

Advies aanvraag Huuraanpassing 2024

Aan	> Huurdersvereniging De Bevelanden
Van	> Marco van der Wel
Datum	> 31 januari 2024
Onderwerp	> Advies aanvraag huuraanpassing 2024
Bijlagen	> Bijlage 1: Wettelijk kader 2024 > Bijlage 2: Scenario Huuraanpassing Huursom max 5,3% > Bijlage 3: Scenario's eigen bijdrage na huuraanpassing

Geachte huurdersvereniging De Bevelanden,

Via deze memo willen we u graag betrekken bij onze besluitvorming over de huuraanpassing per 1 juli 2024. We verzoeken u om binnen 6 weken een advies uit te brengen over dit voornemen van Beveland Wonen. Tijdens het beleidsoverleg van 26 februari staat dit onderwerp op de agenda. We zijn graag bereid om een toelichting te geven op het voorstel tot huuraanpassing per 1 juli 2024.

Het voorstel is gebaseerd op het wettelijk kader, het huurbeleid, het ondernemingsplan en de begroting van Beveland Wonen.

Voorstel Beveland Wonen

- **Huuraanpassing van alle Daeb woningen met een maximale huursomstijging van 5,3%.**

Wanneer de huurverhoging de huurprijscategorie of de streefhuurgrens overschrijdt wordt de huur afgetopt. Dit is conform ons huurbeleid. De verwachte gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedraagt hierbij **4,56%**.

Wanneer de huurprijs boven de streefhuur is, volgt geen huuraanpassing. (zie bijlage 2 voor het scenario.)

- **Huuraanpassing van alle vrije sector (geliberaliseerde) woningen, parkeerplaatsen, garages en intramurale woningen met 5,5 %.**
- **Geen huurbevrozing van woningen met een E,F,G label.**
- **Huurders met een laag inkomen die nog niet eerder een huurverlaging hebben gehad, kunnen uiterlijk op 30 december 2024 nog een verzoek doen voor huurverlaging, mits ze aan de voorwaarden voldoen.**

Beveland Wonen voldoet hiermee aan de Nationale Prestatie afspraken die gemaakt zijn met de minister, de corporaties, de Woonbond en de gemeenten.

Onderbouwing

- De huuraanpassing is (financieel) noodzakelijk. Met name om de opgave te kunnen financieren op het gebied van (extra) nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.
- Er ligt een plan van aanpak om woningen (versneld) te verduurzamen om de energielasten en daarmee de woonlasten te verlagen. Hierbij worden woningen met E,F,G labels als eerste aangepakt. Het is de verwachting dat wij voldoen aan de nationale prestatieafspraken en geen woningen in portefeuille zullen hebben met een energielabel E, F of G in 2028, uitgezonderd monumentale woningen of woningen met een sloopbestemming.
- In 2023 is voor 2970 woningen de huur verlaagd naar € 575,03. Dit was een eenmalige huurverlaging. Deze woningen gaan mee met de reguliere huuraanpassing. Dit is conform landelijk beleid en is afgestemd met regionale corporaties.
- De bedrijfskosten stijgen in 2024 met inflatie.

- De bouwkosten (nieuwbouw), onderhoudskosten en investeringskosten voor verduurzaming stijgen ook met inflatie.
- De huurtoeslag is omhoog gegaan, waardoor de eigen bijdrage (netto) door de huuraanpassing niet omhoog gaat. (zie bijlage 3)
- Wanneer er huurders zijn die in zware betalingsproblemen komen, dan zal er maatwerk worden toegepast. Dit geldt voor ALLE huurders.

Bijlage 1: Wettelijk kader

<p>Wettelijk kader huuraanpassing 2024</p> <ul style="list-style-type: none"> • de maximale huurstijging per zelfstandige huurwoning met een gereguleerd contract is 5,8% (looninflatie). • de maximale huursomstijging 2024 bedraagt 5,3%. • de maximale huurstijging voor vrije sectorwoningen bedraagt 5,5 % <p>Huurprijsgrenzen in 2024 De huurprijsgrenzen in 2024 zijn geïndexeerd met de gemiddelde huurverhoging in 2023 van gereguleerde woningen (ook die van anderen dan corporaties) exclusief harmonisatie, en zijn in 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteitskortingsgrens: € 454,47 (2023: € 452,20) • Lage aftoppingsgrens: € 650,43 (2023: € 647,19) • Hoge aftoppingsgrens: € 697,07 (2023: € 693,60) <p>De liberalisatiegrens in 2024 is geïndexeerd met de CPI (consumentenprijsindex) van juli 2022 tot juli 2023, en is in 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Liberalisatiegrens: € 879,66 (2023: € 808,06)
--

Bijlage 2: Scenario Huuraanpassing Huursom max 5,3% (gemiddeld 4,56%)

Groep	Huuraanpassing	Aantal	Gemiddeld verhoging
> boven streefhuur	0%	85	€ 0,-
Afgetopt	Afgetopt; gemiddeld 1,84% verhoging	2190	€ 10,65
Op of onder streefhuur aftoppen op huurprijs	5,8%	7160	€ 32,50
Overig (Niet-Daeb intramuraal)	5,5%	Zorgpartners 95	

Bijlage 3: Scenario's eigen bijdrage na huuraanpassing

De huurtoeslag is omhoog gegaan, waardoor de eigen bijdrage (netto) vanwege huurverhoging niet omhoog gaat. We hebben dit in onderstaande tabel weergegeven.

De gemiddelde huurprijs van Beveland Wonen is € 550,-. Bij een huurverhoging 5,8% wordt dit in 2024 € 581,90. Dit is een verhoging van € 31,90 (bruto). In onderstaande tabellen staan voor verschillende inkomensgroepen wat de huuraanpassing betekent voor een huishouden alleenstaand of met twee personen. Wanneer de vlakken groen zijn gemarkeerd betekent dit dat de netto huur ook na huurverhoging in 2024 lager is dan de netto huur in 2023.

Inkomen € 20.000,-

Gezinssamenstelling	2023 (€ 550,-) Toeslag	Netto huur 2023	2024 (€582,-) Toeslag	Netto huur 2024
Alleenstaand	€ 277,-	€ 273,-	345,-	€ 237,-
2 personen	€ 290	€ 260,-	€345,-	€ 237,-
2 personen met 2 kinderen (onder 18)	€ 290	€ 260,-	€345,-	€ 237,-

Inkomen € 30.000,-

Gezinssamenstelling	2023 (€ 550,-) Toeslag	Netto huur 2023	2024 (€582,-) Toeslag	Netto huur 2024
Alleenstaand	€ 32,-	€ 518,-	€ 128,-	€ 454,-

2 personen	€ 207	€ 343,-	€ 297,-	€ 285,-
2 personen met 2 kinderen	€ 207	€ 343,-	€ 297,-	€ 285,-

Inkomen € 40.000,-

Gezinssamenstelling	2023 (€ 550,-) Toeslag	Netto huur 2023	2024 (€582,-) Toeslag	Netto huur 2024
Alleenstaand	€ 0,-	€ 550,-	€ 0,-	€ 582,-
2 personen	€ 17	€ 533,-	€ 108	€ 474,-
2 personen met 2 kinderen	€ 17	€ 533,-	€ 108	€ 474,-