

Datum  
10 maart 2023

Rijnhart Wonen

t.a.v. dhr. C. Mommers, dhr. R. van der Veer, dhr. S. van der Veer, mw. P. van Empel,  
mw. M. van der Moolen  
per e-mail

Betreft: Advies Huurbeleid 2023-2024

Geacht managementteam, mevrouw van Empel, mevrouw van der Moolen,

Hierbij sturen wij u het advies van de drie huurdersorganisaties: HBOL, HBVV en De Huurderij op uw Voorgenomen Besluit – Huurbeleid 2023. In deze brief volgen we de volgorde van uw brief d.d. 31 januari 2023 waarin u op pagina 3 ons vraagt u te adviseren.

*A) Reguliere huurverhoging (sociale doelgroep)*

1. Ons advies is een staffel aan te brengen die gerelateerd is aan het % van de maximale huurprijs o.b.v. WWS. Tevens is ons voorstel een aftopping toe te passen op de maximale verhoging van de huur per maand. In de onderstaande tabel is dit weergegeven.

Onze overwegingen om huurmatiging in te voeren, daar waar mogelijk, zijn de extra verhoging (geïndexeerd met 5,84%) van de liberalisatiegrens door de Rijksoverheid naar € 808,06 in combinatie met de ingezette korting op de hoogte op huurtoeslagen per 1 januari 2024 en de zeer hoge woonlasten o.a. de hoge energielasten. Het is belangrijk de huurprijzen te temperen.

Doelgroep	Aantal woningen	% van het totaal	HvH
≥ 75%	1.400	32,2	0%
70 -75 %	1.000	23,0	2% met aftopping op €15
60 – 70 %	1.400	32,2	3,1% met aftopping op €15
< 60 %	500	12,6	3,1% met aftopping op €15
Totaal	4.300	100,0	

2. Akkoord met 0% verhoging van woningen met een netto huurprijs ≥ 75% t.o.v. maximale huurprijs.

*I Aftopping op huurklassen bij reguliere huurverhoging*

1. Akkoord.
2. Akkoord.
3. Akkoord.
4. Niet akkoord.

Ons advies is alle verhogingen af te toppen op maximaal € 15,- per maand.

5. Niet akkoord.

Ook al mag u dit wettelijk, ons advies is: blijf een sociale huisvester; Aftoppen op maximaal € 15,- per maand.

*II Rekening houden met energielasten*

- Akkoord met géén huurverhoging voor woningen met label E, F of G.
- Extra advies: ca. 544 woningen met label D: maximale verhoging met 1,5% en een aftopping op € 15,-.

*B) Uitzonderingen*

- Akkoord voor 0% huurverhoging Pinksterbloemlaan 2-144.
- Akkoord voor 0% huurverhoging Kerklaan / Ambachtsherenweg in Zoeterwoude.
- Akkoord geen huurverhoging voor huurders met nieuw contract met ingangsdatum **na 31 maart 2023**.
- Aanvullend advies voor complexen waar het planmatig onderhoud en EVB zijn doorgeschoven vanaf 2021 en 2022: geen huurverhoging voor de complexen:

1. Langendijkdreef flat - 86 appartementen (doorgeschoven van 2021 naar 2022 vanwege doorlooptijd flora- en fauna procedure);
2. Middelgeest/Adegeest – 23 eengezinswoningen (doorgeschoven van 2021 naar 2022 vanwege doorlooptijd flora- en fauna procedure);
3. Engelendaal – 67 eengezinswoningen (doorgeschoven van 2021 naar 2022 vanwege doorlooptijd flora- en fauna procedure);
4. Klimopzoomflat - 19 appartementen.

*C) Inkomensafhankelijke huurverhoging (regulier + 0,5%; “De inkomensafhankelijke huurverhoging mag niet lager zijn dan de regulier toegestane huurverhoging per woning (bron: Staatscourant 2022 nr. 34724 - 23 december 2022.)*

- Circa 340 woningen laat u buiten uw huursomberekening, omdat deze inkomensafhankelijk worden verhoogd of behoren tot de middenhuurgroep. Hierdoor worden mensen van de sociale doelgroep, die al veel moeite hebben om de woonlasten te betalen, zwaarder belast door de huurverhoging. Dit is een beleidskeuze waar we negatief op adviseren.  
**Ons advies** is om te herbesluit te nemen op het *uitsluiten* van inkomensafhankelijke huurverhoging en middeninkomens op de huursombenadering. Wij willen dat **alle huurinkomsten** meegaan tellen in de huursombenadering.

Advies op uw vragen:

- Akkoord - Huurders wonen in een woning met minimaal energielabel D (dus geen E, F of G label).
- Akkoord - Hoge middeninkomens: maandbedrag maximaal met € 35,- per maand te verhogen.
- Aangepast advies. Hoge inkomens: maandbedrag maximaal met € 50,- per maand verhogen.
- Aangepast advies: Huurverhoging algemeen aftoppen op 75% van de maximale huur WWS. (NB. was 100% van maximale huur).  
Reden hiervoor is te komen dat gelijke woningen, gelijke huurprijzen hebben (zie Koersplan RhW).

*D) Wet eenmalige huurverlaging 2023 en specifiek maatwerk*

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/21/eerste-kamer-stemt-in-met-wetsvoorstel-huurverlaging-2023-voor-huurders-met-een-laag-inkomen>

- Wetskaders volgend conform vast gestelde wet door Eerste Kamer:

Met dit wetsvoorstel krijgen huurders met een huurprijs boven de € 575,- (prijsspeil 2023) en een laag inkomen (op basis van het geregistreerd verzamelinkomen in 2021) per 1 juli 2023 een huurverlaging. Als het inkomen na 2021 is gedaald, kan de huurder tot op uiterlijk 30 december 2024 zelf huurverlaging bij de woningcorporatie aanvragen.

Deze huurverlaging was in de Nationale prestatieafspraken voorzien voor 2024. Het kabinet koos in overleg met woningcorporaties echter om deze huurverlaging te vervroegen.

Hiermee verlagen woningcorporaties op uiterlijk 1 juli 2023 hogere huren naar € 575,- per maand. De verlaging geldt voor huishoudens die een sociale zelfstandige huurwoning wonen en niet meer verdienen dan 120% van het minimuminkomen conform de Wet op de huurtoeslag.

- Advies voor specifiek maatwerk van huurbeleid:

Huurders die doorstromen van een eengezinswoning naar een nultredenwoning nemen hun oorspronkelijke huurprijs mee als de oude huurprijs lager is dan de huurprijs van de 'nieuwe' nultredenwoning. De redenen hiervoor zijn:

- Bevorderen doorstroming, zodat eengezinswoningen weer voor gezinnen vrijkomen;
- Bevorderen van gemêleerde wijken met inwoners die tot diverse inkomenscategorieën behoren.

*E) Huurverhoging geliberaliseerde huurwoningen*

Akkoord. Wij zijn blij dat de geliberaliseerde huurwoningen ook beperkt worden in de mate van huurverhoging, te weten: volgens contract, maar maximaal CAO-loonontwikkeling + 1%.

*F) Aanvullend advies over energielabels*

In uw brief van 31 januari jl. geeft u aan ons voorstel niet te volgen omtrent huurbevrozing voor woningen van Voorschoten totdat correcte labeling van alle woningen in Voorschoten heeft plaatsgevonden. U wenst een eenduidig en uitlegbaar beleid te volgen.

Als tegenvoorstel adviseren wij u om de energielabels van Voorschoten met voorrang te herijken, zodat bij de volgende huurverhogingsronde uitgegaan kan worden van accurate labels.

In afwachting van een positief antwoord,

Hartelijke groeten van,

Voorzitter HBOL  
Dhr. W. Pols

Voorzitter HBVV  
Mw. N. Botermans

Voorzitter De Huurderij  
Mw. J. Boere