

Ons kenmerk: 24.77793/ BS/ AM
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: 31 januari 2024
Onderwerp: Huurverhoging 2024

Geacht bestuur,

Zoals elk jaar vragen wij jullie rond deze tijd om advies over de huurverhoging per 1 juli. De kaders voor de huurverhoging 2024 zijn door de minister van VRO vastgesteld (Staatscourant 2023, 35194). De systematiek is gelijk aan die van 2023, dus geen huurverhoging op basis van de inflatie van het voorafgaande jaar, maar op basis van de gemiddelde loonontwikkeling. Deze systematiek is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en zal ook in 2025 nog van toepassing zijn.

De CAO-loonontwikkeling bedroeg in 2023 5,8%, wat betekent dat de huurverhoging voor individuele huurders in 2024 maximaal 5,8% mag bedragen. Woningcorporaties moeten bij zelfstandige woningen 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 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd. De huursomstijging voor 2024 is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%, dus 5,3%. Dit jaar is het net als in 2023 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 contracthuren voor alle zelfstandige eenheden per 1 juli 2024 te verhogen met 5,3% en de contracthuren voor alle onzelfstandige eenheden met 5,8%.

Op deze percentages zijn in een tweetal situaties uitzonderingen mogelijk. In beide situaties gaat het om huurders die 'goedkoop schiefwonen':

- Bij zelfstandige woningen met een contractuur onder de € 300 wordt de huur met € 25 verhoogd. Op dit moment betreft dit 56 woningen in bijna alle vestigingen (in Leiden komt het niet voor) waar huurders vaak al heel lang voor een zeer lage huur wonen. In het geval een huurverhoging met € 25 wordt toegepast, moet de DUWO-vestiging elders in de betreffende gemeente de huurverhoging zodanig vaststellen dat de huursom in die gemeente niet met meer dan 5,3% stijgt.
- De huren van zelfstandige woningen kunnen, onder voorwaarden, in het geval het inkomen boven onderstaande inkomensgrenzen komt, worden verhoogd met € 50 of € 100.

| Huishouden van één persoon | Huishouden van twee of meer personen | Maximale huurverhoging |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Inkomen tussen € 52.753 en € 62.191 | Inkomen tussen € 61.046 en € 82.921 | € 50 |
| Inkomen hoger dan € 62.191 | Inkomen hoger dan € 82.921 | € 100 |

Als in prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisatie is opgenomen dat de met de inkomensafhankelijke huurverhoging gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden, dan kan deze inkomensafhankelijke huurverhoging zonder meer worden toegepast. Als een dergelijke prestatieafpraak niet is gemaakt, maar een inkomensafhankelijke huurverhoging



daarbij niet is uitgesloten, dan kan deze worden toegepast mits elders in de betreffende gemeente de huurverhoging zodanig wordt vastgesteld dat de huursom in die gemeente niet stijgt met meer dan 5,3%.

Voor alle huurverhogingen geldt uiteraard dat hiermee de maximale huurgrens voor de betreffende woning niet mag worden overschreden.

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

De huurdersorganisaties hebben adviesrecht op het huurverhogingsbeleid van DUWO tot 13 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