Huuraanpassing per 1 juli 2022

Uitgangspunt van Pré Wonen bij het huurbeleid is een rechtvaardig huurbeleid voor huidige en toekomstige bewoners. Voor Zandvoort is bij de taakoverdracht afgesproken dat er een overgangsperiode is om uiteindelijk te komen tot een uniform huurbeleid. Gezien de ontwikkelingen in het kader van de korting en later afschaffing van de verhuurdersheffing is afgesproken dat voor de huuraanpassing van 1 juli 2022 er nu al een overgangsregeling is voor Zandvoort. Deze heeft betrekking op het percentage van de streefhuur waarboven huurbevriezing plaatsvindt. Zodra er meer bekend is over de randvoorwaarden voor de extra bestedingsruimte bij wijziging van de verhuurdersheffing wordt er gewerkt aan een uniform huurbeleid voor het hele werkgebied van Pré Wonen.
Voor de huuraanpassing per 1 juli 2022 is uitgegaan van de regelgeving/afspraken en het huurbeleid van Pré Wonen.

Afspraken minister/Aedes

- Huursomstijging voor 2022 is vastgesteld op 2,3% (inflatie);
- Maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen is vastgesteld op 2,3%;
- Maximale huurverhoging voor vrije sectorwoningen is vastgesteld op 3,3%;
- Methodiek inkomensafhankelijke huurverhoging is aangepast. In plaats van een hoger huurverhogingspercentage kan de huur met een bedrag van maximaal € 50 of € 100 worden verhoogd. Zie onderstaande tabel

Tabel inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2022

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€47.948 - €56.257	Hoger dan €56.257
Meerpersoonshuishoudens	€55.486 - €75.369	Hoger dan €75.369
Huuverhoging	Maximaal €50*	Maximaal €100*

*) Maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning

- Voor zelfstandige woningen met een huurprijs van € 300 of lager kan een huurverhoging van maximaal € 25 gelden.

Uitwerking voor Pré Wonen

- Maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen is vastgesteld op 2,3% (inflatie). De huuraanpassing wordt bepaald door het verschil tussen de huidige huur en de streefhuur volgens onderstaande staffel voor Beverwijk/Heemskerk, Bloemendaal, Haarlem en Heemstede. Vanwege de gemaakte afspraken is er sprake van huurbevriezing of een huurverhoging van maximaal inflatie (2,3%). Er worden dus geen extra percentages boven inflatie toegepast.

Tabel voor Beverwijk/Heemskerk-Bloemendaal-Haarlem-Heemstede

Grondgebonden (EGW)	Aanpassing	Appartementen (MGW)
Huur > 75% WWS	*Huurbevriezing*	Huur **> 80%** WWS
Huur < 75% WWS	*Inflatie*	Huur **< 80%** WWS

Voor Zandvoort geldt een andere staffel (zie onderstaand) in verband met een overgangsperiode om te komen tot een uniform huurbeleid. Dit komt tot uiting in het percentage waarboven huurbevriezing wordt toegepast. Ook hier worden geen extra percentages boven inflatie toegepast.

Tabel voor Zandvoort

Grondgebonden (EGW)	Aanpassing	Appartementen (MGW)
Huur > 85% WWS	*Huurbevriezing*	Huur **> 91%** WWS
Huur < 85% WWS	*Inflatie*	Huur **< 91%** WWS

- Maximale huurverhoging voor vrije sector is vastgesteld op 3,3% (inflatie + 1%);
- Inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. In het huurbeleid is vastgelegd dat deze niet € 50 of € 100 bedraagt, maar de helft. Voor hoge middeninkomens is dat € 25 en voor hoge inkomens is dat € 50. Daarnaast wordt de huur afgetopt op de geldende streefhuur;
- Zelfstandige woningen met een huurprijs tot € 300 of lager krijgen een huurverhoging van maximaal € 25;
- Aanvullende maatregel van Pré Wonen gericht op huishoudens met lage inkomens om zo energiearmoede te beperken: de woningen met een energielabel van E,F of G krijgen een huurbevriezing. Dit geldt niet als er sprake is van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze maatregel is immers bedoeld voor huishoudens met lage inkomens.

<u>Huuraanpassing overige objecten</u>

- Kamers: inflatie;
- Woonwagens en standplaatsen: inflatie + maximaal 1%;
- Parkeerplaatsen: inflatie;
- Losse garages: inflatie;
- Bergingen: 0%;
- Scootmobielruimten: 0%;
- BOG (Bedrijfs Onroerend Goed) / MOG (Maatschappelijk Onroerend Goed): inflatie en individuele afspraken indien van toepassing.

<u>Uitzonderingen sloop/nieuwbouw</u>

Op basis van het Algemeen Sociaal Plan krijgen deze woningen geen huuraanpassing. Het gaat hierbij om de projecten: Staal/Bazel, Bergerslaan, A. v.d. Leeuwstraat, Bremmerstraat, Hilbertsplein, Waddenstraat, Prinses Beatrixplein en Van Goghlaan