



Huurverhoging 2017

Adviesaanvraag

Amsterdam
08 februari 2017

1. Inleiding

Voor u ligt het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging van Eigen Haard voor de periode 1 juli 2017 tot 1 juli 2018. Dit voorstel is de basis voor de aanzegging van de huurverhoging op 1 juli 2017 aan de individuele huurders. De huurverhogingsronde 2017 geldt voor de gemeenten waar Eigen Haard haar werkterrein heeft.

Gekwalificeerd advies

Over de huurverhoging wordt overleg gevoerd met de Huurdersorganisatie Alert. Deze wordt gevraagd gekwalificeerd advies te geven over het voorstel huurverhoging 2017, zoals uitgewerkt in deze notitie.

Tijdspad

Met het oog op het operationele proces is het van belang dat eind maart 2017 de adviesaanvraag en besluitvorming zijn afgerond. Schematisch ziet het tijdspad er als volgt uit:

08 februari 2017	Notitie huurverhoging 2017 t.b.v. adviesaanvraag bij Huurdersorganisatie <i>Zes weken: reactietermijn Huurdersorganisatie</i>
22 maart 2017	Einde reactietermijn. Advies Huurdersorganisatie bij Eigen Haard <i>(Maximaal) twee weken: gemotiveerde toelichting Eigen Haard</i>
05 april 2017	Gemotiveerde toelichting bij Huurdersorganisatie en definitieve besluitvorming Eigen Haard
05 april 2017	Start operationeel proces: aanmaken en versturen aanzeggingen en uitzetten communicatietraject
30 april 2017	Uiterlijke aanzegging huurverhoging aan huurders Eigen Haard
1 juli 2017	Huurverhoging 2017 van kracht

2. Kaders: beleid, wet- en regelgeving

Kaders vanuit rijksoverheid

Algemeen

- De huursom mag niet hoger zijn dan gemiddeld 1,3 procent
- Maximale huurverhoging op individueel niveau 2,8 procent voor huishoudens met een inkomen tot en met 40.349 euro
- Maximale huurverhoging op individueel niveau 4,3 procent voor hogere inkomens binnen de sociale huur met een inkomen boven de 40.349 euro
- Bepaalde groepen chronisch zieken en gehandicapten blijven uitgezonderd van de hogere huurverhoging. Dit geldt ook voor huishoudens van 4 personen of meer en huishoudens waarbij iemand de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt. Voor al deze huishoudens geldt een maximale huurverhoging van inflatie plus 2,5 procent (=2,8% in 2017).
- Geen maximale huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten
- Maximale huurverhoging voor onzelfstandige woningen bedraagt 1,8%

Maximale huurverhoging wettelijk

Doelgroep	
lager dan € 40.349	2,8% (2,5%+ inflatie)*
> € 40.349 bijzondere doelgroep	2,8% (2,5% + inflatie)*
> € 40.349	4,3%*

* maximaal 100% max. huur

Huursom

Er is dit huurverhogingsjaar sprake van een huursombenadering voor de periode 1 januari 2017 t/m 31 december 2017. Binnen de huursom vallen in principe alle huurstijgingen van de woningen van Eigen Haard, zowel de jaarlijkse huurverhoging alsmede alle tussentijdse verhogingen. De huursom mag in 2017 niet hoger uitkomen dan 1,3% (= inflatie 0,3% + 1%).

De huursom wordt als volgt berekend: De huren van woningen op de eerste peildatum (1 januari 2017) worden bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2018) geldt hetzelfde. De stijging van de gemiddelde huur mag niet meer zijn dan 1,3%

Er zijn echter wel een aantal uitzonderingen van huurverhogingen die buiten de huursom vallen benoemd. De volgende huurprijzen blijven hierbij buiten beschouwing:

1. De hele huurprijs van woningen die in het verslagjaar een inkomensafhankelijke huurverhoging kregen;
(Dit geldt alleen als in de prestatieafspraken staat dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en als de extra huurinkomsten niet hoger zijn dan de in die prestatieafspraken afgesproken investeringsbedragen)
2. Woningen die een huurverhoging kregen als gevolg van woningverbetering;
(Dit geldt alleen als de woningverbetering maximaal een jaar voor de huurverhoging af was)
3. Woningen die niet op beide peilmomenten in eigendom waren;
(bijvoorbeeld door tussentijdse toevoeging (aankoop, nieuwbouw) of door tussentijdse verkoop of sloop.
4. Woningen die niet op 1 januari 2017 óf op 1 januari 2018 zijn verhuurd;
(bijvoorbeeld door leegstand).
5. Onzelfstandige woonruimten;
6. Woningen die op 1 januari 2017 een geliberaliseerd contract hebben;

Kaders MG circulaire 2017

Samenvattend overzicht huurparameters per 1 juli 2017

Liberalisatiegrens en aftoppingsgrenzen

De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is bevroren, en ligt net als in 2015 en 2016 op 710,68 euro. Dit bedrag is ook de maximale huurgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. De andere huurgrenzen zijn door de wetgever met de verwachte huurstijging van 1% verhoogd. Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2017 maximaal 414,02 euro zijn om huurtoeslag te kunnen krijgen.

De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 592,55 euro per 2017 (was 586,68 euro in 2016). De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens wordt 635,05 euro (was 628,76 euro in 2016).

Overzicht nieuwe huurgrenzen 2017

	2016	2017
Maximale huurgrens*	710,68	710,68
Aftoppingsgrens laag	586,68	592,55
Aftoppingsgrens hoog	628,76	635,05
Kwaliteitsgrens	409,92	414,02

3. Uitgangspunten Eigen Haard sociale huur

Keuzes Eigen Haard Algemeen

Eigen Haard hanteert de principes van de portefeuillestrategie. De kern van deze strategie is het betaalbaar, beschikbaar en passend aanbieden van woningen. Hierbij willen we gebruik maken van de ruimte die de huursom biedt. De volgende keuzes zijn daarom gemaakt:

- **Eigen Haard benut de volledige ruimte van de huursom inflatie+1%**
De huursom betekent evenwel een forse vermindering van de huurstijging t.o.v. de situatie van voor de nieuwe huursombenadering.
- **Eigen Haard realiseert de huursom voornamelijk middels de reguliere huurverhoging, en minimaal middels huurharmonisatie (huursomneutraal harmoniseren).**
Bij benadering zal de huursom 2017 opgebouwd zijn uit ca. 1,3% middels reguliere huurverhoging en ca. 0% uit harmonisatie in de sociale huur.
De huursom is afhankelijk van een aantal moeilijk beïnvloedbare factoren zoals mutatiegraad en omvang van aandeel huurders die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. De huursom wordt ook pas eind 2017 definitief berekend. Dit betekent dat er in de uiteindelijke uitkomst kan worden afgeweken. De totale huursom mag echter niet hoger uitvallen dan 1,3%.
- **Eigen Haard maakt gebruik van de mogelijkheid inkomensafhankelijke huurverhoging in te zetten.**

Dit doen we om de doorstroming op gang te helpen. Bovendien vinden we het redelijk dat huurders met een hogere inkomen ook een huur betalen die (meer) past bij hun inkomen. Bij mutatie zullen de woningen opnieuw passend worden verhuurd.

- **Uitsluitingen voor huursom**
Eigen Haard sluit alle in de wet benoemde woningcategorieën uit voor de huursom. Daaronder vallen ook nieuwe verhuringen die een huurverhoging (huurharmonisatie) krijgen als gevolg van woningverbetering.
- **Maatwerk**
Eigen Haard zet de maatwerkregel die in het verleden met Alert is afgesproken voort. Eigen Haard conformeert zich aan het woonlasten akkoord Amsterdam.

Gemiddelde huurverhoging op maximaal 1,15% huursom

Conform portefeuillestrategie heeft Eigen Haard ervoor gekozen om huursomneutraal te harmoniseren en de huursom volledig te benutten via de jaarlijkse huurverhoging. Echter door een aantal overige invloeden, waaronder harmonisatie door liberalisatie, zal de ruimte voor de jaarlijkse huurverhoging per saldo lager liggen dan de maximale 1,3%. Vooralsnog wordt verwacht dat de ruimte voor de jaarlijkse huurverhoging lager ligt dan 1,3%, waarschijnlijk ca. 1,15%. Het is belangrijk om te beseffen dat de jaarlijkse huurverhoging zeer bepalend is in de realisatie van de totale huursom, maar zelf ook een resultante betreft door alle onzekerheden rondom elementen die invloed hebben op de totale huursom.

Gedifferentieerde en inkomensafhankelijke huurverhoging: 'Werken met staffels'

Bij nieuwe verhuringen zal de huurverhoging (harmonisatie) huursomneutraal verlopen; zodat er voldoende betaalbare woningen kunnen worden aangeboden in de diverse huursegmenten, conform onze portefeuillestrategie (30% goedkoop / 30% t/m de eerste aftoppingsgrens / 15% t/m de tweede aftoppingsgrens / 15% tot aan de liberalisatiegrens / 10% middensegment vrije sector huur).

Er zijn momenteel veel woningen met een scheve prijs-kwaliteitsverhouding. Met de jaarlijkse huurverhoging wil Eigen Haard vanuit haar nieuwe portefeuillestrategie de prijs-kwaliteit verhouding meer in balans brengen door het werken met zogenaamde staffels.

Woningen met een laag percentage maximaal huur (< 75%) krijgen een hogere huurverhoging en woningen met een hoog percentage maximaal huur (> 75%) krijgen een lagere huurverhoging. Deze staffels passen we alleen toe voor inkomens tot 40.349 euro, en voor de bijzondere doelgroepen met inkomens boven de 40.349 euro. De grens van 75% van de maximale huur is mede door en in overleg met Alert bepaald. Voor inkomens boven de 40.349 euro benutten we de maximale ruimte die er is.

Voor het huurverhogingsbeleid voor 2017 van de zelfstandige sociale woningen van Eigen Haard wordt het volgende voorgesteld. Zie onderstaande tabel. Deze percentages zijn o.b.v. van de globale simulatie tot stand gekomen.

Doelgroep	<= 75% max huur	> 75% max huur
lager dan € 40.349	1,8% * + **	0,5% * + **
Geen inkomens indicatie bekend	1,8% *	0,5% *
> € 40.349 bijzondere doelgroep ***	1,8% *	0,5% *
> € 40.349	4,3% *	4,3% *

* maximaal 100% maximaal toegestane huur o.b.v. de woningwaardering

** Maximaal € 712, woningen met huur reeds boven de €712 worden bevroren

*** Belastingdienst levert geen gegevens aan over deze doelgroep

Uitzonderingen

Op het algemene huurverhoging beleid is ook dit jaar weer een aantal uitzonderingen benoemt. Deze uitzonderingen zijn de voorgaande jaren ook toegepast.

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 peildatum is afgegeven door de gemeente en voor tijdelijke wisselwoningen. Woningen waarvan de huurprijs tijdelijk is verlaagd door de Huurcommissie in verband met ernstige onderhoudsgebreken.

Aftoppen op 712 euro voor inkomens tot € 40.349

De huur voor inkomens tot € 40.349 wordt afgetopt op maximaal €712, indien deze als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging 2017 daarboven uit zouden stijgen. De huur voor inkomens tot € 40.349 met een huur boven de €712 krijgen geen huurverhoging.

Daarmee wordt voorkomen dat de huur voor de doelgroep in voorkomende gevallen te ver boven de huurtoeslaggrens uitstijgt. Een gevolg mede door het bevroren van de huurtoeslaggrens op €710,68.

Door een woning net iets boven de liberalisatiegrens te verhuren (maar wel een lagere huurverhoging te geven dan zou mogen) is de woning gevrijwaard van de verhuurdersheffing. Voor de huurder die in het verleden al huurtoeslag ontving, blijft het recht op huurtoeslag bestaan tot aan € 710,68. Voor huurders met permanente inkomensdaling hebben we een maatwerkregeling (zgn. Alert regeling), met onder voorwaarden aftopping op €710,68. Kortom, dit heeft geen directe gevolgen voor de (betaalbaarheid van) de huurders.

Aftoppen op 850 euro voor inkomens tussen € 40.349 en € 43.000

De afgelopen jaren is door de inkomensafhankelijke huurverhoging een deel van de sociale huurwoningen boven de 710,68 uitgekomen. Sommige woningen hebben inmiddels een huur zelfs boven de 800 euro. Prima voor huurders die een hoog inkomen hebben, maar er zijn zorgen qua betaalbaarheid over de groep lage middeninkomens, die ook dit jaar een boven inflatoire huurverhoging mogen krijgen tot maximaal 4,3%. Deze groep dreigt in sommige gevallen boven de 850 euro uit te komen, terwijl dit niet meer passend/betaalbaar is. Ook Alert heeft deze zorgen meerdere malen geuit en geadviseerd om sociale huurwoningen die door deze grens dreigen te gaan af te toppen op 850 euro. Naar schatting gaat het om circa 150 woningen. Omdat wij niet beschikken over de inkomensgegevens van deze specifiek groep, berekent dit dat er een verantwoordelijkheid ligt bij de huurder. Het voorstel is dan ook om alleen voor die huurders die door de grens van 850 euro heen zouden gaan door een huurverhoging van 4,3%, zelf de mogelijkheid te geven aan te tonen dat zij een laag middeninkomen hebben tussen de 40.349 euro en 43.000 euro. In de huuraanzegging kan dit als extra voorwaarde worden meegeven aan deze specifieke groep.

Onzelfstandige woningen

Het voorstel voor de huurverhoging 2017 voor onzelfstandige woningen is $1\% + 0,3\%$ (Inflatie) = 1,3%, in lijn met de maximale huursom voor de sociale huur (ondanks dat onzelfstandige woningen buiten de huursom vallen, en dat de maximale huurverhoging voor deze eenheden 1,8% bedraagt)

4. Uitgangspunten Eigen Haard vrije sector huur

Sinds 2016 verhuren wij in de vrije sector huur bij nieuwe verhuringen vrijwel alleen nog middensegment woningen (tot 850 en 1.000 euro). Deze woningen verhuren we passend en betaalbaar aan middeninkomens (43.000/50.000), mede om middeninkomens te verleiden tot doorstroming. Hiermee is ons middensegment in feite (beleidsmatig) een verlengde van onze sociale huur. Eenzelfde huurverhoging als in de sociale huur (gemiddeld 1,3%) lijkt daarom logisch en opportuun. Woningen die verhuurd zijn vóór 2016 hebben we minder stringent toegewezen aan

middeninkomens, c.q. ook aan hoge inkomens. Het uitgangspunt voor deze woningen was en is daarom dat we marktconform willen verhuren. Deze woningen krijgen daarmee dus ook een huurverhoging die daarbij past. Mits het contract het toelaat natuurlijk. Concreet betekent dit dat er drie categorieën zijn:

- 0,3% huurverhoging; woningen die contractueel geen ruimte hebben voor een hogere huurverhoging.
- 1,0% + inflatie = 1,3% huurverhoging; woningen die vanaf 2016 zijn verhuurd en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging.
- >1,3% huurverhoging; woningen die minder recent zijn verhuurd en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging.

5. Uitgangspunten Eigen Haard niet-woningen

De huurprijs van 'niet-woningen' wordt aangepast conform de afspraak die daar over in het huurcontract zijn gemaakt.

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 de gangbare verhoging van CPI / inflatie te houden, dus 0,3%. Voor de garages en de parkeerplaatsen wordt eenzelfde percentage voorgesteld.

Voorstel huurverhoging 1 juli 2017 samengevat

1. Gedifferentieerd huurverhogingsbeleid naar inkomen en huurkwaliteitsverhouding:
Werken met een huurverhogingsstaffel: 0,5 % voor woningen met een huidige netto huurprijs boven de 75% maximale huur en 1,8 % voor woningen onder of gelijk aan 75%. Dit geldt voor inkomens tot €40.349 euro en bijzondere doelgroepen boven de 40.349 euro. Deze huurverhoging geldt ook voor huurders waarvan geen inkomensindicatie bekend is. Reguliëre huurders met een inkomen boven de €40.349 krijgen een huurverhoging van 4,3%.

Doelgroep	<= 75% max huur	> 75% max huur
lager dan € 40.349	1,8%	0,5%
Geen inkomens indicatie bekend	1,8%	0,5%
> € 40.349 bijzondere doelgroep	1,8%	0,5%
> € 40.349	4,3%	4,3%

2. Aftoppen sociale huur op 712 euro netto huur;
De huur van huurders met een inkomen lager dan 40.349 krijgen door de huurverhoging een maximale huur tot € 712 euro netto huur. Huurders met een inkomen lager dan 40.349 en een huur boven de €712 krijgen geen huurverhoging.
3. Aftoppen sociale huur op 850 euro voor lage middeninkomens tot 43.000;
De huur van huurders met een inkomen tussen de 40.349 en 43.000 euro krijgen een huurverhoging tot maximaal 850 euro. Aangezien we deze inkomensgegevens niet van de belastingdienst krijgen, is het voorstel is om de huurders met een inkomen tussen de 40.349 en 43.000 euro op individuele basis te gemoed te komen, op eigen initiatief van de huurder. Naar schatting gaat het om maximaal 150 woningen.
4. Geen huurverhoging;
 - Woningen waarvoor een sloopbesluit is genomen door de gemeente, wisselwoningen

en woningen waarvan de huurprijs van een woning tijdelijk is verlaagd door de Huurcommissie in verband met ernstige onderhoudsgebreken (zogenoemde 0 punters) krijgen geen huurverhoging tot het moment van herstel.

- Woningen die na 15 maart 2017 zijn verhuurd.
5. De huurverhoging voor onzelfstandige woningen vaststellen op 1,3%.
 6. De huurverhoging voor de vrije sector huur vaststellen in 3 categorieën;
 - 0,3% huurverhoging; woningen die contractueel geen ruimte hebben voor een hogere huurverhoging dan inflatie.
 - 1,0% + inflatie = 1,3% huurverhoging; woningen die vanaf 2016 zijn verhuurd en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging.
 - >1,3% huurverhoging; woningen die minder recent zijn verhuurd en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging.
 7. De huurverhoging van 'niet-woningen' conform clause in contract vaststellen. Daar waar geen clause is opgenomen verhogen met inflatie, 0,3%.

6. Gekwalificeerd advies

Eigen Haard vraagt de Huurdersorganisatie vóór 31 maart 2017 een gekwalificeerd advies uit te brengen op bovengenoemd voorstel voor de huurverhoging per 1 juli 2017.

Voorbehoud

Mochten (politieke) ontwikkelingen leiden tot een andere invulling aan de huurverhoging, dan zal Eigen Haard haar voorgenomen huurverhoging heroverwegen. Het gevraagde advies is daarmee nog onder voorbehoud van publicatie van de huurbrief.

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 vóór 30 april a.s. de huuraanpassing aan de individuele huurders kan worden gecommuniceerd. De huurverhoging zal per 1 juli 2017 ingaan.