



Huurverhoging 2015

Adviesaanvraag

Amsterdam
16 februari 2015

1. Inleiding

Voor u ligt het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging van Eigen Haard voor de periode 1 juli 2015 tot 30 juni 2016. Dit voorstel is de basis voor de aanzegging van de huurverhoging op 1 juli 2015 aan de individuele huurders. De huurverhogingsronde 2015 geldt voor de gemeenten waar Eigen Haard haar werkterrein heeft.

Gekwalificeerd advies

Over de huurverhoging wordt overleg gevoerd met de Huurdersfederatie Alert. Deze worden gevraagd gekwalificeerd advies te geven over het voorstel huurverhoging 2015, zoals uitgewerkt in deze notitie.

Tijdspad

Met het oog op het operationele proces is het van belang dat eind maart 2015 de adviesaanvraag en besluitvorming zijn afgerond. Schematisch ziet het tijdspad er als volgt uit:

16 februari 2015	Notitie huurverhoging 2015 t.b.v. adviesaanvraag bij Huurdersorganisaties <i>Zes weken: reactietermijn Huurdersorganisatie</i>
30 maart 2015	Einde reactietermijn. Advies Huurdersorganisaties bij Eigen Haard <i>(Maximaal) twee weken: gemotiveerde toelichting Eigen Haard</i>
13 april 2015	Gemotiveerde toelichting bij Huurdersorganisatie en definitieve besluitvorming Eigen Haard
13 april 2015	Start operationeel proces: aanmaken en versturen aanzeggingen en uitzetten communicatietraject
30 april 2015	Uiterlijke aanzegging huurverhoging aan huurders Eigen Haard
1 juli 2015	Huurverhoging 2015 van kracht

2. Kaders: beleid, wet- en regelgeving

Kaders vanuit rijksoverheid

Modernisering WWS-puntensysteem

Het kabinet heeft gekozen voor een modernisering waarbij de WWS-onderdelen woonomgeving en woonvorm worden vervangen door de WOZ-waarde, en waarbij de schaarstepunten komen te vervallen maar de prijs per punt wordt verhoogd om de totale maximale huursom niet te laten dalen. In eerste instantie was het de bedoeling om dit per 1 juli 2014 in te laten gaan. Echter, De Kamer bleek het nog te vroeg voor een eindoordeel over de voorstellen van de minister. Dit betekent dat de besluitvorming nog even op zich laat wachten. De Minister gaat nu uit van invoering per 1 oktober 2015. Voor deze huurverhogingsronde heeft dit dus geen consequenties.

Huursombenadering

Het inkomensafhankelijk huurbeleid geldt in 2015 voor het laatst. In het voorjaar van 2015 komt de minister met een voorstel voor een huursombenadering. Huurbeleid volgens de huursombenadering betekent dat de overheid vaststelt hoeveel de huren van alle woningen van een corporatie in een jaar samen mogen stijgen. Sommige huren kunnen dan iets meer stijgen en andere wat minder, binnen afgesproken grenzen. Zo kan een corporatie ervoor zorgen dat de huren stap-voor-stap zo goed mogelijk aansluiten bij de waarde van de woning. Aedes pleit al geruime tijd voor een huursombenadering.

Minister Blok komt in het voorjaar van 2015 met een nieuw voorstel. De huursombenadering gaat dan in 2016 in. Dat betekent dat de inkomensafhankelijke huurverhoging geldt voor de periode 1 juli 2015 tot 30 juni 2016.

Bevriezing liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens wordt per 1 januari 2015 nog op de reguliere wijze aangepast. De eerder afgesproken driejarige bevriezing van de liberalisatiegrens gaat in per 1 januari 2016. Reden is dat de bevriezing van de liberalisatiegrens wordt geregeld in het wetsvoorstel dat het corporatiestelsel herzielt. Deze stelselwijziging wordt na goedkeuring door het parlement vermoedelijk vanaf 1 juli volgend jaar van kracht. De bevriezing moet bijdragen aan de betaalbaarheid van woningen in de sociale huursector. De liberalisatiegrens ligt in 2014 op 699,48 euro. Per 1 januari 2015 is dat 710,68 euro. De grens wordt per 1 januari 2016 voor het eerst bevroren en blijft dat de twee opvolgende jaren.

Kaders huurbeleid vanuit de MG circulaire

In deze circulaire worden de definitieve kaders voor het huurprijsbeleid met ingang van 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 en de daarbij van toepassing zijnde parameters bekend gemaakt.

Het inflatiecijfer als basis voor de huurverhoging

Het inflatiecijfer over het voorafgaande kalenderjaar, i.c. 2014, zoals het CBS dat op 15 januari 2015 heeft gepubliceerd in zijn Statistisch Bulletin is 1,0%.

Onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2015 gelijk aan het inflatiepercentage over 2014 vermeerderd met 1,5 procentpunt, te weten 2,5%.

Zelfstandige woningen

Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Er geldt een maximaal basishuurverhogingspercentage voor alle zelfstandige woningen van inflatie+1,5%, dus 2,5%. Daarnaast is om de doorstroming te bevorderen voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229,1 een hogere huurverhoging toegestaan.

- 2,5% voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 34.229 (basishuurverhogingspercentage)
- 3,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229 maar onder of gelijk aan € 43.786
- 5,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.786

Geliberaliseerde huurovereenkomsten

De maximale huurverhoging geldt voor alle zelfstandige huurwoningen, die vallen onder de huurtoeslaggrens van € 710,68 (prijsspeel 1 januari 2014). De huurwoningen boven deze grens met een geliberaliseerde huurovereenkomst vallen daar dus niet onder. Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt geen maximale huurverhoging, tenzij in het huurcontract anders is afgesproken. Van huurliberalisatie is sprake als de beginhuur van een zelfstandige woning hoger was dan de liberalisatiegrens op dat moment. Bij deze overeenkomsten, waarbij de huurverhoging eveneens plaatsvindt per 1 juli, is een hoger percentage dan de inflatie mogelijk.

Vorig jaar heeft Eigen Haard een andere huurverhoging toegepast op deze geliberaliseerde huurovereenkomsten dan bij sociale huurovereenkomsten. Daarvoor is een inventarisatie gemaakt door Zakelijke Markten om te bepalen hoe hoog de huurverhoging moest zijn. Per saldo hebben de geliberaliseerde woningen een lagere huurverhoging gekregen dan de sociale huurwoningen. Dit heeft er mee te maken dat een groot deel van de contracten het niet toelaat dat er boveninflatoir wordt verhoogd. Voor woningen waar dit niet in het contract is opgenomen, is wel een hogere huurverhoging gevraagd.

¹ De voorgenomen tijdelijke verhoging van de toewijzingsgrens voor betaalbare huurwoningen van woningcorporaties naar € 38.000 per 1 juli 2015 speelt hier geen rol.

De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties

Aansluitend op het basishuurverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt, dat is per 1 juli 2015 2,5%, wordt ook de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van woningcorporaties per 1 juli 2015 gesteld op het niveau van inflatie + 1,5 procentpunt (2,5%). Dat betekent dat de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli 2015 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni 2015, vermeerderd met 2,5%. Dit wordt ook wel de maximale huursomstijging genoemd.

Om woningcorporaties de ruimte te geven gebruik te maken van de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229, worden deze huurverhogingen buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen per 1 juli.

Voor de berekening van de gemiddelde huurstijging (huursomstijging) van de zelfstandige woningen van een corporatie per 1 juli 2015 blijven de volgende huurverhogingen buiten beschouwing:

- de huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229;
- de huurverhogingen van geliberaliseerde huurovereenkomsten;
- de huurprijzen van nieuwe verhuringen (eerste verhuring van een woning of opvolgende verhuring bij verhuizing van de huurder);
- de huurverhogingen als gevolg van woningverbetering/renovatie.

Maximum huurgrenzen huurtoeslag, aftoppingsgrenzen en kwaliteitskortingsgrens

Voor de periode van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015 wordt de algemene maximale huurgrens huurtoeslag aangepast met het prijsindexcijfer zijnde 1,33 %. De overige grenzen stijgen met de verwachte huurontwikkeling, zijnde 3,6 %.

Huurgrenzen 2015

	2014	2015
Maximale huurgrens	699,48	710,68
Aftoppingsgrens laag	556,82	576,87
Aftoppingsgrens hoog	596,75	618,24
Kwaliteitsgrens	389,05	403,06

3. Voorstel huurverhoging per 1 juli 2015

Sociale huurwoningen

Gelet op de financiële druk vanuit overheidsbeleid en de opgave van Eigen Haard stelt Eigen Haard voor de deels gebruik te maken van de gegeven ruimte van die geboden wordt binnen de inkomensafhankelijke huurverhoging, met een aantal uitzonderingen. Eigen Haard wil met deze maatregel bovendien de doorstroming van hogere inkomens vanuit de sociale huur bevorderen.

De verhuurderheffing die de woningcorporaties dienen af te dragen loopt geleidelijk op naar € 1,7 miljard in 2017. Voor Eigen Haard zien we de heffing oplopen van 24,5 mln in 2014 tot en met 42,3 in 2019. Om te voorkomen dat corporaties hun verantwoordelijkheden voor wat betreft de instandhouding en vernieuwing van de woningportefeuille niet kunnen nakomen, als gevolg van de verhuurderheffing, heeft het Kabinet de corporaties de ruimte gegeven om de huren voor een bepaalde periode boveninflatair te mogen verhogen. Met oog op de betaalbaarheid kiest Eigen Haard er niet voor om alle wettelijke ruimten voor de huurverhogingen in haar huurbeleid toe te passen.

Zo kunnen we op basis van de meerjarenbegroting 2015-2019 concluderen dat de verhuurderheffing van ruim € 208 miljoen, over de periode 2015 tot en met 2019, slechts voor 39% wordt gedekt uit de boveninflatore huurverhogingen.

Dit betekent dat Eigen Haard het resterende deel ad € 127 miljoen uit eigen middelen dient te financieren.

Geen maximale huurverhoging

- Sociale huurwoningen die door de huurverhoging boven de maximaal toegestane huurprijs komen. In deze gevallen geldt een lager percentage huurverhoging.

Geen huurverhoging

- Woningen waarvoor een sloopbesluit is afgegeven door de gemeente en wisselwoningen.
- Woningen waarvan de huurprijs tijdelijk is verlaagd door de Huurcommissie in verband met ernstige onderhoudsgebreken.

Naast de bovenstaande gebruikelijke uitzonderingen willen we dit jaar een aanscherping maken op het beleid. Deze aanscherping heeft te maken met enerzijds de betaalbaarheid van een deel van onze huurders. Anderzijds betreft het voorstellen die de druk op met name de bezwaarprocedures moet verlichten.

Aftoppen op huurtoeslaggrens

- Voor inkomens < € 34.229 de huur aftoppen op de huurtoeslaggrens (710,68). Vanuit betaalbaarheid en ons streefhuurbeleid is dit logische redenering; deze groep is obv inkomen icm de hoge huur (lees huurquote) erg kwetsbaar. In een aantal gevallen krijgt men ook geen huurtoeslag meer. De verwachting is dat Eigen Haard hierdoor ook veel minder bezwaren/vragen krijgt die leiden tot administratieve druk. Deze maatregelen zorgen er ook voor dat de maatwerkregeling van Alert voor een deel niet meer hoeft worden toegepast.

Maatwerk schrijnende gevallen

Vorig jaar heeft Eigen Haard maatwerk toegepast voor een aantal schrijnende gevallen door een lagere huurverhoging toe te passen dan toegestaan is. Na overleg heeft Eigen Haard aanvullend op het huurbeleid een regeling getroffen waarin in sommige gevallen mensen aanspraak kunnen maken op een lagere huurverhoging. Ook voor 2015 is Eigen Haard voornemens dit maatwerk toe te passen. Deze regeling luidt als volgt:

Huurders waarvan het inkomen in 2014 is gedaald van boven de 44.000 euro naar onder de 34.567 euro en waarbij de inkomensdaling structureel is (overlijden partner, pensionering of arbeidsongeschikt), zal Eigen Haard bij bezwaar de huurverhoging wijzigen naar 2,5%. Uiteraard moet deze inkomensdaling wel zelf door de huurder worden aangetoond.

Betaalbaarheid gezinnen

Ook dit jaar willen gemeente Amsterdam en de corporaties iets extra's doen voor een categorie huurders die het qua betaalbaarheid moeilijk heeft. Het gaat om de groep één- en tweeoudergezinnen met minderjarige kinderen met huurtoeslag die meerjarig zijn aangewezen op een inkomen op bijstandsniveau. Deze afspraak is een aanvulling op Bouwen aan de Stad. Genoemde gezinnen komen alleen in aanmerking als zij behoren tot het armoedebeleid van de gemeente (dus ook onvoldoende vermogen hebben).

Corporaties hebben vormvrijheid wat betreft de wijze waarop deze gezinnen worden ontzien in de context van de huurverhoging per 1 juli 2015. Zij kunnen ervoor kiezen om de huurverhoging van 2,5% niet door te rekenen. Zij kunnen er ook voor kiezen de huurverhoging van 2,5% wel door te rekenen, maar de huurders in 2015 een tegemoetkoming te bieden, bijvoorbeeld in de vorm van een eenmalige bijdrage, zodat de aangezegde huurverhoging voor dat jaar wordt gecompenseerd. De verwachting is dat om circa 200 huishoudens gaat die wij tegemoet komen.

Eigen Haard kiest er vooralsnog voor om de huurverhoging van 2,5% niet door te rekenen voor deze gezinnen. Voornamelijk vanwege het feit dat dit direct ten goede komt aan lagere woonlasten.

Eigen Haard wil ook de huishoudens uit de overige bezitsgemeenten tegemoet komen indien deze voldoen aan de criteria. Ook wordt er van de betreffende gemeenten een aantal andere zaken gevraagd, namelijk de volgende:

- de gemeente verlicht zelf ook de armoedeproblematiek van deze doelgroep via de woonkostenbijdrage;
- de gemeente heeft de betreffende doelgroep ook goed in beeld en kan voor 1 april a.s. gegevens aanleveren;
- de gemeente is bereid om gezamenlijk in Den Haag het geluid te laten horen dat de huurtoeslag niet toereikend is.

Vrije sector huur woningen

Uitgangspunt blijft dat de huurverhoging wordt gebaseerd op het bereiken van een marktconforme huur, mits het huurcontract dit toestaat. Hierbij wordt rekening gehouden met andere aanbieders in ons werkgebied (markttoets). Concreet betekent dit dat er drie categorieën zijn:

- o 1% huurverhoging; conform huurcontract inflatie 2014
- o 2,5% huurverhoging; woningen die recent zijn verhuurd en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging
- o > 2,5% huurverhoging; woningen die minder recent zijn verhuurd en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging

Overige verhuureenheden

Eigen Haard heeft ruim 6.200 verhuureenheden in exploitatie die geen woning zijn. Circa 4.800 daarvan zijn garages en parkeerplaatsen. De rest bestaat uit onder andere winkels, bedrijfsruimten en opslagplaatsen. Vooral in deze laatste categorie is een clausule in het huurcontract opgenomen waarin de jaarlijkse huurprijsaanpassing is vastgelegd. Het voorstel is om in deze categorie, daar waar die clausule niet is opgenomen, de huurverhoging op 2,5% te bepalen. Voor de garages en de parkeerplaatsen wordt eenzelfde percentage voorgesteld.

4. Gekwalificeerd advies

Eigen Haard vraagt de Huurdersorganisatie vóór 31 maart 2015 een gekwalificeerd advies uit te brengen op bovengenoemd voorstel voor de huurverhogingsronde 2015.

Voorbehoud

Mochten (politieke) ontwikkelingen leiden tot een andere invulling aan de huurverhogingsronde, dan zal Eigen Haard haar voorgenomen huurverhoging heroverwegen.

Vervolg

Met inachtneming van het gekwalificeerd adviesrecht van de Huurdersorganisatie neemt Eigen Haard idealiter begin april een definitief besluit over de jaarlijkse huuraanpassing. De maand april zal verder gebruikt worden om de administratieve en logistieke handelingen te laten plaatsvinden, zodat uiterlijk vóór 30 april a.s. de huuraanpassing aan de individuele huurders kan worden gecommuniceerd. De huurverhoging zal per 1 juli 2015 ingaan.