



Huurbeleid

2024

Laatste wijziging: 6-3-2024

 **incio wonen** hier
ben ik
thuis

Leeswijzer

1. Inleiding:

Introductie tot het document en het doel van het huurbeleid.

2. Kaders:

Uitleg van de wettelijke en beleidsmatige kaders waarbinnen het huurbeleid opereert.

3. Proces huurverhoging:

Beschrijving van het proces dat wordt gevolgd bij het doorvoeren van huurverhogingen, inclusief de toepasselijke regels en procedures.

4. Uitvoering:

Hierin wordt beschreven hoe het huurverhogingsproces in de praktijk wordt toegepast.

5. Ontwikkelingen:

Overzicht van recente ontwikkelingen en trends op het gebied van huurbeleid.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Kaders	5
3.	Proces huurverhoging.....	7
4.	Implementatie	8
5.	Ontwikkelingen	10

1. Inleiding

Het vertrekpunt voor het huurbeleid 2024 is de meerjarenbegroting (MJB) 2024, die in 2023 is opgesteld en bestuurlijk en door de RvC is goedgekeurd en vastgesteld. Alle in hoofdstuk 2 Kaders gestelde uitgangspunten zijn ingerekend, zodanig dat de meerjarige effecten van het beleid inzichtelijk zijn gemaakt.

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen is mede door de nationale prestatieafspraken, oplopende energiekosten en de verduurzamingsopgave waarvoor middelen nodig zijn, landelijk een speerpunt van beleid geworden. Het is de uitdaging van de komende jaren om te zoeken naar optimalisatie van inkomsten, maar ook meer passende bouwvormen (=kleiner), besparing in lagere grondprijzen en nieuwe bouwconcepten. Door op al deze fronten kritische stappen te zetten in onze portefeuille, blijven zowel een gezond verdienmodel als een voldoende voorraad aan goedkope en betaalbare woningen gegarandeerd.

2. Kaders

In 2024 zijn er verschillende wijzigingen in het huurbeleid ten opzichte van 2023. De kader zoals in dit hoofdstuk beschreven, zijn ingerekend in de meerjarenbegroting MJB 2024. Hieronder vindt u de belangrijkste veranderingen:

Huurverhoging sociale huurwoningen (DAEB)

De huursom mag niet harder stijgen dan met de CAO-loonontwikkeling van december 2022 tot en met november 2023 minus 0,5%. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. In 2024 betekent dit dat de huursom met 5,3% gaat stijgen. Voor onze huurders betekent dit dat het inkomen gemiddeld meer stijgt dan de huur omhoog gaat. Dit is onderdeel van de afspraken die het kabinet heeft gemaakt om de huren betaalbaar te houden. Huurtoeslagontvangers krijgen de huurverhoging goeddeels vergoed door de huurtoeslag, die bij een hogere huur ook hoger wordt.

Huurverhoging vrije sector (NIET DAEB)

In 2024 is de toegestane jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector maximaal 5,5%, bestaande uit 4,5% inflatie plus 1 procentpunt. Daarom zal Vincio Wonen de huren in de vrije sector verhogen met 5,5%.

Huurverhoging BOG/MOG/ZOG

In de contracten voor Bedrijfs Onroerend Goed (BOG), Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG) en Zorg Onroerend Goed (ZOG) zijn expliciete bepalingen opgenomen die de huurverhoging reguleren.

Huurverhoging voor woningen met huur onder € 300

Bij de huurverhoging per 1 juli 2024 zullen de huren van zelfstandige sociale huurwoningen met een actuele huur lager dan € 300 worden verhoogd met maximaal € 25, ongeacht het inkomen van het huishouden.

Huurverlaging voor huurders met een laag inkomen

Huurders met een laag inkomen, die tot op heden nog geen huurverlaging hebben ontvangen, krijgen de mogelijkheid om tot uiterlijk 30 december 2024 een verzoek bij Vincio Wonen in te dienen voor huurverlaging, mits zij aan de gestelde voorwaarden voldoen.

Verhoging van huurtoeslag

Met ingang van het nieuwe beleid zal de huurtoeslag worden verhoogd met een bedrag van circa € 34 per maand. Deze toename staat los van reguliere indexaties binnen de huurtoeslag.

Uitstel regulering middenhuur

De geplande regulering van de middenhuur wordt voorlopig verschoven naar 1 juli 2024.

Huurprijsgrenzen

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:

- Kwaliteitskortingsgrens: € 454,47 (2023: € 452,20)
- Lage aftoppingsgrens: € 650,43 (2023: € 647,19)
- Hoge aftoppingsgrens: € 697,07 (2023: € 693,60)

De liberalisatiegrens in 2024 is geïndexeerd met de CPI (consumentenprijsindex) van juli 2022 tot juli 2023, en is in 2024:

- Liberalisatiegrens: € 879,66 (2023: € 808,06)

Inkomensgrenzen

Sinds 2022 moeten woningcorporaties jaarlijks 92,5% van de beschikbare woningen toewijzen aan de doelgroep met een inkomen van € 47.699 (eenpersoonshuishouden) of € 52.671 (meerpersoonshuishoudens). De overige 7,5% mag vrij worden toegewezen. Er bestaat de mogelijkheid dat een corporatie dit percentage lokaal kan verhogen tot maximaal 15% door prestatieafspraken te maken met de gemeente. Voor de gemeente Heerlen en Brunssum zijn er in 2024 aanvullende prestatieafspraken opgenomen, waardoor Vincio Wonen vrij mag toewijzen tot maximaal 15%.

Streefhurenbeleid

In ons huidige portefeuilleplan streven we naar een indeling van woningen in de huurprijscategorieën. Bij bepaling van streefhuren is rekening gehouden met de gewenste indeling. Er zijn twee momenten dat een woning van de ene naar andere categorie kan overgaan.

- Na een ingreep (bijvoorbeeld renovatie) kan een woning in een andere (dan beter passende) categorie ingedeeld worden.
- Behoudens de liberalisatiegrens worden woningen bij de jaarlijkse huurverhoging **niet** afgetopt op de lagere grenzen, waardoor de kans bestaat dat de woning daardoor alsnog van categorie verandert.

Percentage huidig aandeel portefeuille zelfstandige woningen:

- T/m kwaliteitskortingsgrens (€ 545,47) (20%);
- Kwaliteitskortingsgrens t/m NPA-grens (€ 575,03) (51%);
- NPA-grens t/m lage aftoppingsgrens (€ 650,43) (9%);
- Lage aftoppingsgrens t/m hoge aftoppingsgrens (€ 697,07) (6%);
- Hoge aftoppingsgrens t/m liberalisatiegrens (€ 879,66) (12%).
- > liberalisatiegrens (1%).

3. Proces huurverhoging

MJB 2024

Op basis van de berekeningen van de MJB 2023 wordt een calculatie gemaakt voor de werkzaamheden in 2024, rekening houdend met inkomsten uit huur en huurverhoging.

Huurbeleid

Het huurbeleid voor 2024 wordt opgesteld op basis van de MJB en gaat door een meningvormend MT, vervolgens naar HWW voor advies en wordt daarna vastgesteld door het MT en de RVC.

Soort huurverhogingen

Er zijn drie soorten huurverhogingen: Regulier, inkomensafhankelijk en BOG/MOG/ZOG-huurverhogingen volgens vastgestelde kaders.

Financiële berekening

Voor de huurverhogingsberekening wordt eerst gecontroleerd of alle benodigde basisgegevens actueel zijn (WOZ, WWS, etc.). Daarna wordt een nieuw handboek van NCCW geüpload met nieuwe wet- en regelgeving.

Bedrijfsvoering berekent de huurverhoging op VHE-niveau op basis van de gestelde percentages. Na de berekening worden verschillende controles uitgevoerd op juistheid en volledigheid, inclusief een aanvullende controle door de controller.

Een proefberekening wordt aangeleverd aan de teamleider Wonen en Directeur-Bestuurder, en na akkoord wordt deze volledig verwerkt.

Informatie verstrekking

Vóór 1 mei dienen alle huurders op de hoogte te worden gesteld van de huurverhoging en de procedure voor het indienen van bezwaren. Deze informatie wordt verstrekt via een huurkrant en officiële aanzeggingsbrieven op individueel adresniveau. De huurkrant zal uitgebreide details bevatten over de huurverhoging, inclusief mogelijke redenen en de stappen voor bezwaar.

4. Implementatie

Huursombenadering en huurverhoging

De huursom mag niet harder stijgen dan met de CAO-loonontwikkeling van december 2022 tot en met november 2023 minus 0,5%. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. In 2024 betekent dit dat de huursom met 5,3% gaat stijgen.

In 2024 vallen buiten de huursom:

- o Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- o De tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.
- o De woningen die in 2024 (op verzoek van de huurder) een eenmalige huurverlaging krijgen voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het minimum-inkomensijpunt huurtoeslag.

Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

Afhankelijk van het inkomen, waarbij het inkomen van inwonende kinderen ook meetelt, kan de huurverhoging maximaal € 50,- of € 100,- bedragen. De inkomensgrens waarboven een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden toegepast, is tevens afhankelijk van de omvang van het huishouden. Huishoudens van vier of meer personen en pensioengerechtigden kunnen, in tegenstelling tot eerdere jaren, weer in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Alleen gehandicapten en chronisch zieken kunnen onder bepaalde voorwaarden worden uitgezonderd van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

	Lager (midden)inkomen (gezaamenlijk inkomen 2022 niet hoger dan)	Hoger middeninkomen (gezaamenlijk inkomen 2022 tussen)	Hoog inkomen (gezaamenlijk inkomen 2022 hoger dan)
Eenpersoons-huishouden	€ 52.753	€ 52.753 – € 62.191	€ 62.191
Meerpersoons-huishouden	€ 61.046	€ 61.046 – € 82.921	€ 82.921
Maximale huurverhoging per 1 juli 2024	Bij huur van € 300 of hoger: 5,8% Bij huur lager dan € 300: € 25	€ 50	€ 100

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 is een corporatie wettelijk verplicht om passend toe te wijzen. Dit houdt in dat jaarlijks aan minstens 95% van de huishoudens met een inkomen van maximaal de grens voor passend toewijzen, een woning met een huur van maximaal de aftoppingsgrens moet worden toegewezen.

De inkomensgrenzen passend toewijzen voor 2024 zijn als volgt:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 27.725 (2023: € 25.475)
- Eenpersoons ouderenhuishouden: € 27.225 (2023: € 25.075)
- Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 37.625 (2023: € 34.575)
- Meerpersoons ouderenhuishouden: € 36.675 (2023: € 33.800)

De inkomensgrenzen zijn aangepast aan de hand van de Consumentenprijsindex (CPI) van juli 2022 tot en met juni 2023. Voor de aftoppingsgrenzen in 2024 wordt de indexatie bepaald door de gemiddelde huurverhoging in 2023 van gereguleerde woningen (inclusief die van niet-corporaties), met uitzondering van harmonisatie.

Ouderen met vermogen

Sinds 1 januari 2022 biedt de Woningwet woningcorporaties de mogelijkheid om duurdere woningen toe te wijzen aan huurders met een lager inkomen, op voorwaarde dat deze kandidaat-huurders een hoger vermogen hebben.

De vermogensgrens voor het 'buiten beschouwing laten' van ouderen voor passend toewijzen is gelijk aan de vermogensgrens van de zorgtoeslag. Deze zijn voor 2024:

- Eenpersoonshuishouden: € 140.213 (2023: € 127.582)
- Meerpersoonshuishouden: € 177.301 (2023: € 161.329)

Vincio Wonen ervaart dat er geen wettelijke afspraken zijn gemaakt voor het vaststellen van wat als vermogen wordt beschouwd en hoe dit moet worden vastgesteld. Hoewel de accountant geen problemen ziet volgens het accountantsprotocol en onderleggers als bewijs beschouwt, vindt Vincio Wonen het vanwege deze onduidelijkheid niet passend om uitzonderingen te maken voor mensen met vermogen. Bovendien komen situaties waarin mensen met vermogen een woning aanvragen in de praktijk zelden voor.

5. Ontwikkelingen

Woningwaarderingstelsel (WWS)

Tot (in ieder geval) 1 juli 2024 geldt het huidige Woningwaarderingstelsel (WWS). Het kabinet is van plan op 1 juli 2024 de middenhuurregulering in te voeren, wat mogelijk invloed heeft op het WWS.

Normaal gesproken worden op 1 juli 2024 de maximale huurprijzen per aantal WWS-punten geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (CPI) van het vorige kalenderjaar, in dit geval 2023. Echter, bij het voornemen om op 1 juli 2024 de middenhuurregulering in te voeren, wil het kabinet het indexeringsmoment van de maximale huurprijsgrenzen verschuiven naar 1 januari, te beginnen op 1 januari 2025.

Het WWS in 2024: Middenhuren flink omlaag

Het puntensysteem voor huurwoningen gold tot nu toe alleen voor woningen in de sociale huur, namelijk tot € 763,- (141 punten). Met de uitbreiding van 141 naar 187 punten kunnen straks ook mensen met een huur tussen € 763,- en ongeveer € 1100,- aanspraak maken op het puntenstelsel.

Concreet betekent dit dat woningen die volgens het WWS 187 punten of minder waard zijn, geen hogere huurprijs mogen hebben dan de maximaal vastgestelde huurprijs van € 1100,-.

Het nieuwe stelsel maakt woningen betaalbaar voor mensen met een jaarsalaris tussen de € 40.000,- en € 56.000,-, die nu geen aanspraak maken op sociale huur. Naar verwachting gaat de huurprijs van ruim 300.000 woningen met gemiddeld € 190,- per maand omlaag.

Minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening diende het wetsvoorstel in: "Een betaalbare huurwoning is voor mensen met een middeninkomen steeds minder vanzelfsprekend. Door de enorme schaarste wordt de hoofdprijs gevraagd voor woningen die dat echt niet waard zijn. Terwijl leraren, verpleegkundigen en politieagenten die rekening mogen betalen. Met de regulering van de middenhuur wil ik hen beter beschermen tegen excessen, zodat mensen een eerlijke prijs voor hun woning betalen".

De nieuwe regeling geldt alleen voor huurcontracten met een ingangsdatum van 1 januari 2024 of later.

Puntensysteem helpt bij verduurzaming

Naast de uitbreiding in WWS-punten moet het nieuwe puntenstelsel ook helpen bij de verduurzaming van woningen. Huizen met energielabel E, F en G krijgen puntenaftrek, terwijl energie labels A of hoger worden beloond met extra punten. Met name de labels A tot en met A++++ gaan er in het nieuwe systeem flink op vooruit. Hierdoor groeit het prijsverschil tussen woningen met goede en slechte energiezuinigheid, wat verduurzaming en isolatie stimuleert.

	Energietabel	Nu		2024	
		Eensgezinswoning	Meergezinswoning	Eensgezinswoning	Meergezinswoning
✓	A++++	52	48	62	58
✓	A+++	48	44	57	53
✓	A++	44	40	52	48
✓	A+	40	36	47	43
✓	A	36	32	40	36
–	B	32	28	32	28
–	C	22	15	22	15
–	D	14	11	14	11
✗	E	8	5	-1	-1
✗	F	4	1	-5	-5
✗	G	0	0	-10	-10

5% opslag voor nieuwbouw

De regulering gaat voor de hele markt, voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw gelden. In het geval van nieuwbouwprojecten komt er een tijdelijke (huur)prijsopslag. Door het toepassen van deze opslag mag een verhuurder maximaal 5% bovenop de maximale huurprijs tellen voor een periode van ten hoogste tien jaar. Dit om ervoor te zorgen dat huidige bouwprojecten niet stil komen te liggen. Deze opslag zal gelden voor projecten die: na 1 januari 2024 worden opgeleverd en waarbij de bouw vóór 1 januari 2025 is gestart.

Regeling	Duur regeling	Voorwaarde 1	Voorwaarde 2
– Maximale huur + 5 %	– 10 jaar	– Oplevering na 1-1-2024	– Start bouw vóór 1-1-2025

Meer WWS-punten voor grotere buitenruimtes

In het nieuwe WWS ondergaat ook de waardering voor buitenruimtes een aanpassing. In het huidige systeem worden er punten toegekend aan tuinen of dakterrassen, maar op de grootte van de ruimte wordt niet gelet. Dit verandert met de nieuwe puntentelling. Een riante tuin van 20 m² krijgt straks fors meer punten dan een balkon van twee bij twee meter.

	Buitenruimte	Nu	2024
–	0-5 m ²	2	2
✓	5-10 m ²	2	4
✓	10-15 m ²	2	6
✓	15-20 m ²	2	7,5
✓	20-25 m ²	2	9
✓	25-50 m ²	4	10-15
✓	50-75 m ²	6	10-15
✓	75-100 m ²	8	10-15
–	100-125 m ²	10	10-15
–	125-150 m ²	12	10-15
–	150-175 m ²	14	10-15

**‘Hier
ben ik
thuis.’**

vinciowonen.nl