



**Huurharmonisatiebeleid sociale huur  
bestaande bouw  
Adviesaanvraag**

**Amsterdam**  
10 maart 2017

## Inleiding

Voor u ligt het voorstel voor het huurharmonisatiebeleid sociale huur bestaande bouw. Dit vloeit voort uit de portefeuillestrategie 2016-2020. Dit voorstel geldt voor alle gemeenten waar Eigen Haard haar werkterrein heeft.

De uitgangspunten voor de portefeuillestrategie 2016-2020 met Alert in verschillende thema sessies in 2016 besproken. Uiteindelijk heeft Alert positief geadviseerd over de portefeuillestrategie, met een aantal aandachtspunten.

Een belangrijk onderdeel van de portefeuillestrategie is het huurharmonisatiebeleid voor de sociale huurportefeuille. Ondanks de toenmalige onduidelijkheid en onzekerheid over de invoering van de huursom heeft Eigen Haard, in overleg met Alert, er toen voor gekozen om al per 1 januari 2016 het nieuwe huurharmonisatiebeleid te implementeren, zij het in een speciaal voor 2016 aangepaste vorm<sup>1</sup>. Belangrijkste aanleiding hiervoor was de invoering van de passendheidstoets. Kern van dit huurharmonisatiebeleid was dat de huidige verdeling in huurklassen zoveel mogelijk in stand bleven. Omdat deze verdeling aanbod garandeert in gedifferentieerde huurklassen, welke aansluit op de wens portefeuille in de portefeuille strategie.

Vanaf 1 januari 2017 hebben we te maken met de huursom. Dit betekent dat we beperkte ruimte hebben om de huren te verhogen, zowel bij mutatie als bij de jaarlijkse huurverhoging. Inmiddels is de huursom voor 2017 bekend en vastgesteld op 1,3%. Conform onze portefeuillestrategie is er voornamelijk voor gekozen om per 1 januari 2017 de huur bij mutatie niet meer te harmoniseren. We werken dan volgens het principe 'huidige huur = streefhuur' (met aftoppen op €710,68). Bij de jaarlijkse huurverhoging gebruiken we dan de huurruimte die er is binnen de huursom.

## Gekwalificeerd advies

Over het huurharmonisatiebeleid is overleg gevoerd met Alert. Het wordt gevraagd gekwalificeerd advies te geven op het voorstel huurharmonisatiebeleid sociale huur bestaande bouw, zoals uitgewerkt in deze notitie.

## Tijdspad

In onderstaand schema is het tijdspad voor deze adviesaanvraag te zien. Het formele adviestraject neemt 2 maanden in beslag. Echter, gezien de urgentie van een snelle uitvoering en het feit dat wij hiermee binnen de kaders blijven van de portefeuille strategie, hopen wij op een zo spoedig mogelijk advies.

<b>10 maart 2017</b>	<b>Notitie huurharmonisatiebeleid t.b.v. adviesaanvraag bij Huurdersorganisatie</b> <i>Zes weken: reactietermijn Huurdersorganisatie</i>
<b>21 april 2017</b>	<b>Einde reactietermijn. Advies Huurdersorganisatie bij Eigen Haard</b> <i>(Maximaal) twee weken: gemotiveerde toelichting Eigen Haard</i>
<b>5 mei 2017</b>	<b>Gemotiveerde toelichting bij Huurdersorganisatie en definitieve besluitvorming Eigen Haard</b>
<b>6 mei 2017</b>	<b>Start operationeel proces: verwerken beleid in primaire proces</b>

<sup>1</sup> In het huurbeleid uit de portefeuillestrategie harmoniseren we in principe niet meer bij mutatie (huidige huur is streefhuur), maar indexeren de huur bij jaarlijkse huurverhoging. Binnen de huursombegrenzing van inflatie + 1% staan we wel enkele differentiatiemogelijkheden toe, zowel bij indexatie als harmonisatie. Mede omdat de huursom een jaar is uitgesteld hebben we voor 2016 besloten om nog wel te harmoniseren, maar wel zodanig dat de portefeuillevelding naar huurprijsklassen in stand blijft: de huidige huur bepaalt de streefhuurklasse, er wordt geharmoniseerd naar de bovengrens van deze klasse.

## Aanleiding

De afgelopen maanden is duidelijk geworden op basis van een aantal concrete casussen, die grotendeels zijn aangedragen door onze divisie Wonen, dat het huidige huurbeleid volgens het principe 'huidige huur = streefhuur' in sommige gevallen tot onwenselijke situaties leidt:

- Een scheve prijs-kwaliteit verhouding; woningen met veel woningwaarderingspunten die voor een (zeer) lage huurprijs worden verhuurd. Het gaat dan om woningen die na mutatie nog steeds (ver) onder de 60% van de maximale huur zitten. Daarentegen worden er ook woningen verhuurd op of dicht bij de 100% van de maximaal redelijk huur. Zelfs soms identieke woningen in dezelfde straat en dit leidt tot discussies.

Binnen de directie van Eigen Haard is uitgesproken dat het onwenselijk is dat er (grote) prijs-kwaliteit verschillen ontstaan, of beter gezegd, blijven bestaan bij nieuwe verhuringen door het huurbeleid. Er is daarom gevraagd om een aangepast voorstel voor het huurbeleid waarin (grote) prijskwaliteit verschillen worden opgeheven. In deze notitie wordt een voorstel gedaan dat recht doet aan de wens om prijs-kwaliteitverschillen in het huurbeleid op te heffen.

### Voorstel: alle sociale huurwoningen naar 72% van de maximale huur

In dit voorstel krijgen alle woningen een zelfde prijs-kwaliteit verhouding, namelijk 72% van de maximale huur. Vergeleken met het beleid 'huidige huur = streefhuur' worden hiermee weer woningen geharmoniseerd. Echter, dit gebeurt zowel naar boven als naar beneden. Omdat onze gehele voorraad sociale huur nu ook gemiddeld op 72% van de maximale huur zit, verwachten wij dat we per saldo aan het eind van het jaar ook op nul euro huursomstijging uitkomen. Dit noemen we 'huursomneutraal' harmoniseren.

Grootste voordeel van dit voorstel is dat alle woningen bij mutatie een zelfde prijs-kwaliteitverhouding krijgen. Dit scheidt zowel intern als extern duidelijkheid.

In dit voorstel blijven we binnen de kaders van onze portefeuillestrategie, namelijk woningen aanbieden in verschillende huurklassen volgens de portefeuillestrategie én huursom neutraal harmoniseren (omdat we er voor kiezen om de huursom via de reguliere huurverhoging te realiseren).

### Volkshuisvestelijke impact

Belangrijkste randvoorwaarde die vanuit de directie is meegegeven is dat er nog, conform portefeuillestrategie, in de verschillende huurklassen wordt verhuurd. Onderstaand het beeld hoe er verhuurd wordt naar huurklasse bij het voorstel afgezet tegen onze wensportefeuille. Dit beeld gaat dus over het aanbod. Bij een mutatiegraad van ca. 5% verandert de voorraad van de bestaande portefeuille ook langzaam richting dit beeld <sup>2</sup>.

Te zien is dat we met het voorstel méér woningen aanbieden onder de aftoppingsgrenzen ten opzichte van het huidige beleid en de wensportefeuille. Dit betekent vooral een betere slaagkans voor de laagste inkomens, die vanaf 1 januari 2016 niet meer op dure sociale huurwoningen mogen reageren. Het aandeel tussen de hoge aftoppingsgrens 635,05 en de liberalisatiegrens 710,68 neemt iets af ten opzichte van het huidige beleid en de wensportefeuille. Echter, verwachten we dat dit aandeel toch iets groter wordt door toevoeging van nieuwbouw en renovatie. Daarmee is de gehele portefeuille weer in balans.

Huurklasse 2017	Huidig beleid	Voorstel	Wensportefeuille
1: 0 - 414,02	36,20%	33,30%	33,00%
2: 414,02 - 478,47			
3: 478,47 - 592,55 (tot 1e aftoppingsgrens)	33,80%	42,80%	33,00%
4: 592,55 - 635,05 (tot 2e aftoppingsgrens)	11,10%	8,70%	17,00%
5: 635,05 - 710,68	17,80%	15,10%	17,00%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%
Totaal onder de 1e aftoppingsgrens	70,00%	76,10%	66,00%
Totaal onder de 2e aftoppingsgrens	81,10%	84,80%	83,00%

<sup>2</sup> Bij 5% mutatiegraad zal het ca. 20 jaar duren voordat de voorraad naar huurklassen is ontstaan. Dit beeld is excl. andere effecten op de voorraadtransformatie, zoals sloop, verkoop, renovatie en nieuwbouw, en de reguliere huurverhogingen.

Met het voorstel worden de Amsterdamse aanbiedingsafspraken (75% van de SH verhuringen in Amsterdam onder de aftoppingsgrenzen) nog steeds ruim gehaald. We hebben voor de belangrijkste werkgemeenten ook gekeken naar de impact op hun individuele wensportefeuilles, en geconstateerd dat er geen significante afwijkingen ontstaan in vergelijking met het huidige beleid. Grosso modo zijn dezelfde conclusies als op portefeuilleniveau te maken: meer aanbod onder de aftoppingsgrenzen, minder aanbod boven de tweede aftoppingsgrens, en daarmee een iets 'socialer' aanbod.