



**Brederode  
wonen**  
Thuis in goed wonen

## **HUURBELEID 2023**

Voor u ligt het Huurbeleid 2023, met een doorkijk tot 2026.

### **Inleiding**

Dit jaar staat de betaalbaarheid van alle mensen, dus ook van onze huurders, flink onder druk. Door de hoge inflatie en de hoge kosten voor energie blijft het een urgent thema.

Door de afschaffing van de verhuurderheffing hebben de corporaties de ruimte om te investeren in de betaalbaarheid van hun woningen, onder andere door verduurzaming. In dit stuk staan de afspraken die gemaakt zijn over betaalbaarheid, er is een balans tussen generieke maatregelen (waarvan alle huurders profiteren) en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens en mensen in minder duurzame woningen van profiteren.

### **Strategisch Ondernemingsplan**

In ons Strategisch Ondernemingsplan 2023–2026 hebben we opgenomen dat we ons huurbeleid zodanig inrichten dat huren betaalbaar blijven en dat we ervoor kunnen zorgen dat onze huurders niet gedwongen worden te verhuizen vanwege de mogelijk te herziene huurtoeslag en daaruit voortvloeiende toename van woonlasten.

### **Sociaal huurakkoord/Nationale Prestatieafspraken**

De Woonbond (belangenorganisatie van huurders) en Aedes (koepelorganisatie van verhuurders) sloten in 2018 het Sociaal Huurakkoord, lopend van 2018 tot en met 2021. Het akkoord had als doel een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders zekerheid hadden over de betaalbaarheid van hun woning. Een nieuw Sociaal Huurakkoord was in de maak, maar is ingehaald door de hieronder genoemde prestatieafspraken.

Op 30 juni 2022 heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting ondertekend met de Woonbond, VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) en het Rijk. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Voor Brederode Wonen is dit ongeveer € 1.9 miljoen. Daar tegenover staan nu deze bindende Nationale Prestatieafspraken.

#### Wat houden de Nationale Prestatieafspraken in?

Wat betekenen de prestatieafspraken op hoofdlijnen voor het huurbeleid (uitgangspunten hierbij zijn verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens):

- ✓ Corporaties gaan de komende 3 jaar voor alle huurders de huren matigen. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten.
- ✓ Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum én een huurprijs boven de € 575,03 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 575,03 (prijsspeil 2023). Circa 510.000 huishoudens komen hiervoor in aanmerking. Zij krijgen een gemiddelde huurverlaging van € 57 per maand. Op verzoek van o.a. Aedes wordt geprobeerd deze huurverlaging naar 2023 te halen, dit komt dan in de plaats van een generieke huurbefriezing in 2024. De Raad van State heeft een negatief advies gegeven over dit wetsvoorstel, omdat het alleen voor huurders van corporaties geldt en niet voor andere huurders. Verder is de Raad van State er een voorstander van om de huurtoeslag te gebruiken als instrument om de woonlasten te verlagen bij de laagste inkomens.  
Het is afwachten of de minister dit advies naast zich neer legt. De Tweede en eerste Kamer moet de Wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen nog behandelen.
- ✓ Isolatiemaatregelen worden voor de huurders gratis. De vergoedingentabel uit het Sociaal Huurakkoord wordt niet meer toegepast.
- ✓ Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel. Huurders met een laag inkomen in woningen met een E, F of G-label profiteren in 2024 van gerichte huurverlaging en op enig moment tot 2028 ook van gratis isolatie. Huurders met een hoger inkomen in een woning met een E, F of G-label profiteren op enig moment tot 2028 hoe dan ook van gratis isolatie.

- ✓ Tot slot gaan corporaties met voorrang een deel van hun (nieuwe) vrije sector woningen (in de middenhuur) toewijzen aan doorstromers uit de sociale huursector.

### Rijksbegroting voor 2023

Op Prinsjesdag (20 september 2022) presenteerde het kabinet de Rijksbegroting 2023. Daarnaast heeft het kabinet een extra pakket maatregelen gepresenteerd om de koopkracht van huurders te verbeteren. In het laatste geval gaat het om een eenmalige huurverlaging en het verhogen van de huurtoeslag. Dit zou in 2024 plaats vinden, maar op verzoek van Aedes, onze koepelorganisatie, is het vervroegd naar 2023. Het water staat namelijk veel mensen aan de lippen door de hoge inflatie en energieprijzen. Door het eerder invoeren van de huurverlaging voor de minima én het aangekondigde prijsplafond voor energie krijgen huurders een steun in de rug. Wij houden ook de vinger aan de pols en helpen huurders zodat ze niet in de knel komen (maatwerk).

### Afschaffing verhuurdersheffing

In de Rijksbegroting staat ook de afschaffing van de verhuurdersheffing vermeld. Hiermee worden corporaties in staat gesteld de komende jaren hun ambities op het gebied van nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid te realiseren.

### Wijziging uitvoeringswet

Naast het afschaffen van de Verhuurdersheffing wordt ook de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte gewijzigd. De in de wet vastgelegde maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor vrije sector woningen (was voor 3 jaar inflatievolgend + 1%) wordt per 1 januari 2023 vervangen door een bij ministeriele regeling vast te stellen maximering. Zie hiervoor het kopje Vrije sector.

### Huurtoeslag

In 2020 zijn de inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen. Dat betekent overigens niet dat iedereen nu huurtoeslag krijgt. In de huurtoeslag zit een eigen bijdrage. Die eigen bijdrage wordt hoger naarmate het inkomen hoger wordt. Is de eigen bijdrage hoger dan de feitelijke huur? Dan krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer.

Onderstaand schema laat zien bij welke combinatie van huurprijs en inkomen, mensen nog *nét* huurtoeslag krijgen in 2023. De bedragen tussen haakjes zijn voor huishoudens waarbij ten minste 1 iemand de AOW-leeftijd heeft bereikt. Afhankelijk van de huishoudsamenstelling en leeftijd geldt bij elk denkbare huurprijs een andere inkomensgrens waarbij mensen geen huurtoeslag meer krijgen. Om het overzichtelijk te houden is onderstaand schema beperkt tot de kwaliteitskortingsgrens, de 2 aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens.

Als de huurprijs gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom, krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer als het inkomen hoger is dan ...

|          | Eenpersoons         | Tweepersoons         | Drie- en meerpersoons |
|----------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| € 452,20 | € 28.333 (€ 28.105) | € 36.897 (€ 36.794)  | € 36.897 (€ 36.794)   |
| € 647,19 | € 34.357 (€ 33.170) | € 44.747 (€ 43.092)  |                       |
| € 693,60 |                     |                      | € 46.443 (€ 44.453)   |
| € 808,06 | € 38.645 (€ 36.774) | € 44.747* (€ 47.578) | € 46.443* (€ 47.578)  |

Op 20 december 2022 is besloten dat huurtoeslagontvangers in 2023 een verhoging van € 16,94 toeslag per maand ontvangen.

De huurtoeslag zou in 2023 anders worden, met een vast gedeelte, de zogenaamde normhuur. De Raad van State adviseerde het kabinet haar wetsvoorstel voor hervorming van de huurtoeslag in zijn huidige vorm niet in te dienen. Twee derde van de ontvangers gaat erop achteruit, terwijl de huurtoeslag juist bedoeld is om huishoudens met lage inkomens betaalbaar te laten wonen. Ook wordt de regeling niet

eenvoudiger, het aantal terugvorderingen zal niet minder worden en er zijn juist meer bezwaren en klachten te verwachten. Het kabinet heeft hierop gereageerd en haar voorstel om de huurtoeslag voortaan op normhuren te baseren ingetrokken. Er staan nog wel een aantal andere aanpassingen in het wetsvoorstel:

- Ook huurders met een huur boven de liberalisatiegrens (vrije sector) kunnen voortaan in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- Huurders vanaf 21 jaar krijgen voortaan volledige huurtoeslag (ipv 23 jaar).
- Huurders krijgen servicekosten niet meer vergoed via huurtoeslag.
- Alle huurders krijgen minder door verhogen eigen bijdrage.

### **Betaalbaarheid**

Een van de belangrijkste opgaven is nog steeds de betaalbaarheid van onze huurwoningen. We streven naar een gedifferentieerd aanbod met kwalitatief goede woningen voor een betaalbare huurprijs. Door het aftoppen van een deel van onze eengezinswoningen, kunnen we ook de mensen met de laagste inkomens, die afhankelijk zijn van huurtoeslag, een goede woning bieden. Hoewel we steeds als uitgangspunt hebben genomen dat de prijs/kwaliteit verhouding van onze woningen belangrijk is, komt dit steeds meer onder druk te staan, mede door het Huurbeleid van het Rijk in 2021 (eenmalige huurverlaging en huurbevriezing), 2022 (individuele huuraanpassing bij huurders) en in 2023 de huurverlagingen uit de Nationale Prestatie afspraken.

### **Huursombenadering**

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat om alle sociale huurwoningen 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%. Deze komt voor 2023 uit op **2,6%**.

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 (huurbevriezing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.
- De woningen die in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum(.

### **Jaarlijkse huurverhoging**

Ieder jaar op 1 juli vindt de jaarlijkse huurverhoging plaats. Wij houden ons aan de kaders die het Rijk ons geeft (circulaire MG 2023-01). Voor de jaarlijkse huuraanpassing wordt voor het eerst het inflatievolgend beleid losgelaten. Door de crises van met name de energieprijzen is de verwachting dat de inflatie (1 december 2021 – 1 december 2022) uitkomt op 9,9%. Een huurverhoging op basis van dit inflatiecijfer zou veel te hoog worden. Daarom is er voor het eerst gekozen om gedurende 3 jaar (2023, 2024 en 2025) een maximale stijging aan te houden die gelijk is aan de gemiddelde CAO-loonontwikkeling van voorgaand jaar.

Daarmee komt de maximaal toegestane huurstijging per zelfstandige huurwoning met een gereguleerd contract volgens de cijfers van het CBS op 3,1%. De huursom, het gemiddelde van alle huurverhogingen bij elkaar, mag maximaal 2,6% bedragen. De huurverhoging per 1 juli wordt dan ook 2,6%.

We verlagen op 1 juli 2023 de huren naar €575,03 per maand voor huishoudens die een sociale huurwoning huren voor meer dan € 575,03 en minder verdienen dan 120% van het minimuminkomen conform de wet op de huurtoeslag. Het gaat om het jaarinkomen van alle personen die op het adres wonen. Alleen de inkomens van inwonende kinderen onder de 27 jaar tellen niet mee bij een meerpersoons huishouden.

De inkomensgrenzen voor huurverlaging voor lage inkomens in 2023 zijn:

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Eenpersoonshuishoudens (onder AOW):   | €23.250 |
| Eenpersoonsouderenhuishoudens (AOW):  | €24.600 |
| Meerpersoonshuishoudens (onder AOW):  | €30.270 |
| Meerpersoonsouderenhuishoudens (AOW): | €32.730 |

Door de 0,5% ruimte tussen individuele huurverhogingen per woning (max 3,1%) en de huursom (gemiddeld 2,6%) zou het mogelijk zijn om te differentiëren met het huurverhogingspercentage. De woningen met een lagere streefhuur krijgen dan een hogere huurverhoging dan de woningen met een hogere streefhuur. Dit zou de prijs/kwaliteit ten goede komen. Het is alleen lastig omdat de inkomensgrenzen van de overheid hier dwars door heen lopen. En het is een behoorlijke administratieve last. We kiezen er daarom voor om de differentiatie in 2023 niet toe te passen en voor alle woningen een huurverhoging van **2,6%** te vragen, of zoveel lager als door de IAH mogelijk is.

### Wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting

Sinds halverwege 2021 bestaat de wettelijke mogelijkheid dat huurder en verhuurder afspraken maken over een tijdelijke huurkorting. Het is ook mogelijk om huurgewenning af te spreken bij nieuwe verhuringen. Dit maakt het mogelijk om maatwerk te leveren en de huurprijs van een woning te bevriezen of te verlagen bij inkomensverlies. De huurkorting kan gelden voor een periode van een maand tot maximaal 3 jaar. Huurder en verhuurder leggen de vorm en voorwaarden bij een tijdelijke huurkorting vast. Ook over de duur en wanneer er een nieuwe beoordeling volgt, bijvoorbeeld jaarlijks. De huurprijs gaat na de kortingsperiode terug naar de oorspronkelijke huurprijs, eventueel verhoogd met de huurverhoging uit de kortingsperiode.

Corporaties kunnen zelf beleid maken wanneer een huurder een beroep kan doen op huurkorting. We continueren ons beleid tot nu toe.

- ✓ Huurverlaging bij huurders die in het verleden een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen en nu een daling. Als we de huurprijs weer onder de liberalisatiegrens brengen, kunnen deze huurders huurtoeslag aanvragen.
- ✓ Huurders die doorstromen naar een kleinere woning én een voor een gezin geschikte woning achterlaten kunnen als het nodig is huurmatiging krijgen. Dit is maatwerk (seniorenbeleid).

Aanvullende nieuwe criteria tijdelijke huurkorting:

- ✓ Tijdelijke huurkorting kan ingezet worden als maatwerkoplossing bij inkomensdaling. De huurders moeten dan minimaal 3 maanden voor het verzoek om de huurkorting een inkomensdaling hebben om ervoor in aanmerking te komen. De tijdelijke huurkorting geldt voor 1 jaar, daarna wordt er een (jaarlijkse) inkomenscontrole gedaan. De huurkorting kan maximaal 2x worden verlengd, dus maximaal voor 3 jaar.
- ✓ Voor het toepassen van huurkorting gebruiken we onderstaande tabel.

| Type huishouden                           | Inkomen tot inkomensgrens | Huurverlaging naar                          |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|
| Eén persoon                               | Tot en met € 25.475       | € 647,19                                    |
| Eén persoon AOW<br>Gerechtigd op 1-1-2021 | Tot en met € 25.075       | € 647,19                                    |
| Meerdere personen                         | Tot en met € 34.575       | 2 personen: € 647,19<br>3 of meer: € 693,60 |

Van **huurgewenning** bij nieuwe verhuur zullen we geen gebruik maken, we toppen tenslotte al woningen af voor de doelgroep met een laag inkomen. Wel kunnen huurders die verhuizen via de regeling Ouder Worden & Prettige Wonen (regionaal) hun oude huur meenemen naar hun nieuwe woning. Brederode Wonen hoopt zich in 2023 aan te sluiten bij deze regeling.

Ook in ons seniorenbeleid maken we een uitzondering, huurders die een lage huur hebben en naar een duurder appartement verhuizen, kunnen een **huurmatiging** krijgen. Dit is maatwerk, om zo de doorstroming te bevorderen.

### Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

Vanaf 1 juli 2023 is het (weer) mogelijk om bij de jaarlijkse huurverhoging een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen. De methodiek is sinds 2022 anders. Afhankelijk van het inkomen, waarbij het inkomen van inwonende kinderen ook meetelt, kan de huurverhoging maximaal € 50,- of € 100,- zijn. De inkomensgrens waarboven een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden gegeven is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden. Huishoudens van vier of meer personen en pensioengerechtigden kunnen,

in tegenstelling tot eerdere jaren, wel weer een IAH krijgen. Alleen gehandicapten en chronisch zieken kunnen onder bepaalde voorwaarden uitgezonderd worden van een IAH.

Tabel inkomenscategorieën voor IAH (prijspeil 2023)

|                          | Hoge middeninkomens | Hoge inkomens      |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| Eenpersoons huishoudens  | € 48.836 - € 57.573 | Hoger dan € 57.573 |
| Meerpersoons huishoudens | € 56.513 - € 76.764 | Hoger dan € 76.764 |
| Huurverhoging:           | Maximaal € 50       | Maximaal € 100 *   |

\*Maar niet boven de maximale huurgrens behorende bij de woning en boven de 3,1% (sociale huurverhoging).

De inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen tellen mee in de huursom. Alleen als er prestatieafspraken zijn gemaakt over de inzet van deze extra huurinkomsten voor investeringen, kunnen ze buiten de huursom vallen. Daarbij mogen de inkomsten niet hoger zijn dan de investeringen die zijn overeengekomen in de prestatieafspraken. Dit is nu niet het geval in onze (werk)gemeenten Velsen en Bloemendaal.

In 2023 willen we weer Inkomensafhankelijke huurverhoging vragen. Dit hebben we ook in ons (concept) Strategisch Ondernemingsplan 2023-2026 opgenomen.

### **Huurverhoging goedkope woningen**

Sinds 2022 is het mogelijk om woningen met een netto huurprijs onder de € 300,- op 1 juli een huurverhoging te geven van maximaal € 25,-. Hiermee kunnen we de huurprijs van de woningen sneller naar de gewenste prijs/kwaliteit verhouding brengen. In ons bezit hebben we 1 eengezinswoning en 5 kleine appartementen met een huurprijs onder de € 300,-. De huur die betaald wordt ligt tussen de 44%-69% van de maximale huur die gevraagd mag worden. Er zijn 2 woningen die een streefhuur hebben die lager ligt dan 55% van de maximale huurprijs, deze woningen krijgen per 1 juli 2023 een huurverhoging van € 25,-.

### **Streefhuur bij mutatie en nieuwbouw.**

Mutatie: De streefhuur voor het opnieuw verhuren van een DAEB-woning (na mutatie) blijft 77,5%. Omdat er geen financiële noodzaak is om de streefhuur omhoog te brengen zien we daar vanwege de betaalbaarheid van onze woningen vanaf.

Nieuwbouw: Bij nieuwbouw verhuren we de DAEB woningen in principe ook tegen 77,5%. Het kan wel zijn dat we daar in specifieke gevallen van afwijken. Dit kan zijn omdat het een eis is bij het verkrijgen van subsidie van het Rijk. Maar het kan ook zijn dat we diversiteit willen hebben bij de eerste verhuur, doelgroepen die mogelijk een lagere huur nodig hebben om te kunnen huren. Denk aan de jongeren. Ook kunnen we een hoger percentage dan 77,5% hanteren als we bepaalde doelgroepen met een hoger inkomen willen bedienen (niet-huurtoeslaggerechtigden).

### **Passend toewijzen**

Door wetgeving is een corporatie sinds 1 januari 2016 verplicht om passend toe te wijzen. Dit betekent dat we aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag (= primaire doelgroep) een woning met een lage huurprijs moeten aanbieden. Voor een één- of tweepersoons huishouden mag de aanvangshuur niet boven de € 647,19 liggen (prijspeil 2023) en voor een gezin (minimaal 3 personen) niet boven de € 693,61. Als uitgangspunt voor het passend toewijzen hebben we de volgende afspraken:

- Minimaal 50% van de vrijkomende woningen bieden we aan voor de primaire doelgroep.
- Alle één-, twee- en driekamer appartementen, inclusief de seniorenwoningen, worden voor de streefhuur van 77,5% van de maximale huurprijs verhuurd.
- Wanneer het nodig is kunnen we eengezinswoningen aanbieden met een prijs die lager is dan 77,5% van de maximale huurprijs. Voor de eengezinswoningen houden we als ondergrens 63% van de maximale huurprijs aan; Iedere eengezinswoning die een streefhuur

zou krijgen van minder dan 63% wordt niet afgetopt maar aangeboden aan niet-huurtoeslaggerechtigden. Eengezinswoningen met een streefhuur boven de 63% kunnen we aftoppen voor huurtoeslaggerechtigden. Zo proberen we de prijs/kwaliteit verhouding toch enigszins in evenwicht te houden.

### **92,5 – 7,5 regeling**

Door wijziging van de toewijzingsregels sinds 1 januari 2022 geldt dat corporaties 92,5% van de leegkomende woningen per jaar toewijzen aan de doelgroep met een inkomen tot € 44.035 (eenpersoons huishouden) of € 48.625 (meer persoons huishouden). De overige 7,5% mag vrij worden toegewezen. In prestatieafspraken met huurdersvereniging en de gemeente kan worden vastgelegd dat het percentage hoger is (max. 15%). Voor 2023 hebben we in de prestatieafspraken deze mogelijkheid niet opgenomen.

In 2023 handhaven we de criteria voor de 7,5% vrije ruimte. In ons nieuwe (concept) Strategisch Ondernemingsplan (2023-2026) hebben we vastgelegd dat onze doelgroep mensen met een laag inkomen zijn. Voor de middenhuur zijn de vrije sectorwoningen beschikbaar.

### **Middenhuur**

In 2022 zijn zowel in de gemeente Bloemendaal als de gemeente Velsen nieuwe huisvestingsverordeningen van kracht geworden, die ook in 2023 gelden.. De regels in de huisvestingsverordeningen 2022 zijn voor een belangrijk deel een voortzetting van de regels uit de huidige huisvestingsverordening, omdat deze in de basis voldeden. Op onderdelen zijn regels aangescherpt en toegevoegd. De indeling van de huisvestingsverordening is regionaal gelijkgetrokken. Een belangrijke wijziging met de voorgaande verordening uit 2017 in Bloemendaal is:

- Middenhuur-woningen met een huur tot € 1100 per maand kunnen niet meer zonder huisvestingsvergunning worden verhuurd. Het inkomen mag maximaal 1,5x DAEB norm zijn.
- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor middenhuur-woningen wordt voor maximaal 50% voorrang gegeven aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten in de regio.

Vanuit het huurbeleid 2023 verhuren we ook een groot deel van de niet-DAEB woningen tegen 77,5% van de maximale huur om deze woningen voor middenhuur te bestemmen. De huurprijs ligt dan tussen de € 808 en € 1100,-.

Uitgangspunt:

1. De woningen aan de Kennemergaard / Veen en Duin tegen 77,5% van de maximale huur te verhuren voor de middenhuur.
2. De woningen Duinlustparkweg/Brederodelaan als echte vrije sector woningen in de markt te zetten. 100% maximale huur bij aanvang huur als richtlijn.

De overige vrije sector woningen (verspreid over het bezit) worden bij leegkomen wat betreft hun toekomst besproken in het Management Team. De woning kan in de vrije sector blijven of teruggaan naar het sociale segment.

### **Andere huurverhogingen:**

#### Vrije sector woningen

In 2021 is in de Wet Maximering Huurprijsverhogingen Geliberaliseerde Contracten vastgelegd dat gedurende 3 jaar (de huurverhoging voor een vrije sector woning wordt gemaximeerd op inflatie + 1%. Door het hoge inflatiecijfer wordt deze maximering van de jaarlijkse huurverhoging vervangen. De Eerste en Tweede Kamer hebben een wetsvoorstel aangenomen om de huurverhoging in 2023 voor geliberaliseerde woningen te maximeren op 4,1% (CAO loonontwikkeling van 3,1% + 1%), Hierdoor is voor komend jaar de gemiddelde loonstijging de bepalende factor voor de huurverhoging in plaats van de inflatie. Vanuit betaalbaarheidsperspectief kiezen we ervoor om niet 4,1% te vragen, maar de huurverhoging op **3,2%** te zetten (moet hoger liggen dan de sociale huurverhoging van max. 3,1%.

#### Kantoor

De huurverhoging voor het kantoor (WOB gebouw) voor 2023 continueren we op **3%**. We kiezen ervoor om het percentage niet te verhogen, omdat het gebouw een maatschappelijke functie heeft, gehuurd door een organisatie die afhankelijk is van de gemeente.

#### Garages/bergingen

We willen dit jaar **3%** huurverhoging vragen voor de garages en bergingen, hiermee continueren we ons beleid van de afgelopen jaren.

#### Woonwag

De toegestane huurverhoging voor de woonwag en de standplaatsen is **2,6%**.

We sluiten daarbij aan bij de huurverhoging die we vragen voor onze woningen.



**Bijlage:****Nieuwe huurprijsgrenzen 2023:**

De huurprijsgrenzen worden geïndexeerd met de huurontwikkeling van het voorgaande jaar.

Kwaliteitskortingsgrens € 452,20 (2022: € 442,46)

Lage aftoppingsgrens € 647,19 (2022: € 633,25)

Hoge aftoppingsgrens € 693,60 (2022: € 678,66)

De liberalisatiegrens in 2022 wordt geïndexeerd met de inflatie en wordt wel aangepast:

Liberalisatiegrens € 808,06 (2022: € 763,33)

**Inkomensgrenzen passend toewijzen**

Woningcorporaties moeten volgens de Woningwet en het BTIV jaarlijks aan 95% van de huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden passend toewijzen. Er is tot nu toe ruimte voor 5% uitzonderingssituaties. Sinds 2022 is het mogelijk om deze marge van 5% te compenseren met het volgende jaar. Deze maximale inkomensgrenzen worden voor het passend toewijzen conform de Wet op de huurtoeslag aangepast.

Voor 2023 gelden de volgende inkomensgrenzen voor het passend toewijzen:

| Soort huishouden    | 2023     |
|---------------------|----------|
| Eenpersoons         | € 25.475 |
| Meerpersoons        | € 34.575 |
| Eenpersoonsouderen  | € 25.075 |
| Meerpersoonsouderen | € 33.800 |

**(Nieuwe) inkomensgrenzen voor woningtoewijzing**

Woningcorporaties moeten zich bij het toewijzen van woningen houden aan een aantal regels, waar onder de maximale inkomensgrens. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Hieraan verandert niets. Sinds 2022 is er een onderscheid naar huishoudsamenstelling.

Per 1 januari 2023 gelden de volgende grenzen:

|                          | 2023     |
|--------------------------|----------|
| Eenpersoons huishoudens  | € 44.035 |
| Meerpersoons huishoudens | € 48.625 |

**Uitzondering Ouderen met vermogen**

Sinds 2022 mag vermogen meegeteld worden bij toewijzing van een woning aan ouderen. Als het vermogen hoger is dan € 127.582 (1 persoon) of € 161.329 (meerdere personen), dan mogen we een woning toewijzen met een huur boven de aftoppingsgrens. In de praktijk blijkt namelijk dat er een specifieke groep ouderen is die, gezien hun woonwensen en mogelijk toekomstige zorgbehoefte, een iets duurdere sociale huurwoning kan en wil huren dan waarvoor zij op basis van hun inkomen in aanmerking komen.