



Voorstel huurverhoging Wonion

Op 4 maart heeft huurdersvereniging WijWonen het jaarlijkse huurverhogingsvoorstel 2022 van Wonion ontvangen. Dit gebeurt altijd in de vorm van een zogenaamde 'adviesaanvraag'. Huurdersvereniging WijWonen heeft 6 weken de tijd om te reageren op het voorstel van Wonion.

Dat gaan we ook uitgebreid doen. In de komende nieuwsbrieven nemen we u mee in het proces van de jaarlijkse huurverhoging. Zo kunt u als huurder 'meekijken' met het adviestraject en de uitkomsten daarvan.



Circulaire ministerie

De eerste stap in het proces van het jaarlijkse huurbeleid is een circulaire 'Huurprijsbeleid 2022' van het ministerie van Binnenlandse Zaken die op 24 februari 2022 verscheen. Deze circulaire beschrijft de kaders voor het landelijke huurbeleid waarbinnen woningcorporaties moeten opereren en bevat belangrijke bepalingen met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging.

Korte samenvatting circulaire

- 1 De huren in de sociale sector mogen, volgens de circulaire, in 2022 met maximaal 2,3% stijgen.
- 2 Voor huurders met een relatief lage huur, of die op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, geldt een hogere huurverhoging. Voor huurders van een huurwoning met een huurprijs onder de 300 euro geldt een maximale huurverhoging van 25 euro.
- 3 Er kan een forse inkomensafhankelijke huurverhoging worden toegepast voor huurders met een iets hoger inkomen. Hierbij wordt er ook een onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Het gaat om een verhoging van maximaal 50 euro of maximaal 100 euro van de maandhuur.

50 EURO

Eenpersoonshuishoudens met inkomen vanaf 47.948 euro.
Meerpersoonshuishoudens met inkomen vanaf 55.486 euro

100 EURO

Eenpersoonshuishoudens met inkomen vanaf 56.527 euro
Meerpersoonshuishoudens met inkomen vanaf 75.369 euro

Afwegingen Wonion

De kaders in de circulaire vormen samen met het (eigen) huurbeleid van Wonion de basis voor het huurverhogingsvoorstel. In het 'Huurbeleid 2020-2023' is het huurbeleid van Wonion voor lange termijn vastgesteld. Daarin zijn twee dingen afgesproken als het gaat om de jaarlijkse huurverhoging:

- de huursom (alle extra inkomsten van de jaarlijkse huurverhoging mag niet meer zijn dan de inflatie (in 2022 dus 2,3%))
- de huurverhoging is gekoppeld aan de kwaliteit van de woning (streefhuur).

De koppeling van de huurverhoging aan de kwaliteit van de woning kan echter op basis van de circulaire in 2022 niet worden toegepast. Het ministerie heeft namelijk ook de huurverhoging voor individuele huurders van sociale huurwoningen gemaximeerd op 2,3%. Dit betekent dat huurders van een sociale huurwoning geen huurverhoging boven inflatie mogen krijgen. Wonion stelt dus voor dat met de huurverhoging voor individuele huurders geen rekening (meer) wordt gehouden met de afstand tussen de contracthuur en de streefhuur.

Energielasten

De stijging van de energieprijzen betekent hogere woonlasten voor veel huurders, wat kan leiden tot energiearmoede. Wonion zoekt naar opties waarbij ze huurders zo goed en effectief mogelijk kunnen helpen. Wonion vindt een 'huurbevrozing' voor bijvoorbeeld energetisch slechte woningen niet effectief en te algemeen.

Voorstel huurverhoging Wonion

- De huurprijzen van alle huurders (sociale huur en vrije sector) worden verhoogd met 2,3%;
- Bij garages en parkeerplaatsen wordt ook het inflatiepercentage toegepast;
- De Energie Prestatie Vergoeding (EPV) wordt jaarlijks per 1 juli bij ministeriële regeling gewijzigd a.d.h.v. de consumentenprijsindex (CPI) van het voorafgaande jaar. In 2021 was dit 2,7%;
- Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed wordt verhoogd volgens contract.

Volgende week de inhoudelijke afwegingen en reactie van WijWonen op het huurverhogingsvoorstel van de corporatie.

