

HuurdersNetwerkMitros
Marnixlaan 170-172
3552 HH Utrecht

Correspondentieadres
Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Bezoekadres
Koningin Wilhelminalaan 9
3527 LA Utrecht

Contact
www.mitros.nl/contact

2 februari 2022

Onderwerp: Adviesaanvraag huurverhoging 2022
Kenmerk:
Contactpersoon: R.A. Loos

Geacht bestuur,

De uitgangspunten voor de jaarlijkse huurverhoging leggen wij elk jaar voor advies aan u voor. In deze brief staan de uitgangspunten voor 2022.

Voor de meeste huurders is de huurverhoging dit jaar gelijk aan inflatie. Voor huurders met een hoger inkomen passen we, net als in eerdere jaren, een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Over de inkomensafhankelijke huurverhoging verschillen wij met u van mening. Wij hebben hierover meerdere malen met u gesproken. Onze overwegingen voor het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging zijn onveranderd.

De uitgangspunten voor de huurverhoging passen binnen het wettelijk kader. De hoogte van de percentages zijn echter onder voorbehoud. Dit is nog niet bekend gemaakt door de minister. Indien de minister anders besluit, passen we de percentages aan. U krijgt hierover dan bericht van ons.

Adviesaanvraag

Wij vragen u een advies uit te brengen over de volgende uitgangspunten voor de huurverhoging 2022.

Algemeen

- De gemiddelde huurverhoging voor de zelfstandige sociale huurwoningen komt uit op inflatie (2,3%).

Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen lager dan €47.948 (eenpersoonshuishoudens) of €55.486 (meerpersoonshuishoudens):

- Inflatie (2,3%) voor woningen met een netto huur boven €442,46;
- Inflatie + 1% (3,3%) voor woningen met een netto huur onder €442,46.

Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen hoger dan €47.948 (eenpersoonshuishoudens) of €55.486 (meerpersoonshuishoudens):

- Een inkomensafhankelijke huurverhoging van inflatie + 3% (5,3%) voor huurders in een woning met een huur van maximaal €763,47;

- Een huurverhoging van inflatie (2,3%) voor huurders in een woning met een huur boven €763,47.

Overige uitgangspunten

- Bij sociale huurwoningen mag de huur door de huurverhoging niet boven de maximale huur uitkomen;
- Bij een huurverhoging van inflatie + 1% (3,3%) voor woningen met een netto huur onder de kwaliteitskortingsgrens, mag de huur na huurverhoging niet uitkomen boven €442,46;
- Soms wordt om andere redenen geen of minder huurverhoging berekend. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om uitspraken door de huurcommissie of afspraken die zijn gemaakt met bewoners in het sociaal plan bij ingrijpende renovatie of sloop.

Huurders van onzelfstandige woningen, middenhuur- en vrije sector huurwoningen

- Een huurverhoging van inflatie voor onzelfstandige woningen;
- Voor vrije sector huurwoningen, waaronder middenhuur woningen, een huurverhoging van inflatie (2,3%). De huur voor een middenhuur woning mag na huurverhoging niet uitkomen boven de middenhuurgrens (€1.031).

Overwegingen huurverhoging 2022

De onderstaande overwegingen liggen ten grondslag aan de uitgangspunten voor de huurverhoging 2022.

1. *De gemiddelde huurverhoging van zelfstandige sociale huurwoningen ligt op inflatie*
Dit is gelijk aan het percentage dat wij met de gemeenten en u hebben afgesproken in de prestatieafspraken. De meeste huurders krijgen dit jaar een huurverhoging van inflatie.
2. *De hoogte van de huur zegt iets over de kwaliteit van de woning*
Wij willen dat in de hoogte van de huur de kwaliteit van de woning beter tot uitdrukking komt. Net als in voorgaande jaren, verhogen we daarom de huren onder de kwaliteitskortingsgrens met een hoger percentage (inflatie + 1%).

Mitros heeft aardig wat sociale huurwoningen met een huurprijs onder €442,46 (kwaliteitskortingsgrens). Deze woningen hebben over het algemeen huren die (veel) lager liggen dan de maximale huren die het woningwaarderingssysteem becijfert. De huren van deze woningen maken we hoger, zodat ze langzaam meer in de buurt komen van de maximale huur.

Wij hebben gekozen voor de kwaliteitskortingsgrens, omdat de huurverhoging dan geen nadelige financiële gevolgen heeft voor huurders met huurtoeslag. De huurverhoging wordt namelijk volledig vergoed. Huurders die geen recht hebben op huurtoeslag, hebben een hoger inkomen, en zijn in staat een hogere huur te betalen.

De opbrengst van deze extra huurverhoging compenseren we met de woningen die geen huurverhoging krijgen vanwege een ingrijpende renovatie of sloop. Hierdoor komt de gemiddelde huurverhoging voor sociale huurwoningen uit op inflatie.

3. *Huurders met een inkomen hoger dan €47.948 (eenpersoonshuishouden) of €55.486 (meerpersoonshuishouden) in een sociale huurwoning met een huur boven €763,47, krijgen een huurverhoging van inflatie*
Wij passen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe als huurders een woning huren met een netto huur boven de liberalisatiegrens (€763,47). Deze woningen hebben geen sociale huurprijs.

De huurders wonen niet schief op basis van het inkomen, maar houden een sociale huurwoning bezet. Daarbij komt dat de afgelopen jaren deze woningen al meer richting de maximale huren zijn gestegen. Wij hebben dan ook voor deze groep besloten geen inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen.

4. *Huurders met een inkomen hoger dan €47.948 (eenpersoonshuishouden) of €55.486 (meerpersoonshuishouden) in een sociale huurwoning met een huur van maximaal €763,47, krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging*

Deze huishoudens zijn in staat een hogere huur te betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning en de maximale huur die gevraagd kan worden. Daarom passen we een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Het huurverhogingspercentage hebben we vastgesteld op inflatie + 3% (5,3%). Dit is lager dan wat wij wettelijk mogen vragen.

Het rijksbeleid voor de inkomensafhankelijke huurverhoging is vanaf dit jaar gewijzigd. Afhankelijk van de hoogte van het inkomen en de huishoudenssamenstelling kan een corporatie een bedrag van maximaal €50 of €100 aan inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. We hebben besloten om bij een inkomensafhankelijke huurverhoging niet uit te gaan van deze bedragen, maar van een huurverhogingspercentage. Dit percentage hebben we vastgesteld op inflatie + 3% (5,3%). Hierdoor komt de inkomensafhankelijke huurverhoging lager uit dan €50 of €100. Het gaat hierbij om huurders met een inkomen hoger dan €47.948 (eenpersoonshuishouden) of €55.486 (meerpersoonshuishouden).

In de prestatieafspraken hebben wij afgesproken dat de huuropbrengst uit de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingezet voor investeringen in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Vervolg

Wij verzoeken u vriendelijk uw advies over de huurverhoging **binnen 6 weken na verzending** van deze brief aan ons te sturen. Mocht u tussentijds nog vragen hebben over de adviesaanvraag dan kunt u contact opnemen met Roselie Loos via rloos@mitros.nl of 030 – 880 3945.

Wij zien graag uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Henk Peter Kip
Directievoorzitter