 2024, mits de huurders op 1 maart 2023 al in de woning woonden.

- *Andere dure scheefhuurders in sociaal huur: maatwerk*

Daarnaast zijn er ook nog andere dure scheefhuurders in sociaal, huurders die met relatief hoge woonlasten t.o.v. hun inkomen. Veel van deze huishoudens zullen in de groep vallen die in aanmerking komt voor hiervoor genoemde huurverlaging naar 575. Maar mogelijk is dat niet voor iedereen aan de orde.

Daarbij is het voorstel, zoals we afgelopen drie jaar<sup>3</sup> hebben toegepast, om conform de 'specifiek maatwerk' afspraken van Aedes en Woonbond een huurbevriezing vanaf de aftoppingsgrens aan te bieden aan huishoudens met lage (minimum-)inkomens die ons daarvoor benaderen. Dit echter met één aanpassing: we doen dit niet voor aanvragers met vermogen. We toetsen dat door na te gaan of de aanvrager in aanmerking komt voor huurtoeslag. We vinden dit een logische uitwerking die past bij onze doelgroep. Senioren hebben – wat vaker dan jonge huishoudens – ondanks een laag inkomen wel vermogen.

Qua uitvoering zullen huurders met een minimum of laag inkomen wel eerst een brief van Woonzorg Nederland ontvangen, met een huurverhoging op basis van prijs-kwaliteit. Dure scheefhuurders met een huur boven de aftoppingsgrens zullen zelf Woonzorg Nederland moeten aanschrijven in de periode 1 mei tot 1 juli. Met daarbij dat ze zelf aantonen dat ze qua inkomen recht hebben op huurbevriezing. Daarnaast kunnen dure scheefhuurders, met een laag inkomen, het hele jaar door om huurverlaging vragen bij huidige kale huren, in het sociaal huursegment, die boven de liberalisatiegrens (in 2023 is dat € 808,03) liggen. De verlaging is dan tot de liberalisatiegrens (minus de subsidiabele servicekosten), zodat de huur huurtoeslagtoegankelijk is. Met name huurders die al huurtoeslag ontvingen behouden daardoor hun aanspraak op huurtoeslag.

---

<sup>3</sup> In 2021 was dit landelijk verplicht – vanwege de Wet Eenmalige Huurverlaging en huurbevriezing, de jaren daarna niet. Dit hangt dit jaar voor ons samen met de inkomensafhankelijke huurverhoging: waar het kan vragen we wat meer, waar het nodig is vragen we wat minder.

Onderstaand schema vat een en ander samen:

	<b>Minimum inkomens</b>	<b>Midden-lage inkomens</b>
Eenpersoonshuishoudens	* Inkomen tot € 25.075 (met AOW) € 25.475 (zonder AOW) ** Binnen vermogensgrens van de huurtoeslag: tot € 33.748	* Inkomen tot € 48.836 ** Binnen vermogensgrens van de huurtoeslag: tot € 33.748
Meerpersoonshuishoudens	* Inkomen tot € 33.800 (met min. een AOW) € 34.575 (zonder AOW) ** Binnen vermogensgrens van de huurtoeslag: tot € 67.496	* Inkomen tot € 56.513 ** Binnen vermogensgrens van de huurtoeslag: tot € 67.496
Kale huur boven liberalisatiegrens	Huurverlaging (huur + subsidiabele servicekosten) tot liberalisatiegrens	0% (zit al in ons generieke huuraanpassingsvoorstel)
Kale huur tussen aftoppingsgrens*** en liberalisatiegrens	0%	-

\* De definitieve inkomenscriteria van minimum inkomens en midden-lage inkomens zijn nog niet bekend.

\*\* Vermogens toetsen we door na te gaan of de aanvrager in aanmerking komt voor huurtoeslag.

\*\*\* De aftoppingsgrens is per 1-1-23 geïndexeerd met 2,2%. Het gaat – net als vorig jaar - in deze regel om de nieuwe aftoppingsgrens, geïndexeerd.

Voor alle huurders geldt dat zij zich kunnen wenden tot Woonzorg Nederland om te bezien of voor hen maatwerk van toepassing kan zijn om de betaalbaarheid te verbeteren. Ook in de huuraanpassingsbrief worden alle huurders op die mogelijkheden gewezen.

#### **B. Huuraanpassing vrije sector huur, (on)zelfstandige woningen: generiek 4,1%**

Voorstel is om de huuraanpassingsystematiek voor de vrije sectorhuurwoningen dit jaar eenvoudig te houden, conform de maximaal wettelijk toegestane huurverhoging van CAO +1%. Dit komt overeen met 4,1% huurverhoging. We voldoen hiermee onze ondernemingsvisie van voorspelbare gematigde huuraanpassing. En we blijven binnen de contractuele mogelijkheden.

#### **C. Overige voorstellen rondom de huuraanpassing: uitzonderingen en bijzondere situaties**

##### **• Uitzonderingen in complexen**

Ook in 2023 kunnen Cluster- en Assetmanagers gezamenlijk aangeven of er uitzonderingen zijn qua huurverhoging voor (on)zelfstandige woningen, parkeerplaatsen en bergingen. Dit moet op tijd (half februari) gebeuren en goed gemotiveerd worden. Vaak gaat het om slechte technische staat van de verhuureenheid. De controle en goedkeuring op deze aangegeven uitzonderingen gebeurt door Manager Klant & Services en Manager Vastgoedsturing. Daaraan voorafgaan doet V&O een check met de onderhoudsprogrammering voor 2023.

##### **• Nieuwe contracten na 1 maart 2022: uitzonderen**

In april wordt voor alle huishoudens die bij ons huren de huuraanpassing berekend, om op tijd klaar te zijn voor het drukken en laten bezorgen van brieven voor 1 mei. Nieuwe huurcontracten die na 1 maart zijn ingegaan hebben nog maar net een ingaande actuele huur overeenkomend met de streefhuur. Die huren per 1 juli opnieuw aanpassen is niet logisch, nauwelijks lucratief en ook niet realiseerbaar in de logistiek (drukken van brieven).

Daarom is het voorstel is om – net zoals andere jaren – nieuwe huurcontracten ingegaan na 1 maart 2022 uit te zonderen van huuraanpassing.

- *Specifieke afspraken met gemeenten*

We zullen ons in gemeente Amsterdam conformeren aan de lokale afspraken uit het woonlastenakkoord Amsterdam, als deze ook in 2023 zullen gelden. Hierin staat dat de huur van minimuminkomens niet stijgt komen boven de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Maar hierbij levert gemeente Amsterdam de gegevens over welke huurders het gaat (verwacht ca 50), zodat de corporatie bij voorbaat kan zorgen dat hun huuraanpassing niet te hoog uitvalt. Dit scheelt werk bij corporatie en huurders en voorkomt non-gebruik door huurders die de regels niet begrijpen of overzien. Deze lokale afspraak beoogt ongeveer<sup>4</sup> hetzelfde als het specifiek maatwerk van Aedes en Woonbond, en zal dit jaar ook sterk overlappen met de huurverlaging voor lage inkomens tot 120% van het minimum.

In de gemeente Groningen hebben de corporaties samen afgesproken om woningen met EFG labels te ontzien bij de jaarlijkse huuraanpassing, dus een huurbevrozing. Het voorstel is dat Woonzorg zich voor de woningen in de gemeente Groningen bij die afspraak aansluit. In complexen waar we in de gemeente Groningen in 2023 subsidiegedreven verduurzamingswerk opleveren, komt het motief voor die huurbevrozing voor het einde van het jaar te vervallen, en hanteren we op 1 juli wél ons reguliere huuraanpassingsbeleid.

- *Verkoop van complexen*

Dit jaar zijn er geen complexen in verkoop waarbij het huuraanpassingstraject overlapt met de planning voor de levering aan een nieuwe eigenaar. Met het A&D<sup>5</sup> team is afgesproken dat, als er toch alsnog een verkoop valt in die periode, we elkaar daarover tijdig informeren en helpen om de overgang van het huurbeleid naar de nieuwe eigenaar zorgvuldig te begeleiden (zoals vorig jaar bij Venus).

- *Uitzonderingen contracten*

Voor sommige complexen gelden specifieke afspraken omtrent de huuraanpassing, zoals (oude) contracten blokverhuur. Deze complexen zullen huurverhoging krijgen conform het contract.

**D. Parkeren en bergingen: prijsindex volgens contract**

Voor deze vastgoedtypen gelden geen specifieke nieuwe regels in 2023. Voorstel is om de huur van parkeerplekken, en bergingen conform contract te verhogen met CPI<sup>6</sup>. De CPI over de periode juli 2021 -juli 2022= 10,3%.

---

<sup>4</sup> De gehanteerde inkomensgrenzen en onderscheiden huishoudgroepen zijn in het Amsterdams woonlastenakkoord iets anders dan in de Aedes/Woonbond afspraken.

<sup>5</sup> Acquisitie en Dispositie

<sup>6</sup> Uitzondering hierop zijn de parkeerplaatsen van het complex 'De Bouwmeester', deze krijgen huurverhoging o.b.v. conform de door de gemeente Amsterdam te bepalen prijs van een parkeerplaats in de openbare ruimte in de nabije omgeving van het complex. Deze verhoging wordt bepaald zodra de gemeente Amsterdam nieuwe tarieven heeft bekendgemaakt en vervolgens met terugwerkende kracht per 1 januari doorgevoerd.