

**Aan**  
SHO**Betreft**  
Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2023**Van**  
Edith Abbring  
(0229) 75 11 86  
E.Abbring@wooncompagnie.nl**Datum**  
7 februari 2023  
**Aantal bladen**  
8 inclusief dit blad

## **Inleiding**

De afgelopen maanden heeft drie maal een gesprek plaatsgevonden met de betaalbaarheidscommissie van de SHO. Tijdens deze gesprekken is bijgepraat over actualiteiten en ontwikkelingen op het gebied van het huurbeleid, de huurtoeslag en de betaalbaarheid in het algemeen. Het doel was dat het uiteindelijke voorstel voor de huuraanpassing per 1 juli een gedragen voorstel zal zijn. Door eerder en intensiever met elkaar in gesprek te zijn, hopen wij dat de SHO voldoende ruimte heeft gekregen én ervaren met betrekking tot medezeggenschap. De gesprekken hebben ertoe geleid dat wij in het overleg van 11 januari jl. tussen het bestuur en de SHO een redelijk concrete denkrichting voor konden leggen. Dit wel onder voorbehoud, want het voorstel wijkt af van de begroting en moest dus besproken worden met de RvC.

Naar aanleiding van ons prettige en constructieve gesprek van 11 januari en het positieve gesprek met de RvC, kunnen wij u onderstaand voorgenomen besluit voor de huuraanpassing per 1 juli 2023 ter advisering voorleggen:

### **Gevraagd advies**

1. Een huuraanpassing voor de sociale huurwoningen van 10 euro.
2. Geen huuraanpassing voor huurders van een woning met een E, F of G label.
3. Het indexeren van de streefhuren met 2,6 procent.
4. Een huuraanpassing van 1,8 procent voor huurders van een woning in de vrije sector.

### **De rek is eruit, en niet alleen bij de laagste inkomens**

De betaalbaarheidscommissie heeft in het eerste gesprek duidelijk laten weten dat zij teleurgesteld is in de hoogte van de huuraanpassing in 2022. Gezien de aanhoudende hoge inflatie en de zeer hard gestegen energieprijzen zet de SHO ook dit jaar weer in op een zeer gematigde huuraanpassing. Want de rek is er echt uit bij veel huurders. De commissie gaf daarbij aan dat zij verwacht dat het afschaffen van de verhuurdersheffing daar ook alle ruimte voor biedt. De commissie refereerde daarbij aan onze eerdere uitspraken dat de huur voor iedereen omlaag kan als de verhuurdersheffing van tafel gaat. Het feit dat naar verwachting een deel van de huurders een huurverlaging krijgt, ontslaat Wooncompagnie wat de commissie betreft niet om de huuraanpassing voor de huurders die niet in aanmerking komen voor huurverlaging, ook zeer beperkt te houden. Want het kan niet zo zijn dat het ene deel van de huurders de huurverlaging voor het andere deel moet opbrengen. De allerlaagste inkomens worden op veel manieren

**Betreft**

Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2023

**Datum**

7 februari 2023

**Pagina**

2 van 8

gecompenseerd, en de groep die daar qua inkomen net boven zit, is momenteel misschien wel het aller slechtst af. Voor die groep in het bijzonder maakt de SHO zich hard.

**Extra middelen door afschaffing verhuurderheffing**

Aan de commissie is toegelicht wat de afschaffing van de verhuurdersheffing ons uiteindelijk netto oplevert. Wooncompagnie betaalde in 2022 10 miljoen aan verhuurderheffing. Dat bedrag valt volgend jaar weg maar dat betekent helaas niet dat er ook 10 miljoen beschikbaar is om nieuwe keuzes te maken. Een groot deel is namelijk al bestemd. Daar gaat vanaf:

- 2 mln omdat we geen 'nieuwbouwkorting' (100 woningen \* 20K) meer krijgen
- 2 mln want de vennootschapsbelasting (Vpb) gaat vervolgens omhoog (scheelt 25% \* 8 mln)
- 2 mln vanwege de eenmalige huurverlaging in 2023
- 2 mln aan sterk stijgende onderhoudskosten

We houden over:

- 2 mln aan ruimte voor keuzes rond extra nieuwbouw, extra verduurzaming, extra huurmatiging

Naar aanleiding van de gesprekken met de commissie, stellen we voor om de hoogte van de huuraanpassing te plaatsen binnen de context van het afschaffen van de verhuurdersheffing. Daarmee menen we te hebben geluisterd naar de commissie: alle huurders profiteren van de afschaffing van de verhuurdersheffing. De 2 miljoen die we over houden door het afschaffen van de verhuurdersheffing zetten we helemaal in voor het matigen van de woonlasten:

- We gaan 1,25 miljoen extra investeren in warmtepompen en zonnepanelen waardoor de energierekening van meer huurders flink omlaag gaat.
- We gaan 7,5 ton besteden aan het matigen van de huuraanpassing voor de huurders die niet in aanmerking komen voor huurverlaging. Dit stelt ons in staat om de huursom niet met de wettelijke toegestane 2,6 procent te verhogen maar te volstaan met 1,8 procent.
- We besteden in 2023 niet nog meer geld aan nieuwbouw.

Op deze manier zetten wij de door het wegvallen van de verhuurderheffing beschikbare middelen nadrukkelijk in om niet alleen de woonlasten van de laagste inkomensgroepen te matigen maar over de hele linie de betaalbaarheid te verbeteren. Naar verwachting zal de huurverhoging bij de meeste corporaties (naast de eenmalige huurverlaging) uitkomen op 2,6 procent. Daar gaat Wooncompagnie in 2023 nadrukkelijk onder zitten. Op die

**Betreft**  
Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2023

**Datum**  
7 februari 2023  
**Pagina**  
3 van 8

manier doen wij onze uitspraak gestand dat het wegvallen van de heffing ook ten goede moet komen aan de betaalbaarheid voor de huurders.

### **De systematiek van de huuraanpassing 2023**

Tijdens de gesprekken is ook gesproken over *de manier waarop* we de huuraanpassing zouden kunnen inrichten. We hebben de volgende opties met elkaar verkend:

#### Platte huurverhoging:

- In procenten of euro's

#### Gedifferentieerde huurverhoging:

- Hoogte van de huur
- Afstand tot streefhuur
- Energielabel of Energie-index
- Energiebron (PV-panelen, warmtepomp)
- Hoogte van het inkomen

Wat ons betreft was dit een succesvolle aanpak. Zonder te steggelen over hoe hoog de huuraanpassing mag en kan zijn, ging het gesprek vooral over de systematiek. Wat voelt 'eerlijk' en wat juist niet?

Eindconclusie was dat beide partijen ver weg willen blijven van differentiatie op basis van het inkomen. De afstand tot de streefhuur voelt als eerlijk, maar daar zijn we een paar jaar geleden vanaf gestapt omdat de huren voldoende binnen een bandbreedte rondom de streefhuren hadden gebracht. Nu weer gaan differentiëren op basis van de streefhuur voelt niet logisch.

Een relatie leggen met de energielasten voelt op zich eerlijk. Wel lijkt het logischer om dat via de streefhuren / woonlastenbeleid in te richten en niet via een gedifferentieerde jaarlijkse huuraanpassing op basis van de huidige streefhuren en het energielabel of de manier van verwarmen (gas, warmtepomp, etc.).

Uiteindelijk zijn we er op uitgekomen dat het handhaven van een platte huuraanpassing voor nu het meest logische / eerlijke is. Binnen de commissie verschilden de meningen of één percentage of één absoluut bedrag het meest eerlijke is. Tijdens ons overleg op 11 januari heeft u de voorkeur aangegeven voor een huurverhoging voor de sociale huurwoningen van een absoluut bedrag van 10 euro in plaats van een percentage van 1,8 procent.

Dit alles heeft ertoe geleid dat wij u het voorstel kunnen voorleggen van een huuraanpassing van 10 euro voor alle huurders van een sociale huurwoning. Bij huurders van een woning met een E, F of G label passen we, net als vorig

**Betreft**  
Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2023

**Datum**  
7 februari 2023  
**Pagina**  
4 van 8

jaar, de huur niet aan. Dit ligt ver onder het percentage dat we maximaal mogen vragen (zie bijlage).

### **Indexeren streefhuren**

Conform afspraak is de indexering van de streefhuren ook een onderdeel van de adviesaanvraag voor de huuraanpassing per 1 juli. We stellen voor om deze met 2,6 procent te indexeren.

### **Huuraanpassing vrije sector woningen**

De maximaal toegestane huuraanpassing is 4,1 procent. Juist in onze vrije sectorhuur (de middenhuur) wonen de middeninkomens die het ook zeker niet makkelijk hebben. Over de niet DAEB woningen betaalden we geen verhuurdersheffing. Maar een matige huuraanpassing is wel op zijn plaats, zeker omdat een percentage bij deze huurprijzen flink aantikt:

<b>huur</b>	<b>€ 808</b>	<b>€ 1.200</b>
huurverhoging bij 1,8%	€ 15	€ 22
huurverhoging bij 2.2%	€ 18	€ 27
huurverhoging bij 2,6%	€ 21	€ 31
huurverhoging bij 3,1%	€ 25	€ 37
huurverhoging bij 4.1%	€ 33	€ 49

Voorgesteld wordt een huuraanpassing te vragen voor de vrije sectorwoningen van 1,8 procent.

### **Gevraagd advies**

Resumerend zijn wij voornemens om de huuraanpassing per 1 juli 2023 zo beperkt mogelijk te houden door de financiële ruimte die we hebben door de afschaffing van de verhuurdersheffing te gebruiken voor extra verduurzaming én extra huurmatiging. Voor de huuraanpassing per 1 juli 2023 betekent dit:

- Een huuraanpassing voor de sociale huurwoningen van 10 euro.
- Geen huuraanpassing voor huurders van een woning met een E, F of G label.
- Het indexeren van de streefhuren met 2,6 procent.
- Een huuraanpassing van 1,8 procent voor huurders van een woning in de vrije sector.

**Betreft**

Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2023

**Datum**

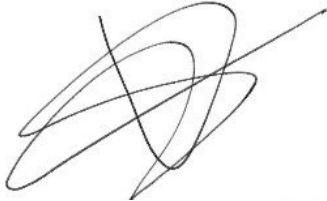
7 februari 2023

**Pagina**

5 van 8

We zijn benieuwd naar de opvatting van de SHO over ons voorstel voor de huuraanpassing per 1 juli 2023. Wij vragen u uiterlijk vrijdag 24 maart 2023 schriftelijk advies uit te brengen op ons voorstel voor de huuraanpassing per 1 juli 2023. Uiteraard zijn wij graag bereid het voorstel mondeling nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Stefan van Schaik  
Directeur/bestuurder Wooncompagnie

**Betreft**  
Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2023

**Datum**  
7 februari 2023  
**Pagina**  
6 van 8

## BIJLAGE 1: Kaders huuraanpassing 2023

### Jaarlijkse huuraanpassing

In de periode december 2021 tot en met november 2022 was dit gemiddeld 3,1 procent. De minister heeft dit percentage vastgesteld.

De huursom mag niet harder stijgen dan met de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procent. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken en is inmiddels ook wettelijk vastgelegd. In 2023 betekent dit dat de huursom met 2,6 procent mag stijgen. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract, die zowel op 1 januari 2023 als op 1 januari 2024 zijn verhuurd.

### Inkomensafhankelijke huurverhoging

Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 zijn. De inkomensgrens waarboven een corporatie een inkomensafhankelijke huurverhoging kan geven is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden. Voor eenpersoonshuishoudens gelden andere grenzen dan voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2022:

	<b>Hoge middeninkomens</b>	<b>Hoge inkomens</b>
Eenpersoonshuishoudens	€48.836 - €57.573	Hoger dan €57.573
Meerpersoonshuishoudens	€56.513 - €76.764	Hoger dan €76.764
Huurverhoging	Maximaal €50*	Maximaal €100*

\*) Maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrenzen van de woning

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 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 de maximaal toegestane huurverhoging voor andere huurders. Dit betekent in de praktijk dat je als corporatie van tevoren moet bepalen bij welke woningen de huur bij een inkomensafhankelijke

**Betreft**

Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2023

**Datum**

7 februari 2023

**Pagina**

7 van 8

huurverhoging, van bijvoorbeeld € 50, hoger uitkomt dan wanneer de huur met het maximaal toegestane percentage wordt verhoogd. Alleen van die woningen kun je dan de inkomensgegevens opvragen. Dit kan spelen bij woningen die al een hoge huurprijs hebben of wanneer het percentage van de CAO-ontwikkeling hoog is.

Het is mogelijk om als corporatie de inkomensafhankelijke huurverhoging alleen toe te passen op huishoudens met hoge inkomens en niet op huishoudens met hoge middeninkomens.

Met de nieuwe methodiek per 1 juli 2022 is de uitzondering voor huishoudens met 1 of meer AOW-gerechtigden en voor huishoudens van 4 of meer personen komen te vervallen. Huishoudens waarbinnen iemand een beperking of een chronische ziekte heeft, blijven wel uitgezonderd van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

**Huurverhoging voor woningen met huur onder € 300**

Corporaties mogen de huur van zelfstandige sociale huurwoningen met een actuele huur van maximaal € 300 verhogen met maximaal € 25 bij een huuraanpassing per 1 juli 2023 (of later). Dit geldt ongeacht het 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 trouwens nooit hoger worden dan de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS).

**Huursombenadering**

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 2023 als op 1 januari 2024 zijn verhuurd. De huursomstijging voor 2023 is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procent. Deze komt voor 2023 uit op 2,6 procent, maar dit moet de minister nog formeel vaststellen.

In 2023 vallen buiten de huursom:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- De tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.

**Betreft**

Adviesaanvraag SHO huuraanpassing per 1 juli 2023

**Datum**

7 februari 2023

**Pagina**

8 van 8

- De woningen die in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen voor huurders met een inkomen lager dan 120 procent van het sociaal minimum.

### **Huurverhoging vrije sectorwoningen**

Voor woningen met een geliberaliseerd contract wordt de ontwikkeling van de CAO-loonontwikkeling gehanteerd, vermeerderd met 1 procent. Dit komt neer op 4,1 procent.

### **Eenmalige huurverlaging**

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging naar € 575,03 krijgen als hun inkomen lager is dan 120 procent van het sociaal minimum. De verwachting is dat de wet eenmalige huurverlaging op 1 maart 2023 in werking treedt. Het voorstel moet nog langs de Eerste en Tweede Kamer.