

## Gevraagd advies huurverhogingsbeleid 2023

---

**Aan:** Bestuur Huurdersraad Stedelink  
T.a.v. de heer Bart Simon  
Via email [bart@huurdersraadstedelink.nl](mailto:bart@huurdersraadstedelink.nl);  
[petravanderburg@huurdersraadstedelink.nl](mailto:petravanderburg@huurdersraadstedelink.nl)

**Datum:** 23 februari 2023

**Betreft:** Adviesaanvraag huurverhogingsbeleid 2023

Geacht bestuur,

Hierbij sturen wij u ter advisering ons voorgenomen besluit voor het huurverhogingsbeleid dat Stedelink per 1 juli 2023 wil toepassen. Op 9 februari jl. hebben wij u een uitgebreide toelichting gegeven op ons voorgenomen huurbeleid 2023. Op 20 februari jl. hebben wij hierover met u een dialoog gehad en onze zienswijzen uitgewisseld. In deze adviesaanvraag hebben wij dit beleid uitgeschreven en lichten wij onze keuzes toe. Uw voorstellen hebben wij in deze adviesaanvraag verwerkt. Wij hopen op een positief antwoord.

### Inleiding

De context van de huurverhogingsronde per 1 juli 2023 is bijzonder. We hebben te maken met een ongekende inflatie en hoge kostenstijgingen. Het is meer dan ooit de uitdaging om tot een betaalbare huurverhoging voor onze doelgroep te komen. In deze inleiding zet Stedelink haar overwegingen voor een betaalbaarheidsvisie uiteen. Hierbij zijn we ons bewust van de wens van de Huurdersraad voor een gematigd huurbeleid voor DAEB en niet-DAEB.

#### *Compensatie door ingrijpen overheid*

Door ingrijpen van de (rijks)overheid worden huurders (deels) gecompenseerd door de hoge inflatie. De maatregelen zijn:

1. Het prijsplafond energiekosten en de tijdelijke tegemoetkoming energiekosten voor huurders in complexen met een blokaansluiting.
2. De eenmalige huurverlaging naar € 575,03 voor de laagste inkomensgroep (inkomen tot 120% van sociaal minimum) per 1 juli 2023. Naar verwachting is dit van toepassing op circa 2.500 huurders van Stedelink.

3. De koppeling tussen de CAO-ontwikkeling (in plaats van de inflatie) en de jaarlijkse huurverhoging voor de sociale huur. De maximaal toegestane huurverhoging voor de sociale huur is op individueel niveau 3,1%. De maximale huursomstijging op totaalniveau voor de sociale huur is 2,6%.
4. De koppeling tussen de CAO-ontwikkeling (in plaats van de inflatie) en de jaarlijkse huurverhoging voor de vrije sector huur. De maximaal toegestane huurverhoging voor de vrije sector huur is 3,1% (CAO-ontwikkeling) plus 1%.

Stedelink heeft te maken met een hoge kostenstijging. Ook mogen we geen huurverhoging meer vragen bij isolerende maatregelen.

Bovenstaande bijzonderheden zijn meegewogen bij het voorstel voor de huurverhoging. Daarnaast hebben we ook gekeken naar het huurbeleid van andere corporaties in de werkgebieden. De uitgangspunten voor de huurverhoging 2023 zijn desalniettemin aan Stedelink zelf, waarbij we streven naar een huurverhogingsbeleid dat past bij de lokale omstandigheden én rekening houdt met het effect van de overheidsmaatregelen. Waar betaalbaarheidsproblemen door de huurverhoging ontstaan biedt Stedelink de mogelijkheid aan voor maatwerk voor individuele huurders om tot een oplossing te komen.

### **Gevraagd advies huurverhogingsbeleid**

- Per 1 juli 2023 wordt de netto huurprijs van het grootste deel van de verhuureenheden aangepast.
- De wettelijk toegestane huursomstijging van gereguleerde contracten bij zelfstandige woningen is voor 2023 vastgesteld op 2,6%<sup>1</sup> <sup>2</sup>: CAO-loonontwikkeling 3,1% minus 0,5%.
  - Gereguleerde contracten met een huurprijs tot 70% van de maximaal toegestane huur (circa 2.460) krijgen 2,9%. Woongelegenheden met gereguleerde contracten tussen de 70% en 95% maximaal toegestane huur (circa 6.900) krijgen 2,6% huurverhoging en boven 95% van de maximaal toegestane huur (circa 1.200) krijgen 2,3% huurverhoging.  
We toppen af op de liberalisatiegrens en er zijn bepaalde uitzonderingen (bijvoorbeeld geen reguliere huurverhoging bij renovatie- en slooprojecten).
  - Het huurverhogingsvoorstel bij de gereguleerde contracten resulteert volgens simulaties in een gemiddelde huursomstijging van 2,41%. Door de aftoppingen en uitzonderingen is dit lager dan het toegestane percentage van 2,6%.
- We hanteren een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hoge middeninkomens en de middeninkomens met een gereguleerd contract.
  - De hoge middeninkomens met een gereguleerd contract krijgen een huurverhoging van € 30,-. Dit is aanmerkelijk lager dan het wettelijk maximum van € 50,-.
  - De hoge inkomens in woningen met een gereguleerd contract krijgen een huurverhoging van € 60,-. Dit is aanmerkelijk lager dan het wettelijk maximum van € 100,-.
- Bij een zelfstandige sociale huurwoning met een actuele huur van maximaal € 300,- verhogen wij de huur per 1 juli 2023 met € 25,-.

---

<sup>1</sup> [Huurbeleid in 2023 | Aedes](#)

<sup>2</sup> [Staatscourant](#) 23 december 2022

Als voor deze huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging van toepassing is, dan wordt de huur verhoogd met respectievelijk € 30,- (hoge middeninkomens) of € 60,- (hoge inkomens).

- Wij gaan ervan uit dat de huurverlaging naar € 575,03 voor de laagste inkomensgroep (inkomen tot 120% van sociaal minimum) van toepassing is per 1 juli 2023. Deze huurverlaging valt buiten de wettelijke huursomstijging. Daardoor is er per saldo voor Stedelink sprake van een huurdaling: het voorziene effect van de eenmalige huurverlaging is groter dan de huursomstijging.
- De wettelijk toegestane huursomstijging van individuele geliberaliseerde contracten is maximaal CAO-loonontwikkeling (3,1%) + 1%: 4,1%<sup>3</sup>.
  - In principe krijgen alle geliberaliseerde contracten een huurverhoging ter hoogte van 4,1%. We toppen af op de markthuur en er zijn bepaalde uitzonderingen.
  - Het huurverhogingsvoorstel bij de geliberaliseerde contracten resulteert in een gemiddelde huursomstijging van 3,68%.
- **Bij de overige woongelegenheden** hanteren we het huurverhogingspercentage van 2,6%, tenzij anders contractueel is vastgelegd.
- **Bij niet-woongelegenheden** hanteren we het huurverhogingspercentage van 2,6%, tenzij anders contractueel is vastgelegd. De prijsindexatie volgens de CPI index die van toepassing is hangt af van de startmaand van het betreffende contract.
- **Bij intermediaire verhuur aan de sociale doelgroep**, bijvoorbeeld zorginstellingen, hanteren we dezelfde huurverhoging als voor de gereguleerde contracten: 2,6%

### Gevraagd advies huurverhogingsbeleid samengevat

- Gereguleerde contracten van zelfstandige woningen met een huurprijs tot 70% van de maximaal toegestane huur (circa 2.460) krijgen een huurverhoging van 2,9%. Woongelegenheden met gereguleerde contracten tussen de 70% en 95% maximaal toegestane huur (circa 6.900) krijgen 2,6% huurverhoging en boven 95% van de maximaal toegestane huur (circa 1.200) krijgen 2,3% huurverhoging (we toppen af op de liberalisatiegrens).
- Zelfstandige sociale huurwoningen met een actuele huur van maximaal € 300,- krijgen een huurverhoging van € 25,-. Dit met uitzondering van huurders met een Inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Geliberaliseerde contracten van zelfstandige woningen krijgen een huurverhoging van 4,1%. We toppen af op markthuur.
- Overige woongelegenheden: huurverhoging van 2,6% overeenkomstig huurverhoging voor zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract;
- Niet-woongelegenheden: huurverhoging van 2,6%, tenzij anders contractueel is vastgelegd.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging is € 30,- voor de hoge middeninkomens en € 60,- voor de hoge inkomens.
- Uitzonderingen op het reguliere verhogingsbeleid worden gemaakt in de volgende gevallen:
  - Actiegebieden als gevolg van een sloopbesluit (tijdelijke verhuur) of vanwege renovatie/ingrepen (zie bijlage 1).
  - Afwijkende contractafspraken/afspraken uit gemeentelijke aktes
  - Slechte marktpositie of sterk afwijkende markthuur ten opzichte van de streefhuur.

---

<sup>3</sup> [Staatscourant](#) 27 december 2022

- Lopende huurcommissiezaken en uitspraken als gevolg van onderhoudsgebreken.
- Geliberaliseerde contracten binnen woongroepen.
- Huurders die recht hebben op een huurverlaging (adressen nog te leveren door de Belastingdienst).

## 1. Aanleiding en toelichting

### 1.1 Wettelijke kaders

In 2022 is in het kader van de Nationale Prestatieafspraken afgesproken dat een ander referentiepunt dan inflatie moet gelden voor de jaarlijkse huurverhoging, namelijk de CAO-loonontwikkeling. Dit geldt zowel voor de stijging van de gereguleerde huren als de geliberaliseerde huren. De vastgestelde CAO-loonstijging voor 2022 is 3,1%. Dit is de maximale huurstijging voor individuele gereguleerde contracten in 2023. De totale (gemiddelde) huursomstijging van alle gereguleerde contracten mag niet hoger zijn dan 2,6%: CAO 3,1% minus 0,5%.

Huurders die in aanmerking zullen komen voor een huurverlaging vallen buiten de huursombenadering. Deze huursomdaling telt dus niet mee bij het bepalen van de totale huursomstijging.

#### Geliberaliseerde contracten

Sinds 2021 geldt voor de geliberaliseerde contracten ook een maximum huursomstijging. Deze huren mogen in 2023 niet meer stijgen dan CAO 3,1% + 1%: 4,1%. Dit is het maximum percentage bij individuele geliberaliseerde contracten en voor de totale huursomstijging van de geliberaliseerde contracten.

#### Inkomensafhankelijke huurverhoging

Sinds 1 juli 2021 is het mogelijk om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning. De methodiek om de IAH te berekenen is in 2023 hetzelfde als in 2022. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50,- of € 100,- zijn. De inkomensgrens waarboven wij een inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen geven is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden. Voor eenpersoonshuishoudens gelden andere grenzen dan voor meerpersoonshuishoudens.

*Tabel 1 Inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2023*

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
<b>Eenpersoonshuishoudens</b>	€48.836 - €57.573	Hoger dan €57.573
<b>Meerpersoonshuishoudens</b>	€56.513 - €76.764	Hoger dan €76.764
<b>Huurverhoging</b>	Maximaal €50*	Maximaal €100*

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

De inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging tellen niet mee in de huursom als er prestatieafspraken zijn gemaakt over de inzet van deze extra huurinkomsten voor investeringen. Daarbij mogen de inkomsten niet hoger zijn dan de investeringen die zijn overeengekomen in de prestatieafspraken. Verder mag de inkomensafhankelijke huurverhoging per woning niet lager zijn dan de regulier toegestane maximale huurverhoging per woning (3,1%).

### **Wet eenmalige huurverlaging**

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. De huurprijs wordt verlaagd naar € 575,03. De Eerste kamer moeten de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen nog behandelen. Het is de bedoeling dat de wet per 1 maart 2023 ingaat. De huurverlaging heeft een drukkend effect op de huuropbrengst en de daarmee op de gemiddelde huursomstijging in 2023. Inschatting op basis van een eerder model, uitgaande van 30% van de huurders kwam dit uit op ca. 2.500 woningen die gemiddeld circa € 100,- in de huur omlaaggaan. Dit betekent een huurverlaging van  $2.500 \times € 100,- = € 250.000$  per maand. Daardoor is er per saldo voor Stedelijk sprake van een huurdaling: het voorziene effect van de eenmalige huurverlaging is groter dan de huursomstijging.

De huurders met een sociale huurovereenkomst met een huur boven de € 575,- ontvangen in maart een brief met informatie over de eenmalige huurverlaging en wat de inkomensgrenzen zijn om hiervoor in aanmerking te komen.

De huurders die ervoor in aanmerking komen krijgen in april geen huuraanzegging, maar ontvangen in mei een bericht over de huurverlaging.

De uitvoering van de huurverlaging is een apart proces, dat parallel loopt naast de uitvoering van de huurverhoging. Huurders krijgen de eenmalige huurverlaging in de volgende situatie:

- Huurder woont op 1 maart 2023 in de huurwoning.
- Huur is op 1 juli 2023 hoger dan € 575,03 per maand.
- Huurder woont alleen en het inkomen is lager dan € 23.250 per jaar (of € 24.600 als huurder AOW krijgt).
- Huurder woont met 2 of meer personen en het inkomen is lager dan € 30.270 per jaar (of € 32.730 als huurder AOW krijgt).

## **2. Toelichting en uitwerking**

### **2.1 Wel of geen staffel**

Door het inzetten van staffels (verschillende huurverhogingspercentages voor verschillende huurcategorieën in verhouding tot de streefhuur of de maximaal toegestane huur) kan de balans in de prijs-kwaliteitverhouding van de woningvoorraad worden verbeterd. Op deze wijze worden de huren door middel van een gerichte huurverhoging meer in de richting van de juiste streefhuur gebracht. We hebben besloten om bij de laagste staffel (t/m 70% van de maximaal redelijke huur) niet uit te gaan van het maximale percentage van 3,1%, maar van 2,9%. Boven de 70% van de maximaal redelijk huur krijgen de huurders een huurverhoging van 2,6% respectievelijk 2,3%. We toppen af op de liberalisatiegrens, waardoor circa 680 huurders een lager huurverhogingspercentage krijgen dan 2,3%.

## **2.2 Geen huurbevrozing voor EFG-labels**

Een mogelijkheid voor het tegengaan van energiearmoede onder onze huurders is het bevrozen of beperken van de huurverhoging bij sociale contracten van woningen met energielabel E, F of G. Er zijn echter diverse redenen waarom we voorstellen geen algemene maatregel door te voeren voor de EFG-labels:

- Het betreft bij Stedelink 874 en 16 woningen met respectievelijk een gereguleerd en geliberaliseerd contract. Nul procent huurverhoging bij deze contracten kost € 11.000,- per maand. De gederfde inkomsten kunnen we niet besteden aan kwaliteitsverbetering, zoals het wegwerken van de slechte labels. Door de eenmalige huurverlaging ontstaat al een negatief effect op de huuropbrengst.
- Het toepassen van deze uitzondering in 2023 schept verwachtingen bij de huurders voor 2024 en latere jaren (de maatregel wordt logischerwijs doorgezet tot alle slechte labels zijn uitgefaseerd).
- We beschikken niet over de actuele inkomensgegevens van onze huurders. Gevolg is dat bij een algemene maatregel voor EFG-labels ook de huurstijging gematigd wordt of vervalst voor huurders waarbij dit qua inkomen niet nodig is.
- Ongeveer 170 woningen hebben geen label. Er wordt dan uitgegaan van een voorlopig label op basis van het bouwjaar, dat niets zegt over de actuele energieprestaties van de woning.
- De laagste inkomensgroep krijgt in 2023 een huurverlaging naar 575,03 euro.

We bieden individueel maatwerk aan huurders met betalingsproblemen: we roepen huurders actief op om contact met ons op te nemen wanneer zij in de problemen dreigen te komen door de huurverhoging. Ook besteden we hier aandacht aan op onze website en in de nieuwsbrief. Dan kunnen we nagaan of de energielasten de oorzaak zijn en welk verband er is met de (slechte) kwaliteit van de woning (bijvoorbeeld achterstallig onderhoud, enkel glas of EFG-label). Als dit het geval is kunnen we alsnog overgaan tot het niet doorvoeren van de huurverhoging. Deze redenen moeten dan ook intern duidelijk in de beslisboom worden opgenomen. Afhankelijk van de situatie kunnen we ook advies van een energiecoach aanbieden en/of een betalingsregeling treffen.

## **2.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)**

Door de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) gaan huurders met een (relatief) hoog inkomen een huur betalen die beter past bij het inkomen. De wettelijk toegestane maximumbedragen bij de IAH zijn € 50,- per maand voor hoge middeninkomens en € 100,- voor hoge inkomens. Het voorstel is niet de wettelijk toegestane maximumbedragen door te voeren. Dit zijn forse bedragen ineens, die ook bij deze inkomensgroepen tot betalingsproblemen zouden kunnen leiden. We kiezen ervoor om de huren voor deze groepen te verhogen met € 30,- (hoge middeninkomens) respectievelijk € 60,- (hoge inkomens).

We vinden het terecht en goed uitlegbaar dat huurders met een relatief lagere huur en midden hoog of hoog inkomen meer huurverhoging krijgen. De huurverhoging in het kader van de IAH wordt niet afgetopt op de liberalisatiegrens, maar wel op de maximaal redelijke huurprijs.

#### 2.4 Vrije sector (geliberaliseerde contracten)

Alle geliberaliseerde contracten van zelfstandige woonruimten krijgen conform het wettelijk kader in principe een huurverhoging van 4,1%, 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 op markthuur zitten hier ook niet bovenuit stijgen. Het betreft in totaal 1.501 geliberaliseerde contracten (dit is exclusief contracten met bijzondere huurafspraken). De huursomstijging bij de geliberaliseerde contracten komt uit op 3,68% bij dit voorstel. Dit is lager dan 4,1% door de aftoppingen en uitzonderingen. Uitzondering op de regel bij het aftoppen zijn de geliberaliseerde contracten die worden verhuurd aan rechtspersonen, deze worden niet afgetopt op de markthuur.

*Tabel 2 Geliberaliseerde contracten*

Percentage van de markthuur <sup>4</sup>	Huurverhoging	Aantal geliberaliseerde contracten
≥ 100%	0%	74
< 100%	4,1%	1.427
TOTAAL	3,68%	1.501

#### 2.5 Huurverhoging voor woningen met huur onder € 300,-

Huurders die in een sociale huurwoning wonen en een huur betalen van maximaal € 300,- krijgen een huurverhoging van € 25,-. Regelgeving staat een verhoging van max. € 50,- en € 100,- IAH toe. Wij gaan uit van € 30,- respectievelijk € 60,-.

#### 2.6 Zelfstandige woongelegenheden verhuurd aan rechtspersonen

Zelfstandige woongelegenheden verhuurd aan rechtspersonen met een gereguleerd contract krijgen een huurverhogingspercentage van 2,6%, tenzij anders contractueel is vastgelegd.

#### 2.7 Overige woongelegenheden

Hieronder vallen woongelegenheden zoals onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen. Stedelink hanteert een huurverhogingspercentage van 2,6% voor deze eenheden, tenzij anders contractueel is vastgelegd.

#### 2.8 Overige eenheden (niet-woongelegenheden)

Voor bedrijfsonroerend goed is de huurverhoging doorgaans contractueel vastgelegd, in de regel is dit de Consumenten Prijs Index (in de regel gekoppeld aan maand ingangsdatum huurcontract). Bij overige niet-woongelegenheden waarbij de CPI niet van toepassing is volgen we de contractuele afspraak of anders hanteren we het huurverhogingspercentage van 2,6%. BOG/ZOG valt verder niet binnen het proces van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli.

---

<sup>4</sup> Momenteel vindt een actualisering van de markthuren plaats. De verwachting is dat er geen grote aanpassingen komen, maar een effect op de huursom geliberaliseerde contracten is mogelijk.

## 2.9 Overzicht voorstel percentages huurverhoging

Onderstaand een overzicht van de huurverhogingen bij de verschillende contractvormen<sup>5</sup>.

*Tabel 3 Overzicht huurverhogingspercentages*

Soort huurcontract	Inkomen	Netto huurprijs	Huurverhoging	Afgetopt
Gereguleerd contract zelfstandige woning	Inkomen tot inkomensgrenzen IAH	Huurprijs tot liberalisatiegrens	Tot 70% max. redelijk 2,9%, >70% en < 95% 2,6% en > 95% 2,3%	liberalisatiegrens
		Huurprijs gelijk aan of boven liberalisatiegrens	0%	n.v.t.
		Huurprijs onder de € 300,-	€ 25,- of bij IAH € 30,- of € 60,-	liberalisatiegrens
	IAH - hoog middeninkomen	n.v.t.	€ 30,-	n.v.t.
	IAH - hoog inkomen	n.v.t.	€ 60,-	n.v.t.
Geliberaliseerd contract zelfstandige woning	n.v.t.	Huurprijs tot markthuur	4,1%	markthuur
		Huurprijs gelijk aan of boven markthuur	0%	markthuur
Woongelegenheden gereguleerd contract, verhuurd aan rechtspersonen	n.v.t.	n.v.t.	2,6% of contractuele afspraak	n.v.t.
Overige woongelegenheden	n.v.t.	n.v.t.	2,6% of contractuele afspraak	n.v.t.
Overige eenheden niet-woongelegenheden	n.v.t.	n.v.t.	CPI, contractuele afspraak of 2,6%	n.v.t.

*Zie voor inkomensgrenzen tabel 1.*

## 2.10 Uitzonderingen

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 contractuur.
4. Lopende huurcommissiezaken en uitspraken als gevolg van onderhoudsgebreken.

<sup>5</sup> Bij de huurverhoging maken we onderscheid tussen de contractvormen, omdat het contract bepalend is voor de wettelijke huurverhogingsmogelijkheden. Het kenmerk DAEB of niet-DAEB speelt hierbij geen rol.



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 36 geliberaliseerde contracten (zie bijlage 1) binnen een woongroep die een huurverhoging krijgen van 2,6% (huurverhoging zoals gereguleerde contracten) in plaats van 4,1%.
6. Huurders met een gereguleerd contract die in aanmerking komen voor een huurverlaging (nog te leveren door de Belastingdienst).

### 3. Uitwerking huurverhoging zelfstandige wooneenheden huursomstijging

In totaal zijn bij Stedelink per 31 januari 2023 12.599 verhuureenheden geregistreerd als zelfstandige wooneenheid.

*Tabel 4 Overzicht aantal zelfstandige wooneenheden per 31 januari 2023*

Zelfstandige wooneenheden per 31 januari 2023	Aantal
Gereguleerde contracten	10.867
Geliberaliseerde contracten	1.501
Leegstand	231
<b>TOTAAL</b>	<b>12.599</b>

Met een handmatig simulatiebestand is de totale huursomstijging berekend op basis van het beleidsvoorstel. In onderstaande tabel zijn de uitkomsten weergegeven.

*Tabel 5 Huursomstijging scenario (inclusief IAH en eenmalige huurverlaging)*

Resultaten maandhuur	aantal eenheden	totaal som huur was	totaal som huur wordt	%	mutatie huursom
geliberaliseerd contract	1.501	€ 1.537.892	€ 1.594.549	<b>3,68%</b>	€ 56.657
gereguleerd contract	10.867	€ 6.562.716	€ 6.721.201	<b>2,41%</b>	€ 158.485
Huuropbrengst door IAH	597		€ 15.621	<b>5,79%</b>	€ 15.621
Inschatting Eenmalige huurverlaging			€ -250.000		€ -250.000
Totaal		€ 8.100.608	€ 8.081.371	<b>-0,24%</b>	€ -19.237

\*Inclusief inkomensafhankelijke huurverhoging en huurverlaging minima tot 120%.

### 4. Volkshuisvestelijke consequenties

Stedelink houdt rekening met de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen door met een gemiddelde huursomstijging van 2,41%, minder huurverhoging toe te passen dan de 2,6%, die wettelijk is toegestaan. Doordat de CAO-ontwikkeling (min een half procent) leidend is komt de huurverhoging beduidend lager uit dan het inflatiepercentage (CPI). Bij het voorstel voor de IAH houden we rekening met de normen voor betaalbaarheid voor de midden- en hogere inkomens. De huurprijs blijft beneden de maximaal redelijke huurprijs. De huurverlaging voor de huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum schatten we op € 250.000,-. Hierdoor is er per saldo voor Stedelink sprake van een huurdaling: het voorziene effect van de eenmalige huurverlaging is groter dan de huursomstijging.

## **5. Financiële consequenties**

### **5.1 Uitgangspunten begroting in relatie tot wettelijk kader**

Het huurverhogingsvoorstel past binnen de begrotingskaders. In de begroting is gerekend met een huursomstijging bij gereguleerde contracten van 2,3% (op dat moment geprognoseerd op CAO-ontwikkeling van 2,8% minus 0,5%) en bij de geliberaliseerde contracten van 2,8% (geprognoseerde CAO-ontwikkeling). De uitwerking van de eenmalige huurverlaging is onzeker. In de begroting is uitgegaan dat 30% van onze gereguleerde contracten aanspraak maken op de huurverlaging. Het nieuwe beleid ligt in lijn met de begroting.

### **5.2 Uitgangspunten huurverhogingsvoorstel**

Deze uitgangspunten zijn gehandhaafd in het voorliggende huurverhogingsvoorstel, met de toepassing van het percentage van de definitief vastgestelde CAO-ontwikkeling van 3,1%. Dit percentage vormt het wettelijk uitgangspunt voor de gereguleerde contracten, evenals de maximaal toegestane gemiddelde huursomstijging van 2,6%. Voor de geliberaliseerde contracten is eind 2022 het wetsvoorstel over de maximering van de huurverhoging voor de vrijesector aangenomen. Hiermee werd het wettelijke percentage voor de vrije sector bepaald op 4,1% (CAO-ontwikkeling + 1%).

De belangrijkste overwegingen om uit te gaan van de huurverhogingspercentage en de gematigde Inkomensafhankelijke huurverhoging zijn:

- De maximale huurverhoging is door de koppeling aan de CAO-ontwikkeling veel lager dan de werkelijke inflatie, terwijl deze laatste wel fors doorwerkt in onze onderhoudskosten en investeringen. Het is daarom van belang dat de huuropbrengst niet teveel achterloopt op de kostenstijgingen.
- De eenmalige huurverlaging voor de lage inkomens.
- De maximale huursomstijging wordt niet ten volle gerealiseerd door de aftoppingen.

### **5.3 Financiële impact**

Het huurverhogingsvoorstel heeft door de wettelijke huurverlaging een negatief effect. De totale geraamde huuropbrengst voor het woningbezit daalt per 1 juli 2023 met 0,24% ten opzichte van de huuropbrengst in juni 2023.

## **6. Planning en vervolgacties**

De planning voor de implementatie van de jaarlijkse huurverhoging staat gedetailleerd in het draaiboek huurverhoging. Er zijn diverse overleggen gepland om het projectteam de stappen door te nemen om te komen tot de invoering van de jaarlijkse huurverhoging. In grote lijnen staan de kritische data in onderstaande tabel. De huurverhoging wordt per 1 juli doorgevoerd, huurders moeten voor 1 mei een aangezingsbrief hierover ontvangen.

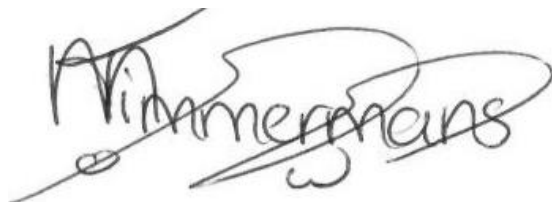
*Tabel 6 Planning*

<b>Acties</b>	<b>Datum/ periode</b>
Gevraagd voorgenomen bestuursbesluit huurverhoging	28 februari (Bestuurlijk overleg)
Informatiebijeenkomst huurverhogingsbeleid en dialoog met de Huurdersraad	9 en 20 februari
Formele adviesaanvraag naar Huurdersraad	Uiterlijk 28 februari
Deadline reactie met advies Huurdersraad	Uiterlijk 31 maart
Inrichten huurverhoging in Wocas	Februari - maart
Gegevensuitwisseling Belastingdienst Inkomensafhankelijke huurverhoging en eenmalige huurverlaging	Februari - maart
Energielabels geactualiseerd	Uiterlijk 28 maart 2023
Effectuering huurverhoging in Wocas	31 maart - 2 april
Versturen aanzeggingsbrief huurders huurverhoging	5 tot 20 april
Doorvoeren huurverhoging	1 juli 2023

Graag ontvangen wij uw schriftelijke advies uiterlijk 28 maart 2023, of zoveel eerder als mogelijk. We hopen dat we mogen rekenen op uw positieve advies.

Met vriendelijke groet,

Namens Stichting Stedelink,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marion Timmermans', with a stylized flourish underneath.

Marion Timmermans  
Bestuurder

## BIJLAGEN

### Bijlage 1 Uitzonderingen

*Tabel 7 Woongroepen*

Complexnummer	Complexnaam	Woongroep	Geliberaliseerde contracten
1500445	Haagsche Poort in Zoetermeer, 73 woningen. 46 regulier en 1 leegstand	Palissanderhout	26
1500855	Scharounlijn Zoetermeer, 21 woningen. 17 regulier	Scharounlijn	4
1500973	Hindoetoren Zoetermeer, 35 woningen	Schuddebeursstraat	0
500452	Kornalijn in Delft, 34 woningen	Nevelnemas	6
	<b>Totaal:</b>		<b>36</b>

In tabel 8 staan de complexen waar is gerekend met een huurverhoging van 0% vanwege een ingreep, bijvoorbeeld sloop of renovatie. Deze complexen zijn nog onzeker, maar zijn voorzichtigheidshalve op 0% gezet. 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 op de kwaliteitsverbetering.

*Tabel 8 Uitzonderingen huurverhoging in verband met ingreep*

Complexnummer	Complexnaam	Gereguleerde contracten	Geliberaliseerde contracten
500211	Borneostraat e.o. Delft 66 eenheden, 7 eenheden leegstand	59	0
1500319	Palenstein Laagbouw in Zoetermeer, 74 eenheden, 3 eenheden leegstand	51	20
	<b>Totaal:</b>	<b>110</b>	<b>20</b>