



Werkgroep huurverhoging

uw brief datum 21 februari 2024
 nummer Strategie.01.2024
 behandeld door Marion Görlach
 onderwerp adviesaanvraag huuraanpassing 2024

Geachte leden van de werkgroep huurverhoging,

Op 1 juli 2024 vindt de jaarlijkse huuraanpassing plaats. Op maandag 19 februari 2024 hebben wij u de wettelijke uitgangspunten gepresenteerd en zijn we in gesprek gegaan over de mogelijkheden. Met deze brief informeren wij u over ons voorstel en vragen wij u om advies.

Wettelijke kaders

De huuraanpassing moet passen binnen de wettelijke kaders waarbinnen het beperkt mogelijk is te differentiëren op prijs-/kwaliteit. De wettelijke uitgangspunten zijn: de CAO loonontwikkeling over 2023 (5,8%) en de gemiddelde inflatie over 2023 (3,8%). Voor de vrije sector huur geldt tot 1 mei 2024 een maximale huurverhoging van 5,5%. Het is op dit moment nog niet duidelijk of deze wet wordt verlengd.

Optie 1:

Maximale huuraanpassing die niet afhankelijk is van het inkomen:

Netto huurprijs < €300,-	€ 25,-
Netto huurprijs > € 300,-	5,8%

Optie 2:

De huuraanpassing die wel afhankelijk is van het inkomen mag maximaal als volgt aangepast worden:

Huishouden van 1 persoon	Huishouden van 2 personen of meer	Maximale huuraanpassing per 1 juli 2024
Inkomen tot € 52.753	Inkomen tot € 61.046,-	Huur < € 300 € 25,- Huur > € 300 5,8%*
Inkomen tussen € 52.753 en € 62.191	Inkomen tussen € 61.046 en € 82.921	Maximaal € 50,-/**
Hoger dan € 62.191	Hoger dan € 82.921	Maximaal € 100,-*/**

* Maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning.

** Inkomens huishoudens alleen op te vragen als inkomensafhankelijke huurverhoging hoger is dan CAO loonontwikkeling.



Het totaal aan huurstijging – de huursom – mag voor zelfstandige sociale huurwoningen in 2024 niet hoger zijn dan gemiddeld 5,3% (CAO-loonontwikkeling -0,5%). De maximale huurverhoging per woning is 5,8%.

Waarom een huuraanpassing?

Om ons huidige beleid en de gemaakte afspraken uit de Nationale Prestatie Afspraken en lokale prestatieafspraken uit te kunnen voeren, hebben wij de huuraanpassing van 5,3% minimaal nodig. In onze begroting hebben wij investeringen opgenomen. De investeringen willen wij graag zo veel mogelijk uit eigen middelen financieren. Wij besparen hiermee de rente die we anders over onze (nieuwe) leningen moeten betalen. Daarnaast moeten we over voldoende financiële middelen beschikken om negatieve marktontwikkelingen op te kunnen blijven vangen.

De investeringsopgave bestaat uit nieuwbouw van woningen, het (groot)onderhoud aan de woningen, de verduurzamingsopgave en onze inzet voor leefbare wijken. Kortom, voor onder andere de uitvoering van onze doelstellingen die we in ons ondernemingsplan 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' 2021 t/m 2025 hebben vastgelegd.

Huuraanpassing op basis van CAO-loonontwikkeling

Met ingang van 2023 is de huuraanpassing voor de sociale huurwoningen niet meer gekoppeld aan de gemiddelde inflatie van het voorgaande jaar. Het is nu gekoppeld aan de gemiddelde CAO-loonontwikkeling. Om aan te sluiten bij de tweede prioriteit uit ons ondernemingsplan 'betaalbaar wonen' kiezen we voor $5,8\% - 0,5\% = 5,3\%$ en blijven we onder de loonontwikkeling.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Er zijn enkele wettelijke voorwaarden gesteld aan de inkomensafhankelijke huurverhoging. De inkomensafhankelijke huurverhoging per woning moet groter zijn dan 5,8% van de netto huur.

In de reactie op het advies huurverhoging 2023 van de werkgroep en in de prestatieafspraken 2024/2025 is overeengekomen dat wij samen met de huurders in gesprek gaan over de mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Omdat we dat hebben opgenomen in de prestatieafspraken, tellen de opbrengsten dan niet mee in de gemiddelde huursom. Zoals afgesproken in de prestatieafspraken mag de opbrengst van de huurverhoging niet hoger zijn dan de investeringen en zetten we deze extra opbrengst in voor nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid.

Inzet tegen energie armoede

Om de totale woonlasten betaalbaar te houden, hebben we veel aandacht voor de stijgende energielasten. Zo gaan we de woningen met een E, F en G label uitfasen voor 2029. Samen met o.a. de gemeente Wageningen blijven we inzetten om onze huurders te informeren over welke invloed zij zelf hebben en welke maatregelen zij kunnen nemen om energie te besparen. Bij financiële problemen verwijzen we de huurders door naar de verschillende ondersteuningsmogelijkheden via het Startpunt.



Voorstel voor de huuraanpassing 2024

In onderstaand overzicht is ons voorstel opgenomen zoals besproken in het overleg van 19 februari 2024.

Zelfstandige woonruimtes

De netto huurprijzen worden in het voorstel als volgt aangepast:

Netto huurprijs < €300,-		€ 25,-
Netto huurprijs > € 300,-		
Huishoudinkomen 1 persoon	Huishoudinkomen 2 personen of meer	
≤ € 52.753,-	≤ € 61.046,-	5,3 %
> € 52.753 ≤ € 62.191	> € 61.046 ≤ € 82.921	€ 50,-
> € 62.191	> € 82.921	€ 100,-
Kolkakkerweg Noord		3,3%

* Sociale verhuur wordt afgetopt op € 879,66

Kolkakkerweg Noord

We hebben het voornemen de woningen aan de Kolkakkerweg Noord te slopen. En omdat de haalbaarheidsfase is afgerond en het sociaal plan bijna klaar is, is een huurverhoging van 3,3% voorgesteld.

Onzelfstandige woonruimtes, woonwagens en standplaatsen

De netto huurprijzen van de onzelfstandige woonruimtes, woonwagens en standplaatsen worden op basis van de CAO loonontwikkeling – 0,5% aangepast.

Onzelfstandige woonruimtes, woonwagens en standplaatsen	5,3 % (gemiddelde CAO loonontwikkeling – 0,5%)
---	--

Garages

De netto huurprijzen van de garages worden zoals contractueel vastgelegd volgens de gemiddelde inflatie over 2023 aangepast.

Garages, parkeerplaatsen en bergingen	3,8%
---------------------------------------	------

Vrije sector huurwoningen:

De netto huurprijzen van de vrije sector woningen worden aangepast met de gemiddelde inflatie over 2023 in afwachting van de ontwikkelingen.

Alle vrije sectorwoningen	3,8%
---------------------------	------



Uw reactie op de adviesaanvraag

Wij vragen u een advies te geven op ons voorstel met daarin een onderbouwing. Zoals met u overeengekomen is het haalbaar om het advies vóór **7 maart 2024** aan ons kenbaar te maken. Deze tijd hebben we nodig om de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. We mogen de inkomensgegevens pas aanvragen nadat we een definitief besluit hebben genomen. Dit betekent dat besluitvorming door de Woningstichting op **12 maart 2024** moet plaatsvinden zodat de huurders de aanzegging huurverhoging uiterlijk op 1 mei 2024 hebben ontvangen.

Voor de begeleiding en ondersteuning van het formuleren van het advies zal Ilse de Groot, adviseur Companen, u bijstaan.

Vragen?

Heeft u na het lezen van deze adviesaanvraag nog vragen of is er behoefte aan extra toelichting? Neem dan contact op met Marion Görlach.

Met vriendelijke groet,

Annelies Barnard
Directeur/Bestuurder