

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

**Telefoonnummer**

06 – 2080 0627

**Kenmerk**

24003

**Datum**

1 februari 2024

**Behandeld door**

Ruud van Trijp

**Onderwerp**

Adviesaanvraag voorgenomen  
besluit huuraanpassing 2024

Geachte leden van het Landelijk Huurders Platform,

Op 30 januari heeft het Bestuur een voorgenomen besluit genomen over de huuraanpassing per 1 juli 2024 voor huidige huurders van sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen, parkeerplekken en bergingen. Met deze beleidsnotitie, zie bijlage, vragen we u om advies uit te brengen over de uitgangspunten voor de huuraanpassing 2024.

Huuraanpassing 2024

Woonzorg vraagt een huuraanpassing aan zijn huurders om zijn beleid nu en in de toekomst te kunnen blijven uitvoeren. Waarbij de kwaliteit voor de huidige zittende huurders kan worden gegarandeerd, maar ook voor de toekomstige huurders. De uitgangspunten zijn als volgt:

*Sociale huurwoningen*

Sinds 2021 stuurt Woonzorg op de huurquote van de huurder. Dit betekent huurders met een lage huurquote krijgen een hogere huurverhoging, ook wel inkomensafhankelijke huurverhoging genoemd. Het omgekeerde, huurders met een hoge huurquote kunnen, net zoals andere jaren, huurbevrozing aanvragen. Waarbij huurders met een contract voor 2 maart 2023 en nog geen huurverlaging hebben ontvangen, nog tot eind 2024 aanvraag kunnen doen op de *'Eenmalige Huurverlaging 2023'*. De overige huurders, het merendeel, zal huurverhoging krijgen op basis van prijs-kwaliteit. Hoe dichterbij de maximaal redelijke huur, hoe lager de huurverhoging zal zijn.



### *Vrije sector huurwoningen*

Voorstel is om de huuraanpassingsystematiek voor de vrije sector huurwoningen dit jaar eenvoudig te houden, conform de maximaal wettelijk toegestane huurverhoging van CAO +1%. We voldoen hiermee aan de uitgangspunten uit onze ondernemingsvisie van voorspelbare gematigde huuraanpassing. Daarnaast blijven we binnen de contractuele mogelijkheden.

### *Parkeren en bergingen*

Voorstel is om de huur van parkeerplekken en bergingen conform contract te verhogen met CPI over de periode juli 2022 -juli 2023. Deze methodiek is conform zoals voorgaande jaren.

In de bijlage '24.027 Bestuursvoorstel Huuraanpassing 2024 WZN - voorgenomen besluit' ziet u als eerste de samenvatting met de voorgestelde percentages van de huuraanpassing 2024. Met daarna opeenvolgend: het tijdspad, de bijdrage aan de (maatschappelijke) doelen van Woonzorg Nederland, de kaders, de inhoud van het voorstel en tot slot de communicatie.

### Advies LHP

We danken u bij voorbaat hartelijk voor uw advies. Uitgaand van de adviesperiode van zes weken, ontvangen we uw advies graag uiterlijk donderdag 14 maart 2024. Als u in de tussenliggende periode verduidelijkende vragen heeft, helpen wij die graag beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Cees van Boven

Bestuursvoorzitter

## 24.027 Bestuursvoorstel huuraanpassing 2024 WZN - voorgenomen besluit

### 1. Samenvatting

De huuraanpassing bij Woonzorg voor woningen, parkeerplaatsen en bergingen vindt jaarlijks plaatst op 1 juli. Voor een groot gedeelte zal het bij deze verhuureenheden gaan om verhoging van de huurprijs. Met als doel dat Woonzorg 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.

Dit is in een notendop het voorstel voor 1 juli 2024:

Groep		Toelichting	Aanpassing
Sociaal	Goedkope scheefhuurders	Hoog inkomen	Min. 5,9% - max. €70
		Hoog midden inkomen	Min. 5,9% - max. €35
	Passende huurders	<85% Max. red.	5,3%
		85-98% Max. red.	4,5%
		>98% Max. red.	0,0%
Dure scheefhuurders	Huurder kan dat na 1 mei zelf aanvragen	0,0%	
Vrije sector		Inflatie + 1%	5,5%
Parkeren en berging		CPI	4,6%
Alle		Uitzonderingen regieteams	0,0%

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

Gemiddeld verwachten we van dit voorstel een huurverhoging van circa 5,2%.

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.

### 2. Tijdspad

#### A. Huursystematiek afgelopen jaren

De afgelopen jaren is er op hoofdlijn bij de sociale huurwoningen bij Woonzorg 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. Daarnaast is er zowel in 2021 als vorig jaar een Wet Eenmalige Huurverlaging doorgevoerd. In 2021 gold dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens, als ze relatief duur wonen. De overige sociale huurders kregen in dat jaar het voordeel van de landelijk doorgevoerde bevrozing. In 2023 was er voor de 120% minima een huurverlaging naar €575,03. Door deze maatregelen is het aandeel huidige kale huren onder de 1e aftoppingsgrens gestegen. En is het aantal woningen met een grote afstand tot maximaal redelijk flink toegenomen.

Voor huurders in een sociale huurwoning die naar verhouding tot hun inkomen een lage huur betalen, heeft Woonzorg in 2022 voor het eerst een - gematigde - inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Dit hebben we in 2023 voortgezet.

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. Zowel in 2021 als in 2023 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.

## **B. De eerdere gezette stappen voor het beleid huuraanpassing 2024**

Vooraf aan dit beleidsstuk zijn er twee eerdere stappen gemaakt, zowel met het bestuur als het LHP, namelijk:

- *Benen-op-tafel gesprek, eind Q4 '23*

Er is een omgevingsanalyse gemaakt waarin uitgebreid wordt ingegaan op de huidige stand en ontwikkelingen omtrent betaalbaarheid van sociale huur en vrije sector. Afgelopen jaren is er een flinke inflatie geweest, waarna de CAO in 2023 steeg met 5,8%. Hierdoor is vanuit de Nationale Prestatieafspraken een maximale huurverhoging mogelijk, op woningniveau, met 5,8%. Daarnaast is de AOW indexatie voor 2024 zelfs boven de 5,8%. Te zien is dus dat er een vertraagde effect is van de eerdere hoge inflatie op o.a. de huidige maximale toegestane huurverhoging. Deze huurverhoging is voor Woonzorg ook nodig om goede onderhouden wooncomplexen te waarborgen, mee te gaan met de verduurzamingsvraagstuk en de groeiende vraag naar seniorenwoningen tegemoet te komen. Wetende dat afgelopen jaren de bouwkosten ook flink zijn gestegen.

Ook is er o.a. in gegaan op het Woonlasten onderzoek dat afgelopen jaar bij Woonzorg is gehouden, met behulp van de cijfers van Nibud. Hieruit komt naar voren dat senioren met AOW volgens Nibud meer kunnen betalen dan een huur op de aftoppings- en liberalisatiegrens die hoort bij de toewijzingsregels. Echter geldt dit niet voor senioren die geen volledige AOW ontvangen of jonge senioren (< AOW leeftijd) die alleen bijstand ontvangen.

De gehele analyse met toelichting is lezen in het stuk '*Betaalbaarheid, analyse van de actualiteit, in het licht van de huuraanpassing per 1 juli 2024*', dat hiervoor werd gedeeld met het Bestuur en het LHP.

- *Voorstel, begin januari '24*

Begin dit jaar is er een eerste voorstel voorgelegd en besproken. Zowel met het LHP als bij het Bestuur is hiervoor een beknopte presentatie gedeeld. Hierin werden ook de laatste ontwikkelingen besproken en is er antwoord gegeven op de vragen die eerder bij het Benen-op-tafel gesprek naar voor zijn gekomen. Daarnaast is de presentatie gedeeld met de Strategische Tafel waarin naast de inhoud ook het interne proces werd besproken.

## **C. Huidige status huurbeleid**

Als het bestuur goedkeuring geeft aan dit voorstel wordt het voorgelegd aan het LHP ter advies. Zij hebben recht op maximaal 6 weken om hun advies te geven. Het betreft een voorgenomen besluit van het bestuur, aangezien er nog een kans bestaat dat er een landelijke wetgeving omtrent huurbeleid kan komen. De circulaire omtrent huurbeleid 2024 is namelijk nog niet gedeeld en wordt half februari verwacht. Bovendien is het denkbaar dat het besluit nog iets wordt aangepast onder invloed van het advies dat het LHP uitbrengt.

# **3. 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 die tot onze doelgroep behoren 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 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 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 huurtoeslagtoegankelijk. Hierdoor kunnen alle huurders met een passend inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Voor zittende huurders hanteert Woonzorg ook een aantal instrumenten, los van de landelijke wetten die gelden, om de huur van de huurders in balans te houden met hun inkomen. Denk hierbij aan huurders van een sociale huurwoning die vanwege huurverhoging zou doorgroeien tot boven de liberalisatiegrens, wordt afgetopt op die grens. Daarnaast wordt er huurbevrozing aangeboden voor huurders met de laagste inkomens die een relatieve hoge huur hebben. Plus maatwerk voor schrijnende situaties, zoals huren huurtoeslagtoegankelijk houden voor huurders met een inkomensterugval tot een laag inkomen. In beide gevallen van maatwerken moeten huurders Woonzorg zelf benaderen hiervoor. Overigens betekent het voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag gemiddeld de helft van de huuraanpassing wordt gedekt (tenietgedaan) door het Rijk.

- *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. Via de huursombenadering wordt geborgd dat extra inkomsten uit inkomensafhankelijk moeten worden gecompenseerd met lagere huuraanpassingen bij andere inkomensgroepen. Woonzorg maakte al van meet af aan de keus om de extra huurinkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging in te zetten voor het matigen van de huuraanpassing voor lage inkomens.

## 4. Kaders

Hier gaan we in op de kaders die al vastliggen, waaraan Woonzorg 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 2024 zijn de aftoppingsgrenzen geïndexeerd met slechts 0,5% (de gemiddelde huurverhoging in 2023), de liberalisatiegrens met 8,9% (CPI). Dit zijn de nieuwe grenzen:

Grens	2023	2024	Index
Liberalisatiegrens	€ 808,06	€ 879,98	8,90%
Hoge aftoppingsgrens	€ 693,60	€ 697,07	0,50%
Lage aftoppingsgrens	€ 647,19	€ 650,43	0,50%
Kwaliteitskortingsgrens	€ 452,20	€ 454,46	0,50%

- *Maximale toegestane huur – Rijksbeleid*

Voor elke sociale huurwoning is er een begrenzen 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.

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

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.

- *Maximale huurverhoging per woning – Rijksbeleid en Nationale Prestatie-Afspraken (NPA)*

Voor 2024 heeft de minister bepaald dat per adres de maximale huurverhoging in sociale woningen 5,8% (CAO) mag zijn. Dit is in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, waarin is vastgesteld dat voor de jaren tot en met 2025 de huursom niet meer mag stijgen dan CAO-0.5%. Dat geldt voor elke sociale huurwoning. Op die manier wordt - overall - geborgd dat voor sociale verhuringen de huurontwikkeling niet de loonontwikkeling zal overstijgen. Als er contractueel een lagere maximale huurverhoging is afgesproken zal Woonzorg die afspraak laten prevaleren.

- *Huursombenadering - rijksbeleid*

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

In 2024 mag de toegestane huursom<sup>2</sup> niet toenemen met meer dan CAO -0,5%. In 2024 is dat 5,3%. 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.

- *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 1 procent 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 was, 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 heeft de keus gemaakt 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.

## **B. Vrije sector**

- *Maximale huurverhoging per woning - Rijksbeleid*

Sinds 2021 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. Door een wetwijziging in 2023 is de toegestane huurverhoging in de vrije sector gekoppeld aan de loonontwikkeling als die lager is dan de inflatie. Echter de inflatie van december 2022 tot december 2023 was 4,5%. De loonontwikkeling in die periode was 5,8%. Daarom is de toegestane jaarlijkse huurverhoging in het kalenderjaar 2024 maximaal (4,5% + 1 =) 5,5%. In principe loopt deze wetgeving af tot mei 2024. Echter heeft minister Hugo de Jong half januari 2024 een wetvoorstel ingediend voor verlenging van de maximale jaarlijkse huurstijging tot 1 mei 2027 in de vrije sector. Het is nu voorgelegd aan de Raad van State die er nog een uitspraak over moeten doen.

Overigens de 5,5% huuraanpassing valt lager dan wat in de contracten van Woonzorg staat genoteerd omtrent maximale huuraanpassing bij de vrije sector woningen. Daar staat namelijk in dat de maximale jaarlijkse huuraanpassing met inflatie+4% mag gaan stijging.

Huurders van vrijesectorwoningen kunnen - sinds vorig jaar - 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.

---

<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 (verbetering of verduurzaming), harmonisatie bij mutatie, leegstand op 1 januari, tijdelijke huurkorting en eenmalige huurverlaging in 2024.

## 5. 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 drie hoofdcategorieën toegepast, namelijk goedkope scheefhuurders, passende huurders en dure scheefhuurders. Hieronder wordt per categorie 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 5,9% - 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 gegevens op bij de Belastingdienst. Woonzorg krijgt alleen indicaties over de inkomenscategorie, 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 voorgaande jaren, 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.

Voorgaande jaren (2022 en 2023) zat Woonzorg op de helft van het wettelijk toegestane maximum. Echter dit jaar worden deze bedragen verhoogd naar 75% van het wettelijk toegestane maximum. Dit met als reden om een logische verhouding te blijven houden met de huurverhoging van de passende huurders. Waardoor het principe - de goedkope scheefhuurders ook de zwaarste lasten dragen - in stand blijft. Een ruwe inschatting – op basis van de ervaringen in 2023 - is dat circa 550 huishoudens bij Woonzorg inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen.

Onderstaand schema vat de voorstellen samen, (de inkomensgrenzen zijn ten opzichte van 2023 geïndexeerd met 10%):

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishouden	hoger dan € 52.753 t/m € 62.191	hoger dan € 62.191
Meerpersoonshuishouden	hoger dan € 61.046 t/m € 82.921	hoger dan € 82.921
Minimale huurverhoging*	CAO + 0,1% = 5,9%	CAO + 0,1% = 5,9%
Maximale huurverhoging	€ 50	€ 100
<b>Voorstel**/***</b>	<b>€ 35</b>	<b>€ 70</b>

\* Als nodig aftoppen op maximaal redelijk. Als hierdoor de minimale huurverhoging (CAO + 0,1% = 5,9%) 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 5,9% (het wettelijk minimum) en € 35 resp. € 70 (vanwege het aftoppen op maximaal redelijk). Bij het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging wordt er niet afgetopt op de liberalisatiegrens.

\*\*\* Als de inkomensafhankelijke huurverhoging lager uitvalt dan de reguliere huurverhoging (o.b.v. prijs-kwaliteit), wordt de hogere reguliere huurverhoging doorgevoerd.



- **Passende huurders: hoe dicht bij 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 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. 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 5,3% mag stijgen) te kunnen sturen is de keus van de generieke aanpassingspercentages in sociaal bepalend. Met de percentages in onderstaande tabel wordt die sturing ook gerealiseerd (het geraamde resultaat is een huursomstijging van circa 5,2%).

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 ≥ 100% v/d max. huur
	> Huurverhoging %*:	5,30%	4,50%	0,00%
<i>v Voorbeelden:</i>				
Liberalisatiegrens 2023	€ 808,06	€ 43	€ 36	€ 0
1e aftoppingsgrens 2023	€ 647,19	€ 34	€ 29	€ 0
Gemiddelde netto huur	€ 595,80	€ 32	€ 27	€ 0
Wet Eenmalige Huurverlaging '23	€ 575,03	€ 30	€ 26	€ 0

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

- **Dure scheefhuurders: maatwerk**

Daarnaast zijn er ook dure scheefhuurders in sociaal, huurders die met relatief hoge huurlasten t.o.v. hun inkomen. Hierbij willen we een aangepaste versie van de eerdere 'specifiek maatwerk'<sup>3</sup> afspraken van Aedes en Woonbond hanteren. Daarbij is het voorstel om huurbevriezing aan te bieden aan huishoudens met lage (minimum-)inkomens bijstandsniveau die ons daarvoor benaderen. Dit zal gelden voor huren die per 1 juli boven de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 650,43) + 5,8% uitkomen. Plus de toevoeging: 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 ontvangen, met een huurverhoging op basis van prijs-kwaliteit. Dure scheefhuurders met een huur boven de aftoppingsgrens + 5,8% zullen zelf Woonzorg 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 2024 is dat € 879,66) liggen. De verlaging is dan tot de liberalisatiegrens (minus de subsidiabele servicekosten), zodat de huur huurtoeslagtoegankelijk is.

<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:

	Minimum inkomen	Primaire doelgroep
Eenpersoonshuishoudens	* Inkomen tot € 22.025 (met AOW) € 20.700 (zonder AOW) ** Binnen vermogensgrens van de huurtoeslag: tot € 36.952	Inkomen tot € 27.225 (met AOW) € 27.725 (zonder AOW) ** Binnen vermogensgrens van de huurtoeslag: tot € 36.952
Meerpersoonshuishoudens	* Inkomen tot € 29.292 (met min. een AOW) € 26.975 (zonder AOW) ** Binnen vermogensgrens van de huurtoeslag: tot € 73.904	Inkomen tot € 36.675 (met AOW) € 37.625 (zonder AOW) ** Binnen vermogensgrens van de huurtoeslag: tot € 73.904
Kale huur boven liberalisatiegrens	Huurverlaging zodat de huur huurtoeslagtoegankelijk is, <i>huur + subsidiabele servicekosten tot liberalisatiegrens</i>	Huurverlaging zodat de huur huurtoeslagtoegankelijk is, <i>huur + subsidiabele servicekosten tot liberalisatiegrens</i>
Kale huur vanaf € 650,43 + 5,8%	Huurbevriezing, 0%	(-)

\* Vanuit 120% minima Aedes huurbeleid 2024 omgerekend naar 100% minima.

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

Voor alle huurders geldt dat zij zich kunnen wenden tot Woonzorg 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.

→ Ter overzicht, zie de visualisatie van de totale huuraanpassing (on)zelfstandige woningen bij Woonzorg, in bijlage 1.

### **B. Huuraanpassing vrije sector huur, (on)zelfstandige woningen: 5,5%**

Voorstel is om de huuraanpassingsystematiek voor de vrije sectorhuurwoningen dit jaar eenvoudig te houden, conform de maximaal wettelijk toegestane huurverhoging van CAO +1% = 5,5%.

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 2024 kunnen Regio- 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. Of dat het kan gaan om specifieke uitzonderingen van een stakeholders<sup>4\*</sup>. De controle en goedkeuring op deze aangegeven uitzonderingen gebeurt door Manager Klant & Services en Manager Vastgoedsturing. Daaraan voorafgaand doet V&O een check met de onderhoudsprogrammering voor 2024.

<sup>4</sup> Bijvoorbeeld. In 2023 is de gemeente Groningen hebben de corporaties samen afgesproken om woningen met EFG labels te ontzien bij de jaarlijkse huuraanpassing, dus een huurbevriezing. Woonzorg sloot zich hierbij aan, maar niet in complexen waar we in de gemeente Groningen in 2024 subsidie gedreven verduurzamingswerk opleveren.

Eerder gold in de gemeente Amsterdam het woonlastenakkoord Amsterdam. Hierin staat dat de huur van minimuminkomens niet stijgt boven de 1<sup>o</sup> aftoppingsgrens.

- *Nieuwe contracten vanaf 1 maart 2024: 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 vanaf 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 nieuwe huurcontracten ingegaan vanaf 1 maart 2024 uit te zonderen van huuraanpassing.

- *Verkoop van complexen*

Dit jaar zijn er – voor zover nu bekend - geen complexen in verkoop waarbij het huuraanpassingstraject overlapt met de planning voor de levering aan een nieuwe eigenaar. Met het A&D 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.

- *Uitzonderingen contracten*

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

- *Beheer derden (behoort tot indirecte verhuur)*

Partijen die voor Woonzorg het beheer doen, vooralsnog MVGM en Monoma, zullen zelf de huuraanpassing doorvoeren o.b.v. het huuraanpassingsbeleid van Woonzorg, echter zonder inkomensafhankelijke huurverhoging. Waarbij ook de communicatie omtrent huuraanpassing verloopt via de beheer derden partijen naar hun huurders. Tenzij in de contracten van complexen specifieke notaties staan omtrent huuraanpassing, dan gelden die regels.

- *Blokverhuur (behoort tot indirecte verhuur)*

Blokverhuur zijn woningen die gehuurd worden door een zorgpartij, die ze vervolgens verhuren aan hun huurders. Deze blokverhuur krijgen huuraanpassing o.b.v. het huuraanpassingsbeleid van Woonzorg, echter zonder inkomensafhankelijke huurverhoging. Woonzorg voert deze huuraanpassing door en communiceert dit vervolgens aan de blokverhuur partijen.

- *Lage inkomens contract datum vóór 2 maart 2023.*

Huishoudens met een contract vóór 2 maart 2023 kunnen doordat zij een inkomensval hebben doorgemaakt alsnog in aanmerking komen voor de regeling Wet Eenmalige Huurverlaging 2023. Mits zij nog niet eerder een huurverlaging via deze wet hebben ontvangen. Huurders kunnen op basis van recente inkomens gegevens alsnog een eigen aanvraag indienen. Het termijn loopt af eind 2024. Als zij in aanmerking komen zal de huur verlaagd worden naar €577,91 (dit is het geïndexeerde bedrag van €575,03 dat in 2023 gold).

#### **D. Parkeren en bergingen: prijsindex volgens contract, 4,6%**

Voorstel is om de huur van parkeerplekken<sup>5</sup> en bergingen conform contract te verhogen met CPI . De CPI over de periode juli 2022 -juli 2023= 4,6%. Deze methodiek is conform zoals voorgaande jaren. De uitkomsten van de afgelopen twee jaar was dat de huurverhoging voor parkeerplekken en bergingen met 10,3% (2023) en met 1,4% (2022) omhoog gingen.

→ Ter volledigheid, zie de berekening van de prijsindex voor parkeerplaatsen en bergingen vanuit CBS, in bijlage 2.

---

<sup>5</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.

## 8. Communicatie

- *Intern*

Collega's die direct betrokken zijn bij de huuraanpassing, zoals Regiomanager en Bewonersconsulenten, zullen tijdig geïnformeerd worden omtrent de huursystematiek en de externe communicatie naar de huurder toe. Dit met behulp van een webinar en een Q&A die gedeeld wordt via het intranet.

- *Extern*

Belangrijke communicatie momenten zijn o.a.:

- Woonzorg zal duidelijk via digitale kanalen de huidige huursystematiek uitleggen en wat dit betekent voor de huurders. Het maatwerk huurbevoorziening zal helder en tijdig gedeeld moeten worden met de huurders van Woonzorg. Plus een reminder voor degene met een inkomensterugval en die voldoet aan de voorwaarden, nog in aanmerking kunnen komen voor de Wet Eenmalige Huurverlaging 2023. Hetzelfde geldt de informatie omtrent het bezwaar kunnen maken over de huuraanpassing.

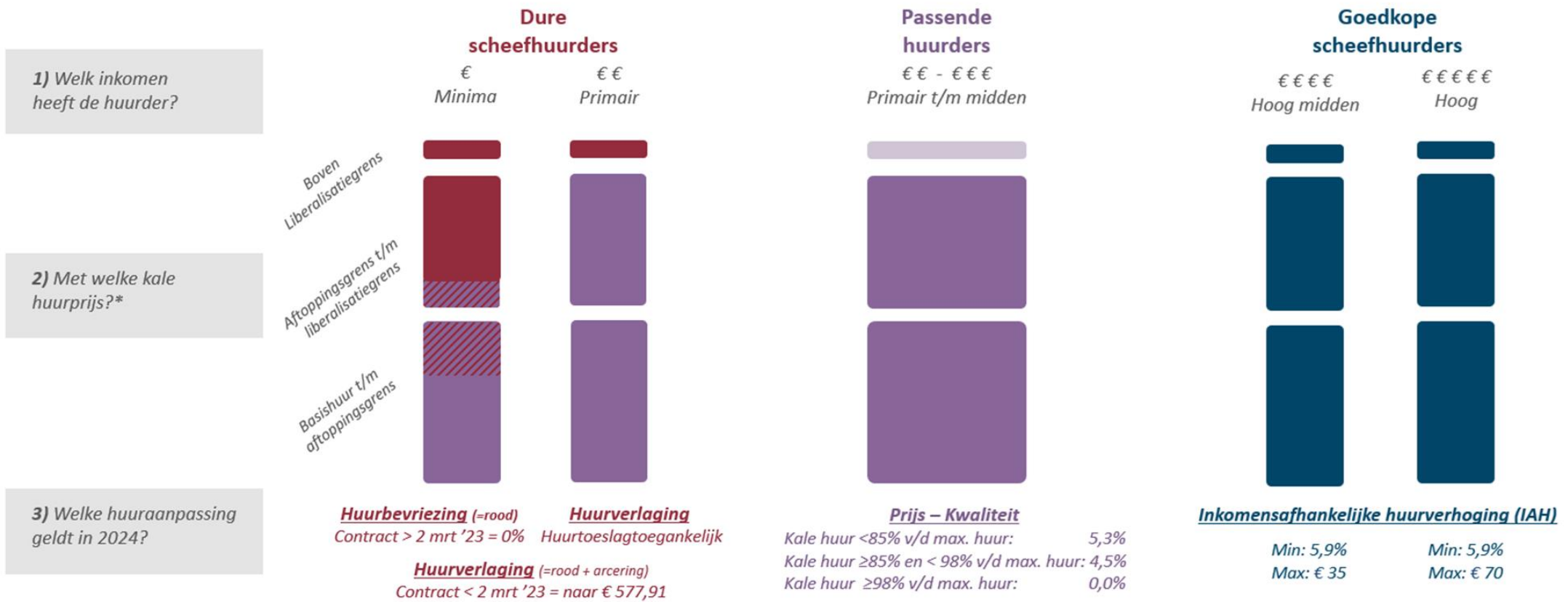
- Daarnaast is het voornemen om in de communicatie naar de onafhankelijke instantie Geldfit te verwijzen. Dit met als doel dat huurders weten van de inkomensondersteunende maatregelen, zowel landelijk als die eventueel per gemeente gelden. En dat zij daar ook gebruik maken waar zij recht op hebben. Geldfit kan hierbij hen helpen.

Een samenwerking met Geldfit is niet specifiek verbonden met het proces huuraanpassing, maar wordt hier wel genoemd omdat 1. Dit zou bijdragen aan maatwerk en sturen op passende huurquotes en 2. Dit kan worden meegenomen in alle communicatie rondom de huuraanpassing. Als we kiezen voor een samenwerking met Geldfit (daarover wordt nog intern een afweging voorbereid) zal met die samenwerking per 12 maanden een bedrag van € 10.000 gemoeid zijn. Verder zal deze samenwerking vooraf moeten worden getoetst om te bezien of die past binnen de Woningwet.

- Waar inkomensafhankelijke huuraanpassing zal worden toegepast, zal Woonzorg vanuit de Belastingdienst brieven ontvangen. Deze brieven zijn gericht aan het woonadres en Woonzorg zal ze zelf moeten koppelen met de brief huuraanpassing 2024.

- Alle adressen waarvoor Woonzorg bij de Belastingdienst een raadpleging doet, zullen door de Belastingdienst worden aangeschreven dat die raadpleging heeft plaatsgevonden. Woonzorg informeert de huurders vooraf via complexnieuwsbrieven en via Tv-schermen. Die brieven zijn ter bevestiging dat de dienst inkomensinformatie aan Woonzorg heeft verstrekt over het huishouden. Die informatie is nodig zodat Woonzorg wettelijke regelingen kan uitvoeren.

**Bijlage 1 – Schema huuraanpassing 2024, (on)zelfstandige woningen, bij Woonzorg**



\* Overall kan er gekeken worden naar de huidige kale huurprijs.

Behalve bij huurbevrozing geldt de huidige kale huur + huurverhoging boven de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens van € 650,43 + 5,8% uitkomt.

**Dure scheefhuurders met een laag inkomen** krijgen in eerste instantie huuraanpassing o.b.v. prijs-kwaliteit en moeten zelf Woonzorg berichten, voor:

- **Huurbevrozing.** Alleen als contract vanaf 2 maart 2023 is afgesloten. Aanvraag = mogelijk tussen de periode 1 mei tot 1 juli.
- **Huurverlaging zodat huur huurtoeslagtoegankelijk is.** Aanvangshuur + subsidiabele servicekosten = onder liberalisatiegrens. Aanvraag = het hele jaar mogelijk.
- **Huurverlaging naar € 577,91.** Alleen voor huurders met een inkomen onder de 120% van het minima, contract is voor 2 maart 2023 afgesloten en die nog niet eerder WEH'23 hebben ontvangen. Aanvraag = t/m einde jaar 2024 mogelijk.

**Passende huurders** krijgen na de huuraanpassing geen huur die boven de liberalisatiegrens uitstijgt. Als de huidige huur al boven de liberalisatiegrens is, krijgt de huurder 0% huurverhoging.

**Goedkope scheefhuurders** krijgen geen IAH, maar op prijs-kwaliteit, als:

- In de prestatieafspraken is opgenomen dat het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging is uitgesloten.
- Huurverhoging van 5,9% kan niet worden uitgevoerd, gezien te weinig ruimte tussen kale huur en maximaal redelijke huur.
- Als de inkomensafhankelijke huurverhoging lager uitvalt dan de reguliere huurverhoging (o.b.v. prijs-kwaliteit), wordt de hogere reguliere huurverhoging doorgevoerd.

## Bijlage 2 – Berekening van de prijsindex voor parkeerplaatsen en bergingen

1. Reeks Alle huishoudens	✓ ▼
2. Te verhogen huurprijs in euro's 100	✓ ▼
3. CPI nieuw Juli 2023	✓ ▼
4. CPI oud Juli 2022	✓ ▼
5. Basisjaar 2000=100	✓ ▼

Berekenen

Nieuwe berekening

### Berekening gewijzigde huurprijs

De gewijzigde huurprijs wordt:

**€104,60**

Procentuele verandering = +4,6%

▲ Toon berekening

Afdrukken

169,84 (CPI Alle huishoudens, 2000=100, Juli 2023)

162,42 (CPI Alle huishoudens, 2000=100, Juli 2022)

$\times \text{€}100 = 1,046 \times \text{€}100 = \text{€}104,60$

Bron: [Huurverhoging berekenen \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl)