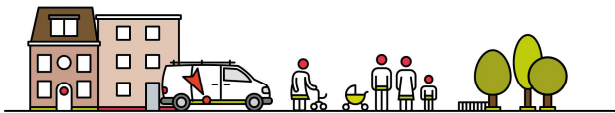


Huurverhoging 2022

de hoofdlijnen

Enno Vitner, 15 februari 2022



1

Algemeen

- Betaalbaarheid en dus huurbeleid in beweging:
Corona-maatregelen, coalitieakkoord, toeslagen, verhuurderheffing
Dit zorgt voor (onverwachte) aanpassingen in huurbeleid

Dus:

- Weinig zekerheden (veel externe sturing huurbeleid)
- Late besluitvorming (begin februari nog geen circulaire huurbeleid!)
- Ingrijpen politiek (risico op hele late aanpassingen)

Er komen nog maatregelen: bevrozing in 2024, nieuwe normhuren (huurtoeslag) waarschijnlijk 2024/5, maatregelen voor E, F, G-labels (2025 of al eerder?)

Daarom in 2022 kiezen voor zo rustig mogelijke huurverhoging.



2



2

Wat gaat Woonbron in 2022 doen?

- Korte uitgangspunten per onderwerp vaststellen.
- Voorgestelde beleidslijnen passen binnen verwachte definitieve regelgeving
- Telkens:
 - Algemene beschouwing
 - Wat gaat Woonbron doen
 - Wat doen andere corporaties (in Rotterdam)



3



3

Gereguleerde huurwoningen

- Huursom: inflatievolgend (=2,3%), dat ook maximaal (geen ruimte voor +1%)
- Individueel: nog niet vastgesteld: mogelijk inflatie +1%, waarschijnlijk maximaal inflatie

Woonbron:

- Alle gereguleerde woningen inflatie (2,3%)
- Geen differentiatie

In Rotterdam ging alleen SOR (2,8%) nog uit van hoger %



4



4

Vrije sector (geliberaliseerd)

- Wettelijk maximaal inflatie +1% ($2,3\%+1 = 3,3\%$)
- Meeste contracten CPI kalenderjaar (=2,7%)
- Ook afwijkende berekeningen.
Nu standaard met (mogelijke) opslag, nog onvoldoende toegepast!
- Woonbron heeft vooral middenhuur; daar voorzichtig mee omgaan, dus matiging huurverhoging tot inflatie.

Woonbron:

- Conform contract: standaard inflatie CPI-jaar (2,7%)
- Waar dat anders is vastgelegd, andere verhoging

In Rotterdam verschillend (ook 3,3%, met matiging op middenhuur)



5



5

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Regeling dit jaar aangepast:

- Bredere doelgroep: nu ook met gezinnen en ouderen
- Twee inkomensgroepen: midden en hoog
(ephh: > 47.948 / > 56.257 // mphh: > 55.486 / > > 75.369)
- Vaste maximale bedragen: midden: 50euro, hoog: 100euro

Woonbron:

- past gematigd toe en alleen bij huren < liberalisatiegrens
- Matiging: 30euro en 60euro

In Rotterdam Havensteder, wellicht Woonstad en SOR ook 30 / 60 euro



6



6

Hele lage huurprijzen-regeling

- Nieuwe regeling voor woningen met een hele lage huur (<300euro)
- Te verhogen met vast bedrag 25euro
- Waarom? Reguliere huurverhoging gaat heel langzaam, dus een extra om tot meer reguliere huurprijs te komen. (meeste woningen dan eenmalig 'inhalen')

Woonbron:

- Toepassen; gaat om max. 500 woningen
- Daarvan waarschijnlijk nog de nodige uitgezonderd (bijzondere gevallen)

In Rotterdam: Havensteder, Woonstad en SOR waarschijnlijk wel, Vestia niet.



7



7

Huurverlaging / bevroering

- Vorig jaar Wet Eenmalige Huurverlaging (lage inkomens verlaagd tot aftoppingsgrens): 3.500 verlagingen bij Woonbron
- Aftoppingsgrenzen blijven gelijk; bij inflatievolgende huurverhoging komen deze boven aftoppingsgrens. Huurtoeslag blijft mogelijk
- Geen (differentiatie)ruimte door maximaal inflatievolgend.
- Huidige inkomens onbekend, evt toetsing zouden wij dan zelf moeten uitvoeren
- Kosten Woonbron: 0,25% huursom circa 48.000 netto huur per maand)

Woonbron:

- Niet toepassen
inkomen 2019 niet meer relevant / doorstroombelamerend / toetsing niet mogelijk / veel te generiek

(In Rotterdam: Havensteder past voor alle verlagingen van vorig jaar bevroering toe (en regeling loopt door voor nieuwe aanvragen). Anderen niet.)



8



8

Overig

- Wel maatwerk toepassen: als huurders zich melden, nagaan wat mogelijk is om problemen op te lossen (vgl. corona-regeling / eerdere bestaande eigen 'huurverlagingsregelingen')
- Wel (bestaande) regeling om Huurtoeslag mogelijk te maken (huren boven liberalisatiegrens alsnog aftoppen)
- Geen regeling voor energielabels. Er komt regeling voor E,F,G labels (Aedes – BZK, evt Woonbond). Daar niet op vooruitlopen. Mogelijk financieel effect bij Woonbron: 0,4% huursom (tot 75.000 p/m)
- Uitzonderingen worden verzameld (sociaal plan, sloop etc)
- Uiteraard aftoppen op maximaal redelijk bij gereguleerde contracten, dus ook verlagingen waar dat nodig is.

