Bestuur Huurdersraad
T.a.v. de heer Cees van der Harst
via email voorzitterlhv@huurdersraadvestia.nl

Contactgegevens
Watermanweg 50
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

telefoon: 088-1243689
e-mail: anne.hart@vestia.nl
internet: www.vestia.nl

Datum 16 februari 2022
Ons kenmerk AS/AH
Betreft Adviesaanvraag huurverhogingsbeleid 2022

Geacht bestuur,

Hierbij stuur ik u ter advisering mijn voorgenomen besluit voor het huurverhogingsbeleid dat Vestia per 1 juli 2022 wil toepassen. Op 10 februari jl. heeft u het huurverhogingsbeleid besproken met directeur Wonen Robert Straver en beleidsadviseur Anne Hart. De aandachtspunten die tijdens dit overleg naar voren zijn gebracht door de Huurdersraad zijn verwerkt in deze adviesaanvraag. Hieronder lichten wij het voorgenomen besluit toe.

Huurverhoging sociale huurwoningen maximaal inflatie
De huren van sociale huurwoningen mogen gemiddeld niet meer stijgen dan inflatie. De wettelijk toegestane maximale gemiddelde huursomstijging voor sociale huurwoningen is per 1 juli 2022 2,3% (inflatie). Een aantal regels voor de huurverhoging is echter nog onbekend. Het gaat om de volgende onderdelen:

1. de maximaal toegestane huurstijging voor individuele huurwoningen is nog niet gepubliceerd;
2. precieze voorwaarden voor de huursomstijging zijn nog niet gepubliceerd, bijvoorbeeld regels die gelden voor het al dan niet meetellen van de inkomensafhankelijke huurverhoging;
3. Woonbond, BZK en Aedes werken aan een regeling ter compensatie van huren van sociale huurwoningen met een relatief “slecht” energielabel, een E-, F, of G-label, die naar verwachting voor 1 april wordt gepubliceerd.

Wanneer bovenstaande of andere nieuwe regels door de Rijksoverheid bekend worden gemaakt nemen wij contact met uw beleidsadviseurs op, om de consequenties voor het huurverhogingsbeleid te bespreken.

Voorstel huursomstijging onder inflatie
In tegenstelling tot de voorgaande saneringsjaren stuurt Vestia dit jaar niet op de maximaal toegestane huursomstijging. Voor 2022 stellen wij een gematigder huurverhoging voor, met een gemiddelde huursomstijging onder inflatieniveau. Sociale huurders krijgen dus maximaal inflatie, niet gemiddeld. Dat betekent ook dat we een eventuele huurverlaging of huurbevriezing (bijvoorbeeld vanuit compensatieregeling energielabels E, F, G) bij bepaalde huurders niet zullen compenseren door meer huurverhoging bij andere huurders te vragen.

Vestia wil per 1 juli 2022 individuele sociale huurwoningen niet verder laten stijgen dan inflatie, 2,3%. Bij de huurverhogingsronde krijgen sociale contracten van zelfstandige woonruimten in principe een huurverhoging van 2,3%. De woningen worden afgetopt op de nieuwe liberalisatiegrens (€ 763,47) bij de huurverhoging. We laten deze huren dus niet verder stijgen dan de nieuwe liberalisatiegrens, behalve in geval van een inkomensafhankelijke huurverhoging, als de maximale huurprijs dit toelaat. Als de huur al boven de liberalisatiegrens ligt wordt deze bevroren (0% huurverhoging).

Ook de huurders bij bepaalde renovatie- of sloopprojecten krijgen geen huurverhoging.
Al deze en overige uitzonderingen in het huurverhogingsbeleid staan vermeld in de bijlage.

Verder verwachten we voor 1 april berichtgeving over de compensatieregeling voor woningen met energielabel E, F of G. Dit kan betekenen dat deze huren mogelijk worden bevroren. Bij Vestia gaat dit naar verwachting om ongeveer 9.000 woningen.

Door het aftoppen en toepassen van bovenstaande uitzonderingen komt de huursomstijging van de sociale huurwoningen voor Vestia in 2022 naar verwachting uit onder de 2%. Dit percentage ligt onder het inflatieniveau en we halen hiermee niet de huurinkomsten zoals we hebben begroot. Vestia wordt aan de uitgavenkant wel geconfronteerd met stijgende prijzen door de inflatie. Door de afname (en vanaf 2023 afschaffing) van de verhuurdersheffing en het aflopen van onze saneringsstatus is echter ook meer financiële ruimte. Een deel van die ruimte zetten we dit jaar in voor een iets gematigder huurverhoging.

Eén huurverhogingspercentage: 2,3%
Er wordt een standaard huurverhogingspercentage van 2,3% voorgesteld, geen staffel met verschillende verhogingspercentages op basis van de afstand van de contracthuur tot de maximaal toegestane huur. Bij de laatste huurverhogingsronde stelden we wel een staffel voor, om de prijs-kwaliteitverhouding binnen de sociale huurwoningvoorraad beter in balans te brengen. Belangrijkste redenen om dit in 2022 niet te doen zijn het nieuwe streefhuurbeleid dat we in 2021 invoerden en de compensatieregeling voor de woningen met een E, F, of G-label. Hieronder wordt dit nader toegelicht.
Doel van sturen op de prijs-kwaliteitverhouding is de huren door middel van een gerichte huurverhoging op het juiste streefhuurniveau te krijgen. De streefhuur is de huur die we, mede gezien de doelgroep en de kwaliteit van de woning, willen bereiken bij woningen. De streefhuur heeft geen effect op zittende huurders, het betreft de huur die een woning krijgt bij een nieuwe verhuring. In 2021 is nieuw streefhuurbeleid ingevoerd, waarin we meer huren aftoppen op de aftoppingsgrenzen die gelden bij passend toewijzen. Zo zorgen we ervoor dat er binnen het vrijkomende woningaanbod voldoende betaalbare woningen zijn, waarvoor de laagste inkomensgroepen in aanmerking komen.
In 2022 gaan we het nieuwe streefhuurbeleid evalueren. Na de evaluatie willen voor de huurverhogingsronde in 2023 bij de drie te splitsen corporaties kijken naar de mogelijkheden om te sturen op de prijs-kwaliteitverhouding gerelateerd aan het streefhuurniveau.

We verwachten voor 1 juli 2022 de invoering van een compensatieregeling voor woningen met energielabel E, F of G. Met deze regeling wordt ook gestuurd op de prijs-kwaliteitverhouding (en op de woonlasten). Nog een staffel in de huurverhogingspercentages toevoegen maakt de huurverhoging onnodig complex.

Huurverlaging
In 2021 werd bij huishoudens met een relatief laag inkomen in verhouding tot de huur een eenmalige huurverlaging doorgevoerd. Huren werden verlaagd naar de aftoppingsgrenzen die golden in 2021 (aftoppingsgrens laag € 633,25 en hoog € 678,66). De aftoppingsgrenzen blijven in 2022 ongewijzigd. Een huurverhoging leidt ertoe dat de huur na 1 juli 2022 bij deze huurders boven de aftoppingsgrenzen uitkomt. We stellen niet voor om deze huren te bevriezen. We beschikken niet over de actuele inkomensgegevens van onze huurders en vinden een inflatiecorrectie ook hier uitlegbaar.
Huishoudens met een laag inkomen (op of net boven het sociaal minimum) krijgen in 2022 bovendien automatisch via de gemeenten eenmalig een tegemoetkoming van ongeveer 200 euro vanwege de stijgende energiekosten.

Inkomensafhankelijke huurverhoging
De wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) zijn verruimd en de systematiek is veranderd. In 2021 en 2020 gold wettelijk een maximale huurverhoging voor hogere inkomens in sociale huurwoningen van inflatie + 4%. In 2022 geldt de IAH voor twee categorieën inkomens: hoge middeninkomens en hoge inkomens. De inkomensgrenzen binnen de categorieën zijn verder afhankelijk van de huishoudensgrootte (zie onderstaande tabel).

Tabel inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2022

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€47.948 - €56.257	Hoger dan €56.257
Meerpersoonshuishoudens	€55.486 - €75.369	Hoger dan €75.369
Huuverhoging	Maximaal €50*	Maximaal €100*

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

De maximale huurverhoging voor de hoge middeninkomens is € 50 per maand en voor de hoge inkomens € 100 per maand. Deze maximale bedragen zijn fors hoger dan inflatie + 4%.
De gemiddelde huur van een sociale huurwoning bij Vestia is € 574, dus een verhoging van € 50 komt bij deze huur op ongeveer een huurstijging van 9% en bij € 100 een stijging van 17%. Wanneer een huur al op het niveau van de liberalisatiegrens zit (€ 763 in 2022), dan is de verhoging bij € 50 7% en bij € 100 13%.

De inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) heeft als doel scheefwonen te bestrijden. Huurders van sociale huurwoningen met een relatief hoog inkomen worden door een hogere huurverhoging gestimuleerd om te verhuizen naar een duurdere huurwoning of een koopwoning. Door de IAH mogen deze huren sneller stijgen, passend bij de kwaliteit van de woning. De extra huurinkomsten kan Vestia inzetten om de huren voor huishoudens met een laag inkomen betaalbaar te houden.
We stellen voor de IAH in 2022 toe te passen, maar niet de wettelijk toegestane maximumbedragen door te voeren. Ook bij hoge middeninkomens en hoge inkomens kan een verhoging van € 50, respectievelijk € 100 per maand tot betalingsproblemen leiden. En die situaties willen we voorkomen, temeer daar de middeninkomens in ons werkgebied nauwelijks alternatieven hebben waarnaar zij kunnen verhuizen.

Er is overwogen om aangepaste (lagere) bedragen vast te stellen voor deze inkomensafhankelijke huurverhoging. De bedragen mogen echter niet lager zijn dan de maximaal toegestane huurverhoging bij gereguleerde huurwoningen, omdat deze verhoging anders meetelt in de huursom. We hanteren daarom liever de systematiek van de percentages. Dit is bovendien goed uit te leggen aan de huurders en in lijn met voorgaande jaren.

Het voorstel is de volgende huurverhogingspercentages toe te passen:
- Inflatie + 2% voor de hoge middeninkomens: 4,3%
- Inflatie + 4% voor de hoge inkomens: 6,3%

Bij de beleidsvoorstellen in 2020 en 2021 hanteerden we een minder hoge inkomensafhankelijke huurverhoging bij een contracthuur hoger of gelijk aan de liberalisatiegrens. Dit vanuit de gedachte dat de huurder daar (door de inkomensafhankelijke huurverhogingen) al meer in lijn met het inkomen betaalt. Voorgesteld wordt deze regel in 2022 niet toe te passen, want voor de hoge middeninkomens hanteren we met inflatie + 2% al een veel lager dan maximaal toegestaan huurverhogingsbedrag en voor de hoge inkomens liggen de inkomensgrenzen dusdanig hoog dat extra aftoppen niet logisch is.

Vestia past geen IAH toe bij verhuringen aan derden zoals zorginstellingen.

In de prestatieafspraken met de gemeenten hebben we afspraken gemaakt over de besteding van de IAH. Wij rekenen erop dat de Huurdersraad de inzet van de IAH weer wil onderschrijven, ook als u niet in alle gemeenten voor de prestatieafspraken hebt getekend.

Geliberaliseerde huurwoningen
Wettelijk is, zowel voor commerciële marktpartijen als voor corporaties, de toegestane huurverhoging voor geliberaliseerde huurwoningen vanaf 2021 tot en met 2023 gelimiteerd op inflatie op 1%. Dit komt in 2022 feitelijk neer op een huurverhoging van maximaal 3,3%. De verwachting is dat de markt dit percentage zal toepassen. Vestia wil bij de huurverhoging van de vrije sector aansluiten op de markt.

Het voorstel is om alle geliberaliseerde contracten van zelfstandige woonruimten in principe een huurverhoging van 3,3% te geven, met uitzondering van geliberaliseerde contracten die al op of boven de markthuur zitten. Die krijgen een huurverhoging van 0%.

Verder worden de huurverhogingen afgetopt op de markthuur, waardoor de contracten die al bijna op de markthuur zitten hier ook niet bovenuit stijgen. Uitzondering op de regel zijn de geliberaliseerde contracten die worden verhuurd aan rechtspersonen (bedrijven of organisaties, in plaats van natuurlijke personen), die worden niet afgetopt op de markthuur.

De huursomstijging bij de geliberaliseerde contracten komt naar verwachting uit op 2,8% bij dit voorstel. Dit is in lijn met de begroting, waarbij we uit gingen van inflatie + 0,5%.

Middenhuren
Er is overwogen om een aangepaste huurverhoging toe te passen bij de geliberaliseerde woningen in het middenhuursegment (huur tussen de liberalisatiegrens van € 763,47 en € 1.050), zodat middenhuren niet boven de middenhuurgrens uitstijgen. Vestia heeft ruim 4.300 geliberaliseerde contracten in het middenhuursegment (peildatum 26 januari 2022).

De middeninkomens komen in de huidige woningmarkt moeilijk aan een woning, waardoor doorstroming stokt en wachttijden oplopen. In de kerngemeenten wordt hier inmiddels actief beleid op gevoerd. De afspraken die Vestia daar met de gemeenten over heeft gemaakt, veelal in het kader van de gemeentelijke Huisvestingsverordening, hebben betrekking op de toewijzing van vrijkomende middenhuur-woningen aan middeninkomens.
Het huurverhogingsbeleid is geen geschikt instrument om te sturen op voldoende beschikbaarheid van het middenhuursegment voor de woningzoekende middeninkomens. Met de streefhuren bepalen we voor welke prijs een woning wordt verhuurd en welke inkomensgroep daarmee in aanmerking komt voor een vrijkomende woning. Het behoud van voldoende woningen in het middenhuursegment voor de middeninkomens wordt meegenomen bij de evaluatie en actualisatie van het streefhuurbeleid.
Er wordt geen afwijkend huurverhogingsbeleid voorgesteld.

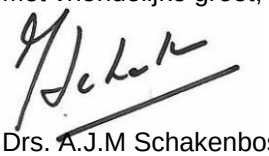
Overige woongelegenheden
Hieronder vallen woongelegenheden zoals onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen. De wettelijke maximale huurverhoging voor de overige woongelegenheden is inflatie 2,3%.
Vestia hanteert een huurverhogingspercentage van 2,3% voor deze eenheden tenzij anders contractueel is vastgelegd.

Bedrijfsonroerend goed
Voor bedrijfsonroerend goed is de huurverhoging doorgaans contractueel vastgelegd. Dit geldt zowel voor het percentage als met moment dat deze ingaat. In de regel is dit de CPI (over 2022 2,7%, maar per maand verschillend). Bij garages en overige verhuringen hanteren we een inflatievolgende huurstijging (2,3%), tenzij er sprake is van afwijkende contractuele prijsafspraken of in geval de markt een afwijkend percentage vereist.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van de voorgestelde huurverhogingspercentages en van de uitzonderingen.

Ik verzoek u mij uw advies schriftelijk te doen toekomen uiterlijk 29 maart 2022, of zoveel eerder als mogelijk is. Wij hopen op een positief en spoedig antwoord uwerzijds.

Met vriendelijke groet,



Drs. A.J.M Schakenbos
Voorzitter raad van bestuur Vestia

Bijlage Overzicht huurverhogingspercentages en uitzonderingen

Tabel 1. Overzicht huurverhogingspercentages

Soort huurcontract	Inkomen	Netto Huurprijs	Huur verhoging	Afgetopt op
Gereguleerd contract zelfstandige woning	inkomen tot inkomensgrenzen IAH*	huurprijs tot liberalisatiegrens	2,3%	liberalisatiegrens
		huurprijs gelijk aan of boven liberalisatiegrens	0%	nvt
	IAH-hoog midden inkomen*	nvt	4,3%	nvt
	IAH hoog inkomen*	nvt	6,3%	nvt
Geliberaliseerd contract zelfstandige woning	nvt	huurprijs tot markthuur	3,3%	markthuur
		huurprijs gelijk aan of boven markthuur	0%	markthuur
Woongelegenheden gereguleerd contract, verhuurd aan rechtspersonen	nvt	nvt	2,3% of contractuele afspraak	nvt
Overige woongelegenheden	nvt	nvt	2,3% of contractuele afspraak	nvt
Overige eenheden Niet-woon gelegenheden	nvt	nvt	2,7% (CPI) of 2,3% of contractuele afspraak	nvt

**zie inkomensgrenzen in de tabel in de brief*

<u>Uitzonderingen</u>

In een aantal gevallen is er sprake van een uitzondering op het reguliere beleid, namelijk in geval van:

1. Actiegebieden als gevolg van een sloopbesluit (tijdelijke verhuur) of vanwege renovatie
2. Afwijkende contractafspraken/afspraken uit gemeentelijke aktes
3. Slechte marktpositie of sterk afwijkende markthuur ten opzichte van de contracthuur
4. Lopende huurcommissiezaken en uitspraken als gevolg van onderhoudsgebreken
5. Woongroepen: Geliberaliseerde contracten binnen (formeel geregistreerde) woongroepen krijgen een huurverhoging die in lijn is met de overige (gereguleerde) contracten binnen de woongroep. Aanleiding: Woongroepen hebben een maatschappelijke functie en de effecten van de administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB woningen zijn binnen de woongroep niet goed uitlegbaar. Het gaat om 55 geliberaliseerde contracten binnen een woongroep die een huurverhoging krijgen van 2,3% (huurverhoging zoals gereguleerde contracten) in plaats van 3,3%.

6. Huurders die in het kader van de Wet eenmalige huurverlaging eind 2021 een huurverlaging aanvroegen die pas in 2022 in ging. Deze huurders mogen geen huurverhoging krijgen per 1 juli 2022, maar pas in 2023.

In tabel 2 staan de complexen waar is gerekend met een huurverhoging van 0% vanwege een ingreep, bijvoorbeeld sloop of renovatie. Geen *reguliere* huurverhoging per 1 juli doorvoeren tijdens de looptijd van het project maakt onderdeel uit van de afspraken in ons Sociaal Plan bij projecten. De huurders krijgen meestal een huurverhoging na de ingreep, gebaseerd op de kwaliteitsverbetering.

Tabel 2. Overzicht uitzonderingen huurverhoging in verband met ingreep

Uitzonderingen 0% in verband met ingreep	Aantal zelfstandige woningen
Delft	**199**
500201 Javastraat e.o.	67
500611 Lodewijk van Deysselhof	132
Rotterdam	**1414**
1100053 Pretoria Pleinzicht	72
1100060 Neus Transvaal 2	20
1100062 Transvaal	82
1100072 Lange Tweebos deels VVE	130
1100074 Kleefblok deels VVE	169
1100075 Hilledijk	24
1100076 B1 Riebeek	18
1100077 Riebeek Hilledijk	29
1100078 Riebeekblok	70
1100123 Patrimoniumshof	103
1200093 Heemskerk-/ Kempenaer-/ Talmastraat	60
1300122 Hoge Kampen 3 laags	72
1300123 Hoge Kampen 4 laags	288
300202 Ruitwagen Eengezinswoningen	277
's-Gravenhage	**503**
600533 Tesselschadelaan	6
600534 Melis Stokelaan II	72
600535 Aagje Dekenlaan	114
600564 Schoonhetenstraat	48
600631 Schaapherderstraat	221
600638 Stuwstraat I	42
Zoetermeer	**161**
1500324 324 Cornelis van Aalstlaan	161
Eindtotaal	**2277**