

Huurbeleid 2023

Tabel 1 : Jaarlijkse huurverhoging 1 juli 2023

In 2023 is de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging de CAO-ontwikkeling, en niet langer de inflatie. Daarmee komt de maximale huurstijging per zelfstandige huurwoning met een gereguleerd contract op 3,1%.

	Inkomen	CAO loonontwikkeling = 3,1 %	Maximaal gemiddelde huurverhoging	Maximale individuele huurverhoging
1.	< € 45.014	CAO + 0 %	CAO = 3,1 %	3,1%
2.	Geliberaliseerd ¹	CAO + 1 %	4,1%	4,1%

Tabel 2 : Huurprijsgrenzen 2023

Huurprijsgrens	In euro's
Kwaliteitskortingsgrens	€ 452,20
Lage aftoppingsgrens	€ 647,19
Hoge aftoppingsgrens	€ 693,60
Liberalisatiegrens	€ 808,06

De hoofdpunten van het huurbeleid zijn:

- De maximaal gemiddelde huurstijging is 3,1%.
- De huursomstijging voor 2023 is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Deze komt voor 2023 uit op 2,6%, maar dit moet de minister nog formeel vaststellen.
- Voor huurders van zelfstandige woningen geldt in 2023 een maximale huurstijging conform bovenstaande tabel.
- Corporaties mogen de huur van zelfstandige sociale huurwoningen met een actuele huur van maximaal € 300 verhogen met maximaal € 25 bij een huuraanpassing per 1 juli 2023 (of later). Dit geldt ongeacht het inkomen van het huishouden.

- Voor woningen met een geliberaliseerd contract (waarbij de huurprijs bij aanvang van het contract ligt boven de liberalisatiegrens van dat moment) geldt vanaf 1 januari 2023 dat de jaarlijkse huurverhoging is gemaximeerd op 4,1%. Dit is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling vermeerderd met 1%.
- Voor complex 1, 2 en 3 geldt net zoals in 2020, 2021 en 2022 een huurbefrozing.
- Vinctio Wonen kiest ervoor om optimalisatie van inkomsten – ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit en de verduurzaming van de woningen – niet te genereren door de huren met meer dan het inflatie percentage te verhogen, maar door het toepassen van huurharmonisatie tijdens mutatie. We kijken steeds beter naar de kwaliteit van de woning, de woonlasten en de huurprijs die daarbij past. Dat betekent dat we soms ook de huurprijzen aanpassen wanneer een woning van huurder wisselt. Daarbij wordt rekening gehouden met de consequenties van passend toewijzen waarbij gestuurd wordt om de slaagkans op een woning voor de verschillende doelgroepen zoveel als mogelijk gelijk te houden. Een duurzaam verdienmodel blijft gegarandeerd evenals een voldoende voorraad aan goedkope en betaalbare woningen.
- In het Woningwaarderingssysteem (WWS) geldt sinds 1 mei 2022 een maximering van het aandeel punten uit de WOZ-waarde. Voor woningen met een gereguleerde huurprijs én 142 punten of meer volgens het WWS, is vanaf dat moment het aandeel van de WOZ-punten gemaximeerd op 33%.

Als bijvoorbeeld een woning 150 punten heeft waarvan 60 punten gebaseerd zijn op de WOZ-waarde, dan is dat aandeel 40%. Per 1 mei 2022 moest dat worden teruggebracht tot 33%: maximaal 45 punten WOZ-waarde. Daarbij komt het totaal aantal punten van de woning op 135.

De indexeringen voor het WWS in 2023 zijn nog niet bekend.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Vanaf 1 juli 2022 is het mogelijk om bij de jaarlijkse huuraanpassing een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huurders met een hoog (midden)inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Vincio Wonen gaat in 2023 gebruik van deze mogelijkheid.

De methodiek om de inkomensafhankelijke huurverhoging te berekenen is in 2023 dezelfde als in 2022. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 zijn. De inkomensgrens waarboven een corporatie een inkomensafhankelijke huurverhoging kan geven is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden. Voor eenpersoonshuishoudens gelden andere grenzen dan voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2023

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

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

De inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging tellen mee in de huursom. Alleen wanneer er prestatieafspraken zijn gemaakt over de inzet van deze extra huurinkomsten voor investeringen, kunnen deze inkomsten buiten de huursom vallen. Daarbij mogen de inkomsten niet hoger zijn dan de investeringen die zijn overeengekomen in de prestatieafspraken. Vincio Wonen heeft hier verder geen aanvullende prestatieafspraken gemaakt.

De inkomensafhankelijke huurverhoging mag niet lager zijn dan de regulier toegestane huurverhoging per woning. Met andere woorden, de huurprijs na een inkomensafhankelijke huurverhoging moet hoger liggen dan wanneer de huurprijs was verhoogd met de maximaal toegestane huurverhoging voor andere huurders.

Met de nieuwe methodiek per 1 juli 2022 is de uitzondering voor huishoudens met 1 of meer AOW-gerechtigden en voor huishoudens van 4 of meer personen komen te vervallen. Huishoudens waarbinnen iemand een beperking of een chronische ziekte heeft, blijven wel uitgezonderd van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Eenmalige huurverlaging:

Deze wet "eenmalige huurverlaging" ligt momenteel nog ter behandeling in de 2^e en 1^e kamer. De verwachting is dat op 1 maart 2023 de Wet eenmalige huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen in werking treedt. De Eerste Kamer neemt op 21 februari een besluit over deze wet. In deze update vind je een voorbeeldbrief die je corporatie kan sturen aan alle huurders in een zelfstandige sociale huurwoning met een huur boven de € 557,75, als de Eerste Kamer instemt met deze wet.

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 inkomensgrenzen zijn:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 23.250 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 30.270 per jaar
- Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 24.600 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 32.730 per jaar

De huurprijs waarnaar verlaagd wordt is in de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld op € 575,03.

Passend toewijzen:

Voor het passend toewijzen (de 95%-regeling) zijn de grenzen voor 2023:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 25.475 (2022: € 24.075)
- Eenpersoons ouderenuishouden: € 25.075 (2022: € 23.975)
- Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 34.575 (2022: € 32.675)
- Meerpersoons ouderenuishouden: € 33.800 (2022: € 32.550)

De vermogensgrens voor het 'uitsluiten' van ouderen voor passend toewijzen is gelijk aan de vermogensgrens van de zorgtoeslag. Deze zijn voor 2023:

- Eenpersoonshuishouden: € 127.582
- Meerpersoonshuishouden: € 161.329

De wetgeving over wat een vermogen is en hoe deze vastgesteld kan worden vindt Vincio onduidelijk. De accountant kent vanuit zijn accountantsprotocol geen onduidelijkheid en veronderstelt onderleggers als bewijsstuk.

Vanwege deze onduidelijkheid is Vincio van mening dat we geen uitzonderingen moeten maken voor mensen met een vermogen. Daarnaast komen naar onze ervaring in de praktijk deze situaties nauwelijks voor. Wij wijzen dus geen woningen toe aan mensen met een vermogen (waarbij het vermogen als overwaarde in een nog niet verkochte woning zit).