

PLAVEI

WEET VAN WONEN

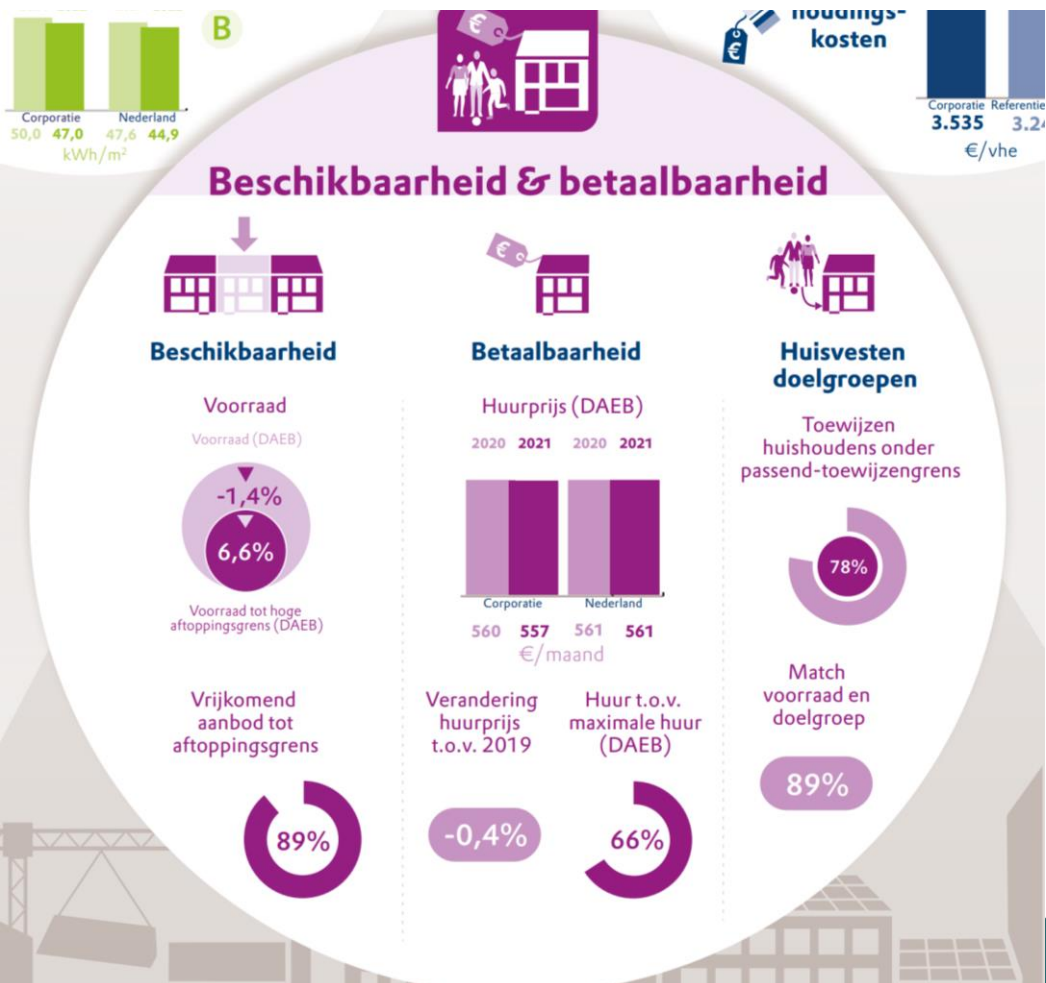
Jaarlijkse huurverhoging

Overleg Huurdersvereniging de Sleutel – Plavei

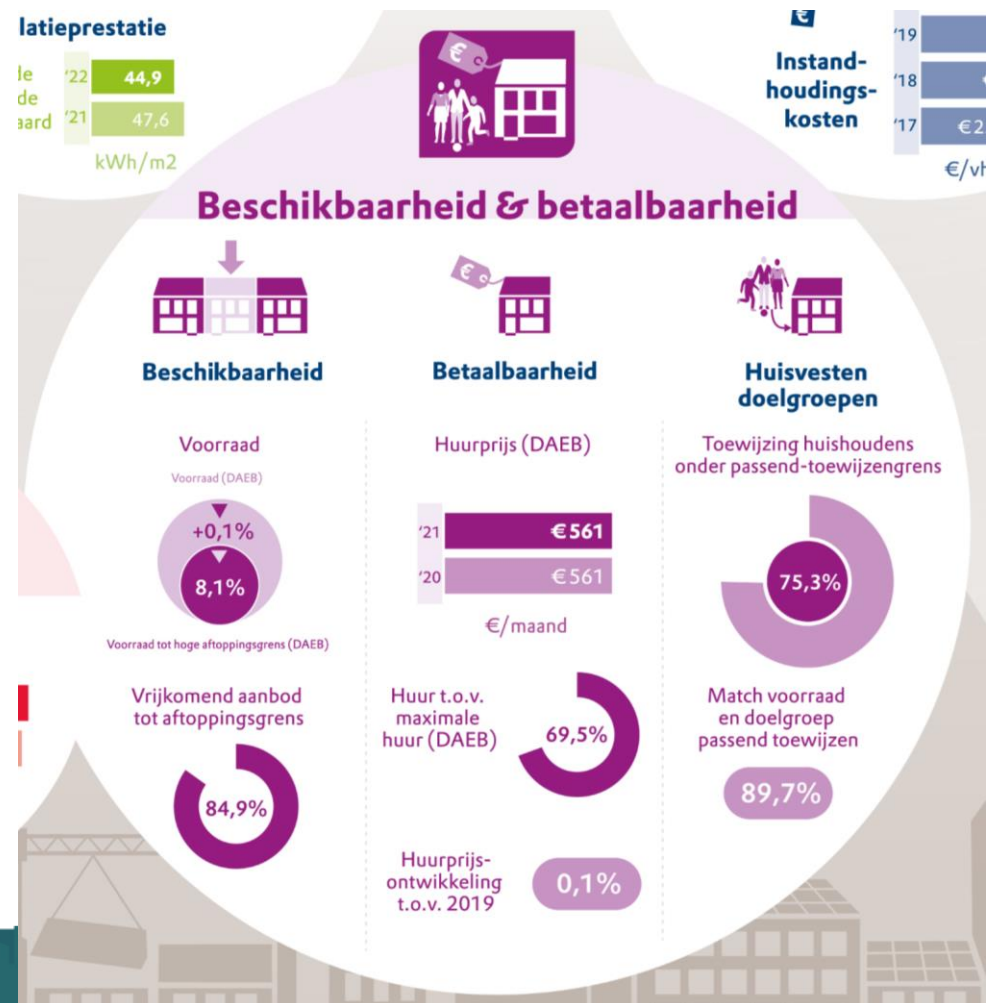
2 maart 2023

Hoe doet Plavei het op betaalbaarheid?

Plavei



Sector



Wat spraken we af?

- Onderzoeken mogelijkheden om de inkomensafhankelijke huurverhoging in te zetten om huurverhoging voor de doelgroep te beperken.

Huursom benadering en huurverhoging

Huursom benadering

- Maximale groei van de totale huursom: 2,6%
- De totale huurverhoging van alle woningen bij elkaar bedraagt 2,6%. Op woningniveau kan de huurverhoging verschillen (max 3,1%).

Huurverhoging

- Huurverhoging 2,6% bij gemiddelde huurprijs € 597 = € 15,52
- Compenserende werking huurtoeslag € 15,52 * 60% = € 9,31
- Netto huurverhoging: € 6,21

Waar lopen we tegenaan?

Wat moeten we weten om de totale huursom te berekenen?

- Aantal huishoudens inkomensafhankelijke huurverhoging

Inkomensindicatie	Aantal bewoners	Huurverhoging	Opbrengst
Hoge inkomens	73	€ 100	€ 7.054
Hoge middeninkomens	168	€ 50	€ 8.383

- Aantal huishoudens die in aanmerking komen voor reguliere huurverhoging (max. 3.134). Omvang groep onbekend door eenmalige huurverlaging.

Waarom hebben we last van de eenmalige huurverlaging?

- Circa 2.000 woningen komen in aanmerking voor eenmalige huurverlaging. Hoeveel bewoners krijgen daadwerkelijk een huurverlaging?
- De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging € 15.437 delen over:

Aantal sociale huurwoningen	Aandeel huurverlaging	Aantal bewoners huurverhoging	Verdeling opbrengst inkomensafhankelijk per woning	Compensatie via huurtoeslag	Netto voordeel bewoner (75% alle bewoners)
3.134	10% bewoners (320)	2.814	€ 5,48	€ 3,56	€ 1,92
3.134	15% bewoners (480)	2.654	€ 5,81	€ 3,78	€ 2,03
3.134	20% bewoners (640)	2.494	€ 6,18	€ 4,02	€ 2,16
3.134	25% bewoners (800)	2.334	€ 6,61	€ 4,30	€ 2,31

Eenmalige huurverlaging

- Hoeveel huishoudens komen in aanmerking?
- Opvragen inkomensgegevens vanaf 1 maart 2023.
- Vanaf medio maart start Belastingdienst met verstrekken gegevens (2x per week)
- Waarschuwing brancheorganisatie capaciteit Belastingdienst, aanzegging huurverlaging niet gelijktijdig met huurverhoging.
- Uitvoerbaarheid inkomensafhankelijke huurverhoging onder druk, want eind maart moeten de aanzeggingen huurverhoging naar Postex.

Voorwaarden en voorstel Plavei

- Uitvoering inkomensafhankelijke huurverhoging alleen mogelijk indien gegevens voor 15 maart beschikbaar zijn.
- Aannames huursom leiden mogelijk tot overtreding wet. (verantwoording Aw en minister)
- Sowieso speelt risico eerst huurverhoging en dan huurverlaging aanzeggen.
- In 2023 iedereen 2,6%
- In 2024 opnieuw verkennen inkomensafhankelijke huurverhoging