

Informatie huurverhogingsbeleid 2024

Aan: Bestuur Huurdersraad Stedelink
T.a.v. de heer Bart Simon
Via email bart@huurdersraadstedelink.nl;
petravanderburg@huurdersraadstedelink.nl

Datum: 8 april 2024

Betreft: Informatie huurverhogingsbeleid 2024

Geacht bestuur,

Wij hebben op 7 maart jl. u de adviesaanvraag huurverhogingsbeleid 2024 en de oplegmemorandum bij de adviesaanvraag huurverhogingsbeleid gestuurd. De reden voor de oplegmemorandum was dat het te kort dag was om de cijfers opnieuw door te rekenen na ontvangst van de MG-circulaire, die wij op 4 maart jl. hebben ontvangen. In uw advies over het huurverhogingsbeleid d.d. 29 maart jl. geeft u aan graag een aangepaste, integrale versie te willen ontvangen. In deze memo is dit verder uitgewerkt en zijn de wijzigingen verwerkt n.a.v. de doorrekening op 31 maart 2024. Dit betreft de aanpassing van de maximale huurprijsgrenzen met 3,8% en de effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Om een goede vergelijking te hebben zijn naast de tabellen uit de adviesaanvraag ook de tabellen opgenomen n.a.v. de doorrekening op 31 maart jl.

Hierbij sturen wij u het huurverhogingsbeleid dat Stedelink per 1 juli 2024 toepast. De tekst is gelijk aan de adviesaanvraag en aangepast op bovenstaande onderdelen uit de MG-circulaire en de tekst is verduidelijkt op de punten waar u in uw mail van 26 maart vragen over hebt gesteld.

Op 13 februari jl. hebben wij u geïnformeerd over het huurverhogingsbeleid en om afwegingen en standpunten te delen. In het Bestuurlijk overleg op 22 februari jl. is antwoord gegeven op uw vragen. In deze memo hebben wij dit beleid uitgeschreven en lichten wij onze keuzes toe.

De belangrijkste overwegingen om uit te gaan van het maximale toegestane gemiddelde huurstijging (5,3%) voor de gereguleerde contracten zijn:

- De huurverhoging zorgt voor meer financiële middelen die noodzakelijk zijn voor de nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van onze woningen en daarmee voor meer woningkwaliteit en lagere energielasten en meer beschikbaarheid voor onze huurders. Ook Aedes heeft een duidelijk signaal aan de overheid afgegeven dat we het niet alleen kunnen en we afhankelijk zijn van wet- en regelgeving om onze opgave te kunnen vervullen;
- Het voorstel sluit aan op de Nationale Prestatieafspraken en de binnen Haaglanden gemaakte afspraak;
- Voor corporatiehuurders zal de huurquote gemiddeld verbeteren, omdat de huursomstijging 0,5% voor het laagsegment onder loonontwikkeling moet zitten;
- De koopkracht van de laagste inkomens wordt in 2024 ondersteund met een pakket maatregelen van het Kabinet, waaronder een verhoging van de huurtoeslag;
- In 2023 is de betaalbaarheid van een groot deel van onze huurders verbeterd door de eenmalige huurverlaging, de regeling loopt nog door tot einde 2024;
- De loon- en overige kosten zijn behoorlijk gestegen en voor isolerende maatregelen kan geen extra huur in rekening worden gebracht;
- Aedes¹ heeft haar leden opgeroepen om een maximale huurverhoging in overweging te nemen.

Huurverhogingsbeleid samengevat

Per 1 juli 2024 wordt de netto huurprijs van het grootste deel van de verhuureenheden verhoogd. Voor de huurverhoging hanteren we het wettelijk kader als uitgangspunt. Daarnaast sluiten we aan op de binnen de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) gemaakte afspraak om de huren bij de **gereguleerde contracten** te verhogen met 5,3%. We hanteren de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) voor de hoge middeninkomens en hoge inkomens met een gereguleerd huurcontract. Door aftoppingen op de liberalisatiegrens en uitzonderingen op de huurverhoging is de huursomstijging naar verwachting 0,12% lager dan het maximale percentage van 5,3%, met als resultaat 5,18% (excl. IAH). In de begroting van 2024 gaan we uit van een gemiddelde huursomstijging van 5,1% voor de DAEB-woningen.

Bij de **geliberaliseerde contracten** maken we onderscheid tussen zelfstandige woningen tot en met 189 woningwaarderingpunten ("middenhuur") en boven de 189 woningwaarderingpunten ("dure huur"). Bij de groep tot en met 189 punten hanteren we 5,5% huurverhoging, waarbij we aftoppen op de grens uit de huisvestingsverordening van de gemeente Zoetermeer (€ 1.141,96). Deze grens houden we ook voor de overige gemeenten aan. Zit de huidige huur boven deze grens van middenhuur dan krijgen deze huurders een huurverhoging van 0%. Geliberaliseerde contracten van zelfstandige woningen met meer dan 189 woningwaarderingpunten: 5,5% huurverhoging.

¹ [Huurbeleid in 2023 | Aedes](#)

We toppen deze af op de markthuur. Zit de huidige huur boven deze markthuur dan krijgen deze huurders een huurverhoging van 0%.

Het huurverhogingsvoorstel bij de geliberaliseerde contracten resulteert naar verwachting in een gemiddelde huursomstijging van 4,01%. Dit is lager dan de 5,5% door de aftopping op middenhuur/markthuur en (contractuele) uitzonderingen zoals binnen woongroepen. In de begroting gaan we uit van 4,8% voor de niet-DAEB woningen.

Bij de **overige eenheden** hanteren we het huurverhogingspercentage van de gereguleerde contracten van 5,3% tenzij contractueel anders is vastgelegd.

Huurverhogingsbeleid

De huurprijzen worden als volgt verhoogd per 1 juli 2024:

- **Gereguleerde contracten zelfstandige woningen:** alle gereguleerde contracten krijgen 5,3% huurverhoging met aftopping op de liberalisatiegrens van € 879,66 tenzij de huurder een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) voor hoge middeninkomens of hoge inkomens krijgt.
- **Bij een zelfstandige sociale huurwoning met een actuele huur van maximaal € 300,-** verhogen wij de huur per 1 juli 2024 met € 25,-. Als voor deze huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging van toepassing is, dan wordt de huur verhoogd met respectievelijk € 25,- (hoge middeninkomens) of € 60,- (hoge inkomens).
- **Geliberaliseerde contracten** van zelfstandige woningen:
 - Met een maximum van 189 woningwaarderingpunten ("middenhuur"): 5,5% huurverhoging met aftopping op de grens uit de huisvestingsverordening van de gemeente Zoetermeer (€1.141,96). Deze grens houden we ook voor de overige gemeenten aan. Zit de huidige huur boven deze grens, dan krijgen deze huurders een huurverhoging van 0%.
 - Met meer dan 189 woningwaarderingpunten: 5,5% huurverhoging. We toppen af op de markthuur.
- **Overige woongelegenheden:** 5,3% huurverhoging overeenkomstig de huurverhoging voor zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract.
- **Niet-woongelegenheden:** 5,3% huurverhoging tenzij contractueel anders is vastgelegd. De prijsindexatie volgens de CPI-index die van toepassing is hangt af van de startmaand van het betreffende contract.
- **Intermediaire verhuur aan de sociale doelgroep** (bijvoorbeeld zorginstellingen): 5,3% huurverhoging overeenkomstig de huurverhoging voor zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract.
- **Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)** voor hoge middeninkomens 5,81% met een maximum van € 50,- en hoge inkomens: € 60,- of 5,81%. met aftopping op de maximale huurprijs woningwaardering (maximaal redelijk huur).
 - De hoge middeninkomens met een gereguleerd contract krijgen een huurverhoging van 5,81%.

De huurverhoging voor deze groep moet wettelijk hoger liggen dan de maximaal wettelijke huurverhoging van 5,8%. We toppen niet af op de liberalisatiegrens voor huurders die IAH krijgen, waar we dit wel doen voor gereguleerde contracten. De huurverhoging is maximaal € 50,-.

- De hoge inkomens in woningen met een gereguleerd contract krijgen een huurverhoging van € 60,- of 5,81%. Dit is aanmerkelijk lager dan het wettelijk maximum van € 100,-.
- **Uitzonderingen** op het reguliere verhogingsbeleid worden gemaakt in de volgende gevallen:
 - Geen huurverhoging in actiegebieden als gevolg van een sloop- of renovatiebesluit (tijdelijke verhuur); een adressenlijst maakt onderdeel uit van het besluit;
 - Afwijkende contractafspraken/ afspraken uit gemeentelijke aktes
 - Geen huurverhoging bij lopende huurcommissiezaken en uitspraken als gevolg van onderhoudsgebreken;
 - Geen huurverhoging voor huurders die in 2024 (dit jaar) een huurverlaging hebben aangevraagd op basis van de Wet Eenmalige huurverlaging en waarbij de huurprijs is verlaagd naar € 577,91.

De huurinkomsten zijn van structureel belang voor onze opgave (waaronder verduurzaming en nieuwbouw). De jaarlijkse huurverhoging is hierbij een belangrijk instrument. In 2022 is in het kader van de Nationale Prestatieafspraken afgesproken dat de CAO-loonontwikkeling als referentiepunt moet gelden voor de jaarlijkse huurverhoging. Dit geldt zowel voor de stijging van de gereguleerde huurcontracten als (vooralsnog tot 1 mei 2024) voor de geliberaliseerde huur. We streven ernaar om met ons huurverhogingsbeleid zoveel mogelijk op één lijn te zitten met de corporaties in Haaglanden.

Bovendien zijn we ons bewust van de speerpunten van de Huurdersraad: 1) een gematigd huurbeleid voor DAEB en niet-DAEB, 2) geen IAH voor de hoge (midden)inkomens.

1. Wettelijke kaders

Op dit moment is het definitieve wettelijk kader voor de jaarlijkse huurverhoging nog niet vastgesteld. Zo is er nog geen zekerheid over:

- Maximering huurverhoging geliberaliseerde contracten: conceptwet ligt ter consultatie;
- Wet betaalbare huur (w.o. regulering midden huur, aftrekpunten voor EFG-labels): het wetsvoorstel is op 6 februari jl. ingediend bij de Tweede Kamer maar nog niet behandeld;

Deze nog niet vastgestelde regels zullen naar verwachting geen effect hebben op de voorgenomen huurverhoging 2024. In een recent Kamerdebat zijn alle voorstellen om de huurverhoging 2024 te beperken, weggestemd.

De al bekende wettelijke kaders voor de huurverhoging zijn:

- In 2023, 2024 en 2025 mag de huursom van alle **zelfstandige woningen met een gereguleerd contract** van corporaties stijgen met de CAO-loonontwikkeling². De wettelijke toegestane huursomstijging van gereguleerde contracten is voor 2024 vastgesteld op 5,3%. De maximale huurstijging per zelfstandige huurwoning met een gereguleerd contract is 5,8%.
- Voor **geliberaliseerde contracten** moet vanaf 2023 worden uitgegaan van de nieuwe wettelijke grondslag CAO-loonontwikkeling in plaats van inflatie. De wettelijke toegestane huursomstijging van individuele geliberaliseerde contracten is maximaal de CAO-ontwikkeling of inflatie (laagste van de twee) + 1%. Dit komt in 2024 uit op 5,5% (inflatie + 1%).
- Deze regel geldt voornamelijk tot 1 mei 2024. Het ministerie werkt aan een wetsvoorstel om deze regel te verlengen tot 1 mei 2027.
- Voor overig **commercieel vastgoed zoals BOG** zijn geen nieuwe regels. Zie voor huurindexatie BOG/ZOG verderop bij 3.7.
- Vanaf 1 juli 2021 is het mogelijk om bij de jaarlijkse huuraanpassing een **inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)** door te voeren voor huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning. De methodiek om de IAH te berekenen is in 2024 hetzelfde als in 2023. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50,- of € 100,- zijn. De inkomensgrens waarboven een corporatie een IAH kan 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 2024

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€ 52.753 - € 62.191	Hoger dan € 62.191
Meerpersoonshuishoudens	€ 61.046 - € 82.921	Hoger dan € 82.921
Max huurverhoging	€ 50*	€ 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.

² [Staatcourant](#) 22 december 2023

Daarbij mogen de inkomsten niet hoger zijn dan de investeringen die zijn overeengekomen in de prestatieafspraken. Voor Stedelink is dit het geval voor de drie kerngemeenten.

Verder mag de inkomensafhankelijke huurverhoging per woning niet lager zijn dan de regulier toegestane maximale huurverhoging per woning (5,8%).

2. Toelichting en uitwerking

2.1 Gereguleerde contracten

We hebben 10.894 gereguleerde contracten zelfstandige woningen. We verhogen de huren bij deze contracten met 5,3% met aftopping op de liberalisatiegrens van € 879,66 tenzij de huurder een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) voor hoge middeninkomens of hoge inkomens krijgt.

Bij een zelfstandige sociale huurwoning met een actuele huur van maximaal € 300,- verhogen wij de huur per 1 juli 2024 met € 25,-. Het gaat om 11 huurders.

Als voor deze huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging van toepassing is, dan wordt de huur verhoogd met respectievelijk € 25,- (hoge middeninkomens) of € 60,- (hoge inkomens). We realiseren een huurverhoging van gemiddeld 5,18%. Dit is lager dan de 5,3% door aftoppingen, huurcommissiezaken en actiegebieden.

Door de verhoging van de liberalisatiegrens krijgen de meeste huurders een huurverhoging van 5,3%.

2.2 Geen huurbevrozing voor EFG-labels

Een mogelijkheid voor het tegengaan van energiearmoede onder onze huurders is het bevriezen 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 toepassen van deze uitzondering in 2024 scheidt verwachtingen bij de huurders voor 2025 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.
- De laagste inkomensgroepen hebben in 2024 een huurverlaging naar 575,03 euro gekregen.

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. 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. De huurverhoging moet hoger liggen dan de regulier toegestane maximale huurverhoging per woning (5,8%). We kiezen ervoor om de huren voor deze groepen te verhogen met 5,81% (hoge middeninkomens) met een maximum van € 50,- respectievelijk € 60,- of 5,81% (hoge inkomens).

Met dit voorstel komen we tegemoet aan de wens van de Huurdersraad voor een gematigder beleid voor deze doelgroep. We moeten er ook rekening mee houden dat "het laten liggen" van huurinkomsten, zeker bij huurders met een relatief hoog inkomen, ook moeilijk uitlegbaar is. Het is zoeken naar de juiste balans tussen verschillende invalshoeken.

De huurverhoging in het kader van de IAH wordt niet afgetopt op de liberalisatiegrens, maar wel op de maximaal redelijke huurprijs. We hebben in de begroting geen rekening gehouden met extra inkomsten uit IAH. Uit de gegevens van de Belastingdienst blijkt dat dit jaar 957 huurders een IAH ontvangen. In de categorie hoge middeninkomens vallen 628 huurders en in de categorie hoge inkomens 329 huurders. In de categorie hoge middeninkomens is de huurverhoging gemiddeld 5,79% en in de categorie hoge inkomens gemiddeld 8,02%. Dit vertaalt zich in € 8.872,- aan extra huurinkomsten per maand in vergelijking met 5,3% huurverhoging.

We vinden het terecht en goed uitlegbaar dat huurders met een relatief lagere huur en een midden hoog of hoog inkomen meer huurverhoging krijgen.

Tabel IAH 31 maart 2024

Resultaten maandhuur	Aantal eenheden	Totaal som maandhuur was	Totaal som maandhuur wordt	HvH %	Mutatie huursom
Huuropbrengst bij IAH Hoog Midden	628	447.008	472.879	5,79%	25.871
Huuropbrengst bij IAH Hoog	329	246.467	266.222	8,02%	19.756
Totaal	957	693.475	739.101	6,58%	45.627

2.4 Vrije sector (geliberaliseerde contracten)

Alle geliberaliseerde contracten van zelfstandige woonruimten krijgen volgens het wettelijk kader in principe een huurverhoging van 5,5%, met uitzondering van geliberaliseerde contracten die al op of boven de markthuur zitten. Die krijgen een huurverhoging van 0%. De toegestane maximale huurverhoging geldt van 1 januari 2024 tot 1 mei 2024. Het ministerie werkt aan een wetsvoorstel om de beperking van de huurverhoging te verlengen tot 1 mei 2027.

We maken onderscheid tussen zelfstandige woningen:

- Met een maximum van 189 woningwaarderingpunten ("middenhuur"): 5,5% huurverhoging met aftopping op de grens uit de huisvestingsverordening van de gemeente Zoetermeer (€1.141,96). Deze grens houden we ook voor de overige gemeenten aan. Ligt de huidige huur boven deze middenhuurgrens dan krijgen deze huurders een huurverhoging van 0%.
- Met meer dan 189 woningwaarderingpunten: 5,5% huurverhoging. We toppen af op de markthuur, waardoor de contracten die al op markthuur zitten hier ook niet bovenuit stijgen. Ligt de huidige huur boven deze markthuur dan krijgen deze huurders een huurverhoging van 0%.

Het betreft in totaal 1.565 geliberaliseerde contracten (dit is exclusief contracten met bijzondere huurafspraken).

Het huurverhogingsvoorstel bij de geliberaliseerde contracten komt naar verwachting uit op 4,01%. Dit is lager dan de 5,5% door de aftopping op middenhuur/markthuur (gemiddeld 4,73%) en (contractuele) uitzonderingen zoals binnen woongroepen (gemiddeld 0,38%). In de begroting gaan we uit van 4,8% voor de niet-DAEB woningen.

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

Resultaten maandhuur	Aantal eenheden	Totaal som maandhuur wordt	Totaal som maandhuur was	HvH%	Mutatie huursom
Nevelnemas Geliberaliseerd	6	5.885,52	6.197,45	5,30%	311,93
Woongroep geliberaliseerd	15	14.885,53	15.674,46	5,30%	788,93
Niet verlagen Geliberaliseerde contracten	193	231.162,60	231.162,60	0,00%	0,00
(Contract) afspraken sub-totaal	214	251.933,65	253.034,51	0,44%	1.100,86
Geliberaliseerd	1317	1.380.090,18	1.448.830,70	4,98%	68.740,52
Totaal	1531	1.632.023,83	1.701.865,21	4,28%	69.841,38
Verdeling					
Groter dan 189	463	526.907,34	551.965,92	4,76%	25.058,58
Kleiner of gelijk aan 189	854	853.182,84	896.864,78	5,12%	43.681,94
Totaal	1317	1.380.090,18	1.448.830,70	4,98%	68.740,52

Nieuwe tabel 2 d.d. 31 maart 2024

Resultaten maandhuur	Aantal eenheden	Totaal som maandhuur wordt	Totaal som maandhuur was	HvH%	Mutatie huursom
Nevelnemas Geliberaliseerd	6	5.885,52	6.197,45	5,30%	311,93
Woongroep geliberaliseerd	14	13.808,23	14.540,06	5,30%	731,83
Niet verlagen Geliberaliseerde contracten	216	255.955,25	255.955,25	0,00%	0,00
(Contract) afspraken sub-totaal	236	275.649,00	276.692,76	0,38%	1.043,76
Geliberaliseerd	1329	1.395.412,79	1.461.383,34	4,73%	65.970,55
Totaal	1565	1.671.061,79	1.738.076,10	4,01%	67.014,31
Verdeling					
Groter dan 189	466	526.912,76	552.138,29	4,79%	25.225,53
Kleiner of gelijk aan 189	863	868.500,03	909.245,05	4,69%	40.745,02
Totaal	1329	1.395.412,79	1.461.383,34	4,73%	65.970,55

2.5 Zelfstandige wooneenheden verhuurd aan rechtspersonen

Zelfstandige wooneenheden verhuurd aan rechtspersonen met een gereguleerd contract krijgen een huurverhogingspercentage van 5,3% tenzij anders contractueel is vastgelegd.

2.6 Overige wooneenheden

Hieronder vallen wooneenheden zoals onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen. Stedelink hanteert een huurverhogingspercentage van 5,3% voor deze eenheden tenzij anders contractueel is vastgelegd.

2.7 Overige eenheden (niet-wooneenheden)

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-wooneenheden waarbij de CPI niet van toepassing is volgen we de contractuele afspraak of anders hanteren we het huurverhogingspercentage van 5,3%. BOG/ZOG valt verder niet binnen het proces van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli.

2.8 Overzicht voorstel percentages huurverhoging

Onderstaand een overzicht van de huurverhogingen bij de verschillende contractvormen³.

Tabel 3 Overzicht huurverhogingspercentages (Zie voor inkomensgrenzen tabel 1.)

Soort huurcontract	Inkomen	Netto huurprijs	Huurverhoging	Afgetopt
Gereguleerd contract zelfstandige woning	Inkomen tot inkomensgrenzen IAH	Huurprijs tot liberalisatiegrens	5,3%	Liberalisatiegrens of max. huurprijs (laagste van de twee)
		Huurprijs gelijk aan of boven liberalisatiegrens	0%	n.v.t.
		Huurprijs onder de € 300,-	€ 25,- of bij IAH hoge inkomens € 60,-	Liberalisatiegrens of max. huurprijs (laagste van de twee)
	IAH - hoog middeninkomen	n.v.t.	5,81% met maximum op € 50,-	Maximaal redelijke huurprijs
	IAH - hoog inkomen	n.v.t.	€ 60,- of 5,81%	Maximaal redelijke huurprijs
Geliberaliseerd contract zelfstandige woning	n.v.t.	Eenheid t/m 189 punten	5,5%	Middenhuurgrens (€1.141,96).
		Eenheid t/m 189 punten. Huidige huurprijs gelijk aan of boven Middenhuurgrens (€1.141,96).	0%	n.v.t.
		Eenheid vanaf 189 punten	5,5%	Markthuur
		Eenheid vanaf 189 punten. Huurprijs gelijk aan of boven markthuur	0%	n.v.t.
Woongelegenheden gereguleerd contract, verhuurd aan rechtspersonen	n.v.t.	n.v.t.	5,3% of contractuele afspraak	n.v.t.
Overige woongelegenheden	n.v.t.	n.v.t.	5,3% of contractuele afspraak	n.v.t.
Overige eenheden niet-woongelegenheden	n.v.t.	n.v.t.	CPI, contractuele afspraak of 5,3%	n.v.t.

³ 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.

2.9 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. Zie bijlage 1.
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 24 geliberaliseerde contracten (zie bijlage 1) binnen een woongroep die een huurverhoging krijgen 5,3% (huurverhoging zoals gereguleerde contracten) in plaats van 5,5%.
6. Huurders met een gereguleerd contract die in 2024 in aanmerking komen voor een huurverlaging. Dit op initiatief van de huurder. Het is dit jaar wettelijk niet mogelijk een uitvraag te doen bij de Belastingdienst.

2.10 Uitwerking huurverhoging zelfstandige wooneenheden huursomstijging

In totaal zijn bij Stedelink per 31 maart 2024 12.730 verhuureenheden geregistreerd als zelfstandige wooneenheid.

Tabel 4 Overzicht aantal zelfstandige woongelegenheden per 31 maart 2024

Zelfstandige woongelegenheden per 31 januari 2023	Aantal
Gereguleerde contracten	10.894
Geliberaliseerde contracten	1.565
Leegstand	271
TOTAAL	12.730

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten weergegeven.

Tabel 5 Huursomstijging scenario

Resultaten maandhuur	Aantal eenheden	Totaal som maandhuur was	Totaal som maandhuur wordt	HvH %	Mutatie huursom
Gereguleerd contract	9.957	5.878.750	6.185.316	5,21%	306.566
Huuropbrengst bij IAH	1.010	741.914	787.381	6,13%	45.466
Subtotaal gereguleerd	10.967	6.620.664	6.972.696	5,32%	352.032
Geliberaliseerd contract	1.531	1.632.024	1.701.865	4,28%	69.841
Leegstand	223	54.661	54.661	0,00%	0
Totaal	12.721	8.307.348	8.729.222	5,08%	421.874

Tabel 5 Huursomstijging scenario 31 maart 2024

Resultaten maandhuur	Aantal eenheden	Totaal som maandhuur was	Totaal som maandhuur wordt	HvH %	Mutatie huursom
Gereguleerd contract	9.937	5.942.158	6.250.231	5,18%	308.073
Huuropbrengst bij IAH	957	693.475	739.101	6,58%	45.627
Subtotaal gereguleerd	10.894	6.635.633	6.989.332	5,33%	353.700
Geliberaliseerd contract	1.565	1.671.062	1.738.076	4,01%	67.014
Leegstand	271	54.661	54.661	0,00%	0
Totaal	12.730	8.361.355	8.782.069	5,03%	420.714

3. Volkshuisvestelijke consequenties

Stedelink blijft met de gemiddelde huursomstijging van 5,18% binnen de kaders die wettelijk zijn toegestaan, namelijk 5,3%. 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. Gemiddeld komt de huurverhoging bij de huurders met hoge middeninkomens en hoge inkomens uit op 6,58%.

4. Financiële consequenties

Het huurverhogingsvoorstel past binnen de begrotingskaders. In de begroting is gerekend met een huursomstijging bij gereguleerde contracten van 5,1% en bij de geliberaliseerde contracten van 4,8%. De gerealiseerde huurverhoging voor de geliberaliseerde contracten valt met 4,01% lager uit, maar in totaliteit realiseren we bij de zelfstandige woningen met gemiddelde 5,03% de geprognosticeerde huursom.

De belangrijkste overwegingen om uit te gaan van het maximale toegestane gemiddelde (5,3%) voor de gereguleerde contracten zijn:

- De huurverhoging zorgt voor meer financiële middelen die noodzakelijk zijn voor de nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van onze woningen en daarmee voor meer woningkwaliteit en lagere energielasten en meer beschikbaarheid voor onze huurders. Ook Aedes heeft een duidelijk signaal naar de overheid afgegeven dat we het niet alleen kunnen en we afhankelijk zijn van wet- en regelgeving om onze opgave te vervullen;

- Het voorstel sluit aan op de Nationale Prestatieafspraken en de binnen Haaglanden gemaakte afspraak;
- Voor corporatiehuurders zal de huurquote gemiddeld verbeteren, omdat de huursomstijging 0,5% voor het laagsegment onder loonontwikkeling moet zitten;
- De koopkracht van de laagste inkomens wordt in 2024 ondersteund met een pakket maatregelen van het Kabinet, waaronder een verhoging van de huurtoeslag;
- In 2023 is de betaalbaarheid van een groot deel van onze huurders verbeterd door de eenmalige huurverlaging, de regeling loopt nog door tot einde 2024;
- De loon- en overige kosten zijn behoorlijk gestegen en voor isolerende maatregelen kan geen extra huur in rekening worden gebracht;
- Aedes⁴ heeft haar leden opgeroepen om een maximale huurverhoging in overweging te nemen.

5. Organisatie, randvoorwaarden 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 aanzeggingsbrief hierover ontvangen.

Tabel 6 Planning

Acties	Datum/ periode
Gevraagd voorgenomen bestuursbesluit huurverhoging	7 maart (Bestuurlijk overleg)
Informatiebijeenkomst huurverhogingsbeleid en Bestuurlijk overleg met de Huurdersraad	13 en 22 februari
Formele adviesaanvraag naar Huurdersraad	Uiterlijk 7 maart
Deadline reactie met advies Huurdersraad	Uiterlijk 29 maart
Inrichten huurverhoging in Wocas	Februari - maart
Gegevensuitwisseling Belastingdienst Inkomensafhankelijke huurverhoging en eenmalige huurverlaging	Februari - maart
Effectuering huurverhoging in Wocas	Weekend 5-7 april
Versturen aanzeggingsbrief huurders huurverhoging	Vanaf 7 tot eind april
Doorvoeren huurverhoging	1 juli 2024
Bezwaarprocedure	11 augustus is uiterlijke datum indiening bezwaren bij Huurcommissie
Rappelprocedure	30 september is uiterlijke ontvangstdatum rappelbrief

⁴ [Huurbeleid in 2023 | Aedes](#)

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur Stedelink,

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	14 (rechterdeel complex vanaf nr. 75)
1500855	Scharounlijn Zoetermeer, 21 woningen. 17 regulier	Scharounlijn	4
1500973	Hindoetoren Zoetermeer, 35 woningen	Schuddebeursstraat	0
500452	Kornalijn in Delft, 34 woningen	Nevelnemas	6
	Totaal:		24

In de Haagsche Poort hebben we 73 woningen, waarvan er 36 woningen (vanaf nummer 75 excl. 123) in de woongroep vallen. Van deze 36 zijn er 14 geliberaliseerd. Deze 14 krijgen een huurverhoging o.b.v. een gereguleerd contract. De getallen in de tabel betreffen alleen de geliberaliseerde woningen. De tabel gaat niet alleen over de Haagsche Poort maar betreft ook andere woongroepen (4 in Scharounlijn en 6 in Kornalijn).

Adressen Woongroepen

267042 Palissanderhout 97	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
267036 Palissanderhout 87	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
266997 Palissanderhout 147	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
266996 Palissanderhout 145	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
266995 Palissanderhout 143	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
266994 Palissanderhout 141	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
266993 Palissanderhout 139	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
266984 Palissanderhout 123	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
266982 Palissanderhout 119	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
266981 Palissanderhout 117	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
266979 Palissanderhout 113	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
266976 Palissanderhout 109	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
266974 Palissanderhout 105	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
266973 Palissanderhout 103	1500445	1500445 445 Haagsche Poort
270663 Scharounlijn 4	1500855	1500855 855 Scharounlijn
270658 Scharounlijn 28	1500855	1500855 855 Scharounlijn
270654 Scharounlijn 20	1500855	1500855 855 Scharounlijn
270651 Scharounlijn 16	1500855	1500855 855 Scharounlijn
9978221 Tuindersvaart 148	500452	500452 Kornalijn
9978215 Tuindersvaart 152	500452	500452 Kornalijn
9978214 Tuindersvaart 146	500452	500452 Kornalijn
9978211 Tuindersvaart 150	500452	500452 Kornalijn
9978210 Tuindersvaart 144	500452	500452 Kornalijn
9978206 Tuindersvaart 114	500452	500452 Kornalijn

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	Fase 2B <i>Lombokstraat</i> huisnummers (even) 2 t/m 16, 20 t/m 40, <i>Sumatrastraat</i> huisnummers (oneven) 1 t/m 37.	39	0
500212	Fase 2B <i>Lombokstraat</i> huisnummers (even) 42, 44, 44A <i>Sumatrastraat</i> huisnummers (oneven) 41, 41A, 43	6	0
1500319	Palenstein Laagbouw in Zoetermeer, 74 eenheden, 3 eenheden leegstand	51	20
	Totaal:	96	20