

Ons kenmerk: 23.76866 BS/EV
Uw kenmerk: -
Behandeld door: J. Sneek
Bijlage(n): -



Aan de besturen van:
BRES
Duwoners
De Eerste Kamer
VBU
WijWonen

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO

088 - 2353896

I DUWO.nl

Datum: 3 februari 2023
Onderwerp: Huurverhoging 2023

Geacht bestuur,

Zoals elk jaar vragen wij jullie rond deze tijd om advies over de huurverhoging per 1 juli. De kaders voor de huurverhoging 2023 zijn door de minister van VRO vastgesteld (Staatscourant 2022-34724). De systematiek is gelijk aan die van 2022, met het grote verschil dat er geen sprake is van een huurverhoging op basis van de inflatie van 2022, maar op basis van de gemiddelde loonontwikkeling in 2022.

De CAO-loonontwikkeling bedroeg in 2022 3,1%, wat betekent dat de huurverhoging voor individuele huurders in 2023 maximaal 3,1% mag bedragen. Woningcorporaties moeten bovendien rekening houden met de maximale huursomstijging. Het gaat hierbij om de stijging van de huren van alle zelfstandige huurwoningen die zowel op 1 januari 2023 als op 1 januari 2024 zijn verhuurd. De huursomstijging voor 2023 is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%, dus 2,6%. Dit jaar is het niet mogelijk om lokaal afwijkende afspraken te maken over een hogere huursomstijging (in voorgaande jaren was dit +1%).

Op grond van de overheidsregels stelt DUWO voor de contracturen voor alle zelfstandige en onzelfstandige eenheden per 1 juli 2023 te verhogen met 2,6%. Het is weliswaar mogelijk om de contracturen van de onzelfstandige woningen met 3,1% te verhogen maar gezien de hoge woonlasten (mede door de gestegen energiekosten) en kosten voor levensonderhoud, zien we daarvan af. DUWO past, gezien de samenstelling van de doelgroep, geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Bij de University Housing contracten waar contractueel geen huurverhoging mogelijk is, vindt de huurverhoging bij mutatie plaats.

Eenmalige huurverlaging

Het bovenstaande geldt niet voor huurders van een zelfstandige woning met een huur boven € 575,03 en een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum. Bij deze huurders wordt de huur per 1 juli waarschijnlijk verlaagd naar € 575,03. De Minister beoogt de wetwijziging m.b.t. de eenmalige huurverlaging per 1 maart 2023 in werking te laten treden, de wijziging moet nog goedgekeurd worden door Tweede en Eerste Kamer. Deze eenmalige huurverlaging valt buiten de berekening van de huursomstijging.

In aantallen betreft het bij DUWO op dit moment ruim 2.000 contracten, waarvan aangenomen mag worden dat in verreweg de meeste gevallen de huurders voldoen aan het criterium dat ze een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum hebben. Voor eenpersoonshuishoudens ligt die inkomensgrens dit jaar op € 23.250, voor meerpersoonshuishoudens op € 30.270.

Controle van de inkomens is een eenmalige (grote) actie die loopt via de Belastingdienst, als het goed is vanaf begin maart. Deze controle wordt uitgevoerd op het inkomen in 2021.

Woningcorporaties zijn verplicht om alle huurders die in aanmerking komen voor de eenmalige huurverlaging uiterlijk 1 juni 2023 een voorstel te doen om de huur per 1 juli 2023 te verlagen. Als huurders een dergelijk

voorstel niet hebben gehad, kunnen ze uiterlijk 30 december 2024 zelf een verzoek indienen om de huur te verlagen, onderbouwd met inkomensgegevens over het voorafgaande half jaar.

Als we ervan uitgaan dat het maximale aantal huurders in aanmerking komt voor de eenmalige huurverlaging, levert dit voor de vestigingen het volgende beeld op van de huuraanpassing per 1 juli:

vestiging	% woningen 0% (University Housing)	% woningen eenmalige huurverlaging	% woningen 2,6% verhoging	gemiddelde huursomstijging
Delft	24%	4%	72%	2,6%
Den Haag	40%	6%	54%	2,6%
Leiden	10%	8%	82%	2,6%
Amsterdam	25%	7%	68%	2,6%
Midden-Nederland	0%	0%	100%	2,6%
Totaal	22%	6%	72%	2,6%

De huurdersorganisaties hebben adviesrecht op het huurverhogingsbeleid van DUWO tot 15 maart a.s. Wij zijn graag bereid om, bijvoorbeeld in een overleg met jullie op vestigingsniveau, nadere toelichting te geven op ons voornemen.

Ik ga ervan uit jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO



Barend Kuenen
Bestuurder