



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen

HUURPRIJSBELEID 2024

Voor u ligt het Huurprijsbeleid 2024 van Brederode Wonen.

Inleiding

Door de hoge inflatie in 2023 zijn de lonen en uitkeringen veelal fors gestegen. Ook zijn de prijzen voor bijvoorbeeld grondstoffen en arbeid voor corporaties flink omhoog gegaan. Daarnaast is vorig jaar voor een flink aantal huurders de huurprijs verlaagd om de bestaanszekerheid veilig te stellen, Dat verschil wordt mede opgevangen met de huurverhoging.

Om te zorgen dat Brederode Wonen ook aan haar opgaven (op basis van onder andere de Nationale Prestatie Afspraken van de overheid en het Strategisch Ondernemingsplan 2023-2026, het jaarplan 2024 én de prestatieafspraken voor wat betreft het gebied Bloemendaal en Velsen) kan voldoen, is de huurverhoging nodig. Echter, door de loonstijging én een stijging in de grenzen van huurtoeslag, zal in bijna alle gevallen de huurder er financieel niet op achteruit gaan. In dit huurprijsbeleid wordt dat verder toegelicht.

Basis huurprijsbeleid 2024

Op 30 juni 2022 heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting ondertekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. Deze Nationale Prestatieafspraken zijn de basis geweest voor de contouren van het huurprijsbeleid 2024.

De MG-circulaire van 4 maart 2024 ligt uiteindelijk ten grondslag aan de definitieve keuzes die zijn gemaakt voor het jaarlijkse huurprijsbeleid van Brederode Wonen. Brederode Wonen volgt jaarlijks de richtlijnen van deze circulaire als basis voor het huurprijsbeleid.

Strategisch Ondernemingsplan

In ons Strategisch Ondernemingsplan 2023–2026 is opgenomen dat ons huurprijsbeleid zodanig ingericht wordt, dat huren betaalbaar blijven en dat we ervoor kunnen zorgen dat onze huurders niet gedwongen worden te verhuizen vanwege de mogelijk te herziene huurtoeslag en daaruit voortvloeiende toename van woonlasten.

Jaarlijkse huurverhoging 2024

Ieder jaar vindt op 1 juli de jaarlijkse huurverhoging plaats. Wij houden ons aan de kaders die het Rijk ons heeft gegeven in de MG-Circulaire. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de jaarlijkse huursomverhoging CAO-0,5% is. De koppeling met de inflatie is in 2023 losgelaten. Het inkomen van huurders (werk en uitkering) stijgt gemiddeld met 5,8% terwijl de huur gemiddeld met 5,3% stijgt. Daarnaast gaat de huurtoeslag omhoog. Huurders met huurtoeslag gaan daardoor in vrijwel alle gevallen netto minder huur betalen.

Volgens deze afspraak mag de **huursom** dan maximaal met **5,3%** stijgen. (5,8% minus 0,5%).

Brederode Wonen verhoogt de huren met **5,3%**, tenzij deze woningen daarmee door de door de liberalisatiegrens heen gaan (879,66 euro). Voor deze woningen geldt een huurverhoging tot het bereiken van de liberalisatiegrens. Woningen met een netto huurprijs boven de liberalisatiegrens, krijgen géén huurverhoging, tenzij zij in de groep Inkomens Afhankelijk Huurverhoging vallen.

Met de huurverhoging houden we geen rekening met het streefhuurpercentage wat bij aanvang wordt gehanteerd. De reden hiervoor is dat de Brederode Wonen in vergelijking met andere regio's op een betrekkelijk laag streefhuurpercentage van 77,5% zit. Corporaties in de omgeving hanteren een percentage van 85% of hoger. De verwachting is dat Brederode Wonen dit streefhuurpercentage in 2025 zal aanpassen.

Met deze huurverhoging komt de stijging van de huursom volgens de eerste berekeningen voor 2024 uit op **5,286%**. (*maart 2024*)

Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat om alle sociale huurwoningen (behalve woningen met een geliberaliseerd huurcontract) die zowel op 1 januari 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd.

In 2024 vallen buiten de huursom:

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

Jaarlijkse huurverhoging

De maximale toegestane huurverhoging voor een sociale huurwoning mag vanaf 1 juli 2024 maximaal 5,8% bedragen. Deze huurverhoging geldt alleen voor woningen waarvan de kale huur € 300,- of meer per is. Deze huurverhoging is niet inkomensafhankelijk. De huurverhoging lijkt fors ten opzichte van vorige jaren. Deze verhoging is gebaseerd op de stijging van de CAO's. Naast de opgave en ambitie die er ligt ten aanzien van verduurzaming en te realiseren nieuwbouw, is deze maximale huurverhoging goed uit te leggen. Brederode Wonen rekent per 1 juli 2024 een huurverhoging van **5,3%** voor de DAEB-woningen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

Voor 2023 is voor het eerst (weer) gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bij de jaarlijkse huurverhoging een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden) inkomen. Afhankelijk van het inkomen, waarbij het inkomen van inwonende kinderen ook meetelt, kon de huurverhoging maximaal € 50,- of € 100,- zijn. De inkomensgrens waarboven een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden gegeven is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden. Huishoudens van vier of meer personen en pensioengerechtigden konden, in tegenstelling tot eerdere jaren, wel weer een IAH krijgen. Alleen gehandicapten en chronisch zieken kunnen onder bepaalde voorwaarden uitgezonderd worden van deze inkomensafhankelijke huurverhoging.

Voor 2024 voert Brederode Wonen weer een inkomensafhankelijke huurverhoging door. Dit is ook in het Strategisch Ondernemingsplan 2023-2026 opgenomen. Het voorstel is dit jaar de inkomensafhankelijke huurverhoging te beperken tot een verhoging van € 50,- per maand, **óf 5,8%** als dat hoger is, voor zowel de midden- als de hogere inkomens. De grens voor deze huurverhoging ligt bij de maximale huurprijsgrens op basis van het Woningwaarderingstelsel.

Jaar	Inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen tot aan inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen hoger dan inkomensgrens
1 juli 2024	€ 52.753 (1pp*)	5,8%	€ 50 (of 5,8%**)
1 juli 2024	€ 61.046 (mpp*)	5,8%	€ 50 (of 5,8%**)
1 juli 2024	€ 62.191 (1pp*)	€ 50 (of 5,8%**)	€ 100 (of 5,8%**)
1 juli 2024	€ 82.921 (mpp*)	€ 50 (of 5,8%**)	€ 100 (of 5,8%**)

*) 1pp = eenpersoonshuishouden, mpp = meerpersoonshuishouden (zie ook tabel in 3.1)

**) 5,8% is ongeacht het inkomensniveau toegestaan, ook als dat hoger is dan € 50 / € 100

bron: MG circulaire 4 maart 2024

Let op: bij een meerpersoonshuishouden wordt van inwonende kinderen die op 1 januari 2024 jonger zijn dan 23 jaar alleen het inkomen meegeteld dat boven € 22.356 uit komt (aftrek van € 22.356, maar uitkomst niet minder dan € 0).

Andere huurverhogingen:

Huurverhoging vrije sector woningen

Sinds 1 januari 2023 (tot 1 mei 2024) is de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten gelijk aan "de laagste van twee - de inflatie of de CAO-loonontwikkeling - plus 1%". De inflatie (CPI) van 1 december 2022 tot 1 december 2023 was 4,5% en de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2022 tot 1 december 2023 was 5,8%; daarmee komt de maximale jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen volgens de wet per 1 januari 2024 (tot 1 mei 2024) op **5,5%** (4,5% inflatie + 1 procentpunt).

Op 1 mei 2024 loopt de Wet maximering huurprijsverhogingen voor de voor geliberaliseerde huurwoningen af. De wet loopt van rechtswege af op 1 mei 2024. Het kabinet is voornemens de maximering met nog eens drie jaar te verlengen, tot 1 mei 2027. Daarbij wil zij de maximering van de jaarlijkse huurverhoging aanpassen naar "CAO-loonontwikkeling + 1%".

Onder voorbehoud van tijdige instemming van de Tweede en Eerste kamer, zou de maximale huurverhoging voor de vrije sector 6,8% mogen zijn. Brederode Wonen kiest er vanuit sociaal oogpunt voor om vast te houden aan de eerder voorgestelde huurverhoging van **5,5%** voor geliberaliseerde huurwoningen. (*maart 2024*)

Woningen met een huur onder € 300,-

De huur van zelfstandige sociale huurwoningen met een netto huur van maximaal € 300,- wordt met **€ 25,-** verhoogd. Hiermee kan de huurprijs van deze woningen sneller naar de gewenste prijs/kwaliteit verhouding gebracht worden. Dit was in 2022 voor het eerst mogelijk. Deze verhoging geldt ongeacht het inkomen van het huishouden. Passen we inkomensafhankelijke huurverhogingen toe, dan mag ook voor deze woningen de toegestane maximale huurverhogingen van € 50,- of € 100,- toegepast worden. Brederode Wonen heeft op dit moment nog 5 zelfstandige huurwoningen met een netto huurprijs **onder de € 300,-**

Kantoor

De huur voor het kantoor (WOB gebouw) wordt naar alle waarschijnlijkheid in 2024 opgezegd. Een nieuwe bestemming voor het kantoor (wonen/verkoop/verkavelen/verhuur) wordt op dit moment onderzocht. Mocht de huuropzegging niet doorgaan, dan zal de huurverhoging voor 2024 worden gecontinueerd op **3%**. We kiezen ervoor om het percentage niet te verhogen, omdat het gebouw een maatschappelijke functie heeft, gehuurd door een organisatie die afhankelijk is van de gemeente.

Garages/bergingen

We verhogen dit jaar de huur op garages met **5,8%**. De huurprijs voor garageboxen is niet gekoppeld aan sociale huurwoningen. Afgelopen jaren is de huurverhoging voor garages gematigd geweest. Om naar een meer marktconforme huurprijs te groeien, kiest Brederode Wonen voor een gelijke huurverhoging als voor de sociale huurwoningen.

Woonwagen en standplaatsen

De toegestane huurverhoging voor de woonwagen en de standplaatsen is **5,8%**. We sluiten daarbij aan bij de huurverhoging die we vragen voor onze woningen.

Streefhuur

De streefhuur blijft in voor 2024 op 77,5% van maximaal redelijk. De verwachting is dat Brederode Wonen dit streefhuurpercentage in de toekomst zal aanpassen. Corporaties in de omgeving zitten al op een streefhuurpercentage van 85% of hoger.

Huurtoeslag

De huurtoeslag gaat in 2024 met ongeveer € 34 per maand omhoog voor alle huurtoeslagontvangers. Dat is goed nieuws voor de bijna anderhalf miljoen huishoudens die huurtoeslag ontvangen. Ook de inkomensgrens gaat omhoog met ongeveer 1250 euro per jaar. Daardoor hebben landelijk gezien ongeveer 35.000 meer huishoudens recht op huurtoeslag. Huurtoeslagontvangers krijgen daarmee de huurverhoging goeddeels vergoed, omdat de huurtoeslag dan ook hoger wordt.

Als de huurprijs gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom, krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer als het inkomen hoger is dan ...

	Eenpersoons	Tweepersoons	Drie- en meerpersoons
€ 454,47	€ 31.625 (€ 31.455)	€ 41.094 (€ 41.050)	€ 41.094 (€ 41.050)
€ 650,43	€ 37.828 (€ 36.852)	€ 49.250 (€ 47.721)	
€ 697,07			€ 51.022 (€ 49.171)
€ 879,66	€ 44.098 (€ 42.245)	€ 49.250* (€ 54.395)	€ 51.022* (€ 54.395)

Inkomensgrenzen en toewijzingsregels

De DAEB-inkomensgrenzen voor woningtoewijzing in 2024 zijn:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishouden: € 47.699 (2023: € 44.035)
- Inkomensgrens meerpersoonshuishouden: € 52.671 (2023: € 48.625)

De inkomensgrenzen passend toewijzen voor 2024 zijn als volgt:

- Eenpersoonshuishouden 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 vermogensgrens voor het 'uitsluiten' 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)

Bovenstaand schema laat zien bij welke combinatie van huurprijs en inkomen, mensen nog *nét* huurtoeslag krijgen in 2024. De bedragen tussen haakjes zijn voor huishoudens waarbij ten minste 1 iemand de AOW-leeftijd heeft bereikt. Afhankelijk van de huishoudsamenstelling en leeftijd geldt bij elk denkbare huurprijs een andere inkomensgrens waarbij mensen geen huurtoeslag meer krijgen. Om het overzichtelijk te houden is onderstaand schema beperkt tot de kwaliteitskortingsgrens, de 2 aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens.

** Het inkomen waarbij meerpersoonshuishouden geen huurtoeslag meer krijgen als ze de liberalisatiegrens betalen, is gelijk aan het inkomen waarbij zij geen huurtoeslag meer krijgen als ze de aftoppingsgrens betalen. Dat komt omdat een meerpersoonshuishouden tot de AOW-leeftijd boven de aftoppingsgrens geen extra huurtoeslag meer krijgt.*

Eenmalige huurverlaging

In 2023 hebben huurders die in 2021 een inkomen hadden van 120% van het minimum-inkomensijkpunt huurtoeslag of minder, op 1 maart 2023 hun woning huurden en een huur hadden van meer dan 575,03 euro, een huurverlaging gekregen. Woningcorporaties hebben hiervoor gegevens gekregen van de Belastingdienst. De huurverlaging van vorig jaar voor de laagste inkomens naar een huur van € 575,03 wordt nu geïndexeerd naar een huur van € 577,91.

Tot en met 30 december 2024 kunnen huurders waarbij na 2021 het inkomen is gedaald zelf een huurverlaging aanvragen wanneer zij voldoen aan de volgende eisen:

- Zij huren sinds 1 maart 2023 (of eerder) de huidige woning
- Ze hebben minimaal 6 maanden voorafgaand aan het verzoek tot huurverlaging een inkomen van 120% het minimum-inkomensijkpunt huurtoeslag of lager.
- Indien een huurder in 2024 een verzoek doet, dan gelden de inkomensgrenzen voor 2024, óók als een deel van dit inkomen van 6 maanden in 2023 valt).
- De huur is hoger dan de huurverlagingsgrens van € 577,91.
- Ze hebben niet eerder een huurverlaging voor huurders met een laag inkomen gehad.

Wet Betaalbare huur

De Tweede Kamer behandelt momenteel het wetsvoorstel. Het voornemen is dat de Wet betaalbare huur vanaf 1 juli 2024 ingaat.

Het kabinet wil met de Wet betaalbare huur huren weer betaalbaar maken. De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Zo regelt de wet dat het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Ook krijgen huurders met de wet betere huurbescherming. Nu moeten zij zelf een maximale huurprijs afdwingen bij hun verhuurder, maar niet alle huurders zijn daartoe in staat. Gemeenten kunnen straks ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen. Door deze wet gaat de huur van 300.000 woningen op termijn met gemiddeld 190 euro omlaag.