



# **Huurverhoging 2018**

## Adviesaanvraag

**Amsterdam**  
5 februari 2018

## 1. Inleiding

Voor u ligt het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging van Eigen Haard voor de periode 1 juli 2018 tot 1 juli 2019. Dit voorstel is de basis voor de aanzegging van de huurverhoging op 1 juli 2018 aan de individuele huurders. De huurverhogingsronde 2018 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 2018, zoals uitgewerkt in deze notitie.

### Tijdspad

Met het oog op het operationele proces is het van belang dat eind maart 2018 de adviesaanvraag en besluitvorming zijn afgerond. Schematisch ziet het tijdspad er als volgt uit:

<b>5 februari 2018</b>	<b>Notitie huurverhoging 2018 t.b.v. adviesaanvraag bij Huurdersorganisatie</b> <i>Zes weken: reactietermijn Huurdersorganisatie</i>
<b>19 maart 2018</b>	<b>Einde reactietermijn. Advies Huurdersorganisatie bij Eigen Haard</b> <i>(Maximaal) twee weken: gemotiveerde toelichting Eigen Haard</i>
<b>2 april 2018</b>	<b>Gemotiveerde toelichting bij Huurdersorganisatie en definitieve besluitvorming Eigen Haard</b>
<b>2 april 2018</b>	<b>Start operationeel proces: aanmaken en versturen aanzeggingen en uitzetten communicatietraject</b>
<b>30 april 2018</b>	<b>Uiterlijke aanzegging huurverhoging aan huurders Eigen Haard</b>
<b>1 juli 2018</b>	<b>Huurverhoging 2018 van kracht</b>

## 2. Kaders: beleid, wet- en regelgeving

### Kaders vanuit rijksoverheid

#### Algemeen

- De huursom mag niet hoger zijn dan gemiddeld 2,4 procent
- Maximale huurverhoging voor reguliere sociale huurwoningen op individueel niveau 3,9 procent voor huishoudens met een inkomen tot en met 41.056 euro
- Maximale huurverhoging op individueel niveau 5,4 procent voor hogere inkomens binnen de sociale huur met een inkomen boven de 41.056 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 (=3,9% in 2018) op individueel niveau.
- Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen mag de huur met maximaal 2,9 procent worden verhoogd.

Maximale huurverhoging wettelijk

Doelgroep	
lager dan 41.056 euro	3,9% (2,5%+ inflatie)*
> 41.056 euro bijzondere doelgroep	3,9% (2,5%+ inflatie)*
> 41.056 euro	5,4%*

\* maximaal 100% max. huur

#### Huursom

Ook in 2018 is er sprake van een huursombenadering. Binnen de huursom vallen in principe alle huurverhogingen van de sociale huurwoningen van Eigen Haard, zowel de jaarlijkse huurverhoging alsmede alle tussentijdse verhogingen.

De huursom mag in 2018 niet hoger uitkomen dan 2,4% (= inflatie 1,4% + 1%).

De huursom wordt als volgt berekend: De huren van woningen op de eerste peildatum (1 januari 2018) worden bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2019) geldt hetzelfde. De stijging van de gemiddelde huur mag niet meer zijn dan 2,4%

Er is echter wel een aantal uitzonderingen van huurverhogingen die buiten de huursom vallen benoemd. De volgende huurprijzen blijven hierbij buiten beschouwing (feitelijk worden de woningen in zijn geheel buiten de huursomprijsberekening gelaten):

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 2018 óf op 1 januari 2019 zijn verhuurd;  
(bijvoorbeeld door leegstand).
5. Onzelfstandige woonruimten;
6. Woningen die op 1 januari 2018 een geliberaliseerd contract hebben;

### 3. Uitgangspunten Eigen Haard sociale huur

#### **Keuzes Eigen Haard Algemeen**

De afgelopen periode heeft Eigen Haard met de werkgroep huuraanpassing van Alert gesproken over jaarlijkse huurverhoging. Hierin is nogmaals stilgestaan bij de uitgangspunten van het portefeuillebeleid en het huurbeleid die destijds zijn geformuleerd.

- **Benutting volledige ruimte van de huursom inflatie+1%**  
De introductie van de wettelijk maximale huursom in 2017 betekende een forse vermindering van de huurstijging t.o.v. de situatie van voor de huursom. Eigen Haard kiest ervoor om zoveel mogelijk de overgebleven ruimte te benutten, gezien de grote investeringsambities in o.a. nieuwbouw, renovatie en duurzaamheid de komende jaren.
- **Realisatie huursom voornamelijk middels de reguliere huurverhoging, en minimaal middels huurharmonisatie (huursomneutraal harmoniseren).**  
Bij benadering zal de huursom in de sociale huur in 2018 opgebouwd zijn uit ca. 2,3%-punt middels reguliere huurverhoging, ca. 0,1%-punt harmonisatie door liberalisatie en ca. 0% uit harmonisatie in de sociale huur, door ons 'huursomneutraal' harmonisatiebeleid.  
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 2018 definitief berekend. Dit betekent dat er in de uiteindelijke uitkomst kan worden afgeweken. De totale huursom mag echter niet hoger uitvallen dan 2,4%.
- **Recht doen aan prijskwaliteit verhouding**  
Eigen Haard heeft binnen het huurbeleid ervoor gekozen om een evenredige prijs-kwaliteit verhouding na te streven. Dit doen we binnen ons huurharmonisatiebeleid (71% van de maximale huur) en het gebruik van staffels (binnen de jaarlijkse huurverhoging).
- **Gebruik maken 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 hoger 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 voor schrijnende gevallen**  
Eigen Haard zet de maatwerkregel die in het verleden met Alert is afgesproken voort.

#### **Gemiddelde huurverhoging op maximaal 2,30% 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 2,4%. Vooralsnog wordt verwacht dat de ruimte voor de jaarlijkse huurverhoging lager ligt dan 2,4%, waarschijnlijk ca. 2,3%.

#### **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. De woningen worden daarmee over het algemeen met een gunstige kostenkwaliteitsverhouding aangeboden; in 2018 ca. 71% van de maximaal toegestane huur op basis van de woningwaardering.

Met de jaarlijkse huurverhoging wil Eigen Haard vanuit haar portefeuillestrategie de prijs-kwaliteit verhouding meer in balans brengen door het werken met zogenaamde staffels.

Woningen met een laag percentage maximaal huur (< 70%) krijgen een hogere huurverhoging en woningen met een hoger percentage maximaal huur (> 70%) krijgen een lagere huurverhoging. Deze staffels passen we alleen toe voor inkomens tot 41.056 euro, en voor de bijzondere doelgroepen met inkomens boven de 41.056 euro. De grens van 70% van de maximale huur is mede door en in overleg met Alert bepaald. Voor inkomens boven de 41.056 euro benutten we de maximale ruimte die er is.

Voor het huurverhogingsbeleid voor 2018 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. Dit voorstel gaat ervan uit dat nieuwe verhuringen tot 15 maart 2018 ook meegenomen worden in de huurverhoging.

Doelgroep	<= 70% max huur	> 70% max huur
<b>lager dan € 40.349</b>	<b>3,5% *</b>	<b>1,1% *</b>
<b>Geen inkomens indicatie bekend</b>	<b>3,5%</b>	<b>1,1%</b>
<b>&gt; € 40.349 bijzondere doelgroep ***</b>	<b>3,5% **</b>	<b>1,1% **</b>
<b>&gt; € 40.349</b>	<b>5,4% *</b>	<b>5,4% *</b>

\* Max. 100% max. toegestane huur obv WWS

\*\* Max. € 712, woningen met huur reeds boven de €712 worden bevroren.

\*\*\* Belastingdienst levert geen gegevens aan over deze doelgroep.

Op verzoek van Alert heeft Eigen haard ook gekeken naar het scenario waarin alle nieuwe huurders in het lopende kalender jaar 2018 geen huurverhoging krijgen. Hiermee vervroegen we in feite de datum waarna huurders geen huurverhoging meer krijgen van 15 maart naar 1 januari 2018. Dit zorgt ervoor dat Eigen Haard voor enkele honderden huurders een huurverhoging mist. Dit druk vervolgens op onze investeringscapaciteit. Omdat dit toch een uitdrukkelijk wens is van Alert heeft Eigen haard een alternatief voorstel gedaan, namelijk de datum vervroegen naar 1 januari 2018, maar dan wel een iets hogere huurverhoging voor de groep > 70% maximale huur. Dit ziet er dan als volgt uit:

Doelgroep	<= 70% max huur	> 70% max huur
<b>lager dan € 40.349</b>	<b>3,5% *</b>	<b>1,2% *</b>
<b>Geen inkomens indicatie bekend</b>	<b>3,5%</b>	<b>1,2%</b>
<b>&gt; € 40.349 bijzondere doelgroep ***</b>	<b>3,5% **</b>	<b>1,2% **</b>
<b>&gt; € 40.349</b>	<b>5,4% *</b>	<b>5,4% *</b>

\* Max. 100% max. toegestane huur obv WWS

\*\* Max. € 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 benoemd. 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 € 41.056***

De huur voor inkomens tot € 41.056 wordt afgetopt op maximaal €712, indien deze als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging 2018 daarboven uit zouden stijgen. De huur voor inkomens tot € 41.056 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 die terugvallen in inkomen en o.b.v. hun inkomen nu wel aanspraak kunnen maken op de huurtoeslag, hebben we de maatwerkregeling (zgn. Alert regeling). Kortom, dit heeft geen directe gevolgen voor de (betaalbaarheid van) de huurders.

#### ***Uitbreiding maatwerk voor middensegment***

Alert heeft onlangs een voorstel gedaan om, naast het huidige maatwerk voor de sociale huur, ook maatwerk toe te passen voor het middensegment. Belangrijkste aanleiding hiervoor is dat er momenteel geen vangnet is voor huurders in het middensegment die (fors en structureel) in inkomen dalen. Hierdoor kunnen huurders in de betalingsproblemen komen en dat willen we zoveel mogelijk voorkomen.

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor dit maatwerk zou dan hetzelfde zijn als die voor de sociale huur, namelijk een structurele inkomensdaling (door pensionering, arbeidsongeschiktheid (WIA/IVA) of het overlijden partner/medebewoner). De komende periode wil Eigen Haard graag met Alert in gesprek gaan om dit voorstel, de mate van huuraanpassing, en de condities waaronder gehandeld wordt, verder te concretiseren.

#### ***Aftoppen op 850 euro voor inkomens tussen 41.056 euro en 47.730 euro***

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 boven de 800 euro. Vanuit betaalbaarheidsoptiek aanvaardbaar voor huurders die een hoog inkomen hebben, maar er zijn zorgen qua betaalbaarheid over de groep lage middeninkomens. Omdat er sinds 2017 geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen lage(re) en hoge(re) middeninkomens bij de inkomensafhankelijke huurverhoging, kunnen de lagere middeninkomens ook dit jaar een boven inflatoire huurverhoging krijgen tot maximaal 5,4%. Daardoor zou het kunnen gebeuren dat de huur voor sommigen uit deze groep boven de 850 euro uit komt, terwijl dit niet meer passend/betaalbaar is. Ook Alert heeft deze zorgen geuit en geadviseerd om sociale huurwoningen die door deze grens dreigen te gaan af te toppen op 850 euro.

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 5,4%, zelf de mogelijkheid te geven aan te tonen dat zij een laag middeninkomen hebben van tussen de 41.056 euro en 47.730 euro.

#### ***Onzelfstandige woningen***

De huurverhoging 2018 voor onzelfstandige woningen wordt vastgesteld op dezelfde gemiddelde huurverhoging als voor de zelfstandige sociale huurwoningen: 2,3%.

## **4. Uitgangspunten Eigen Haard vrije sector huur**

Sinds 2016 verhuurt Eigen Haard, conform portefeuillestrategie, uitsluitend vrije sector huurwoningen in het middensegment tot respectievelijk 850 euro en 1.000 euro. Deze verhuren we onder de marktprijs om ze vervolgens passend/betaalbaar aan middeninkomens toe te wijzen. Vanuit dat perspectief willen we het huurregime voor deze woningen in lijn brengen met die van de sociale huur. Woningen vóór 2016 zijn veelal verhuurd tegen de marktprijs en niet per definitie aan middeninkomens. Voor deze woningen willen we zoveel mogelijk de ruimte op zoeken, indien het huurcontract dat toelaat. Concreet betekent dit dat er drie categorieën zijn:

- 1,4% huurverhoging (=inflatie); woningen die contractueel geen ruimte hebben voor een andere / hogere huurverhoging.
- 2,3% huurverhoging; woningen die vanaf 2016 zijn verhuurd ('middensegment') en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging. Deze huurverhoging is conform de gemiddelde huurverhoging voor de sociale huur.

- >2,3% huurverhoging; woningen die vóór 2016 zijn verhuurd en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging.

Er wordt in de vrije sector huur niet afgetopt op basis van maximale huurprijzen of beoogde huursegmenten.

## 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 6.900 verhuureenheden in exploitatie die geen woning zijn.

Circa 1.475 daarvan zijn bedrijfsonroerend goed (BOG), onder andere winkels, bedrijfsruimten en opslagplaatsen. Vooral in deze categorie ('BOG') is meestal een clause in het huurcontract opgenomen waarin de jaarlijkse huurprijsaanpassing is vastgelegd. Deze betreft overigens meestal 'CPI / inflatie', en soms een hard (maximaal) percentage. Het voorstel is om in deze categorie, daar waar die clause niet is opgenomen, de huurverhoging ook op de gangbare verhoging van CPI / inflatie te houden, dus 1,4%.

Circa 5.400 eenheden zijn garages en parkeerplaatsen. Voor de garages en de parkeerplaatsen wordt ook 'CPI / inflatie' voorgesteld.

### Voorstel huurverhoging 1 juli 2018 samengevat

1. Gedifferentieerd huurverhogingsbeleid naar inkomen en huurkwaliteitsverhouding. Werken met een huurverhogingsstaffel. Eigen Haard stelt 2 mogelijke scenario's voor:

#### *A. Staffel waarbij nieuwe huurders tot 15 maart 2018 worden meegenomen*

1,1% voor woningen met een huidige netto huurprijs boven de 70% maximaal toegestane huur o.b.v. de woningwaardering, en 3,5 % voor woningen onder of gelijk aan 70%. Dit geldt voor inkomens tot 41.056 euro en bijzondere doelgroepen boven de 41.056 euro. Deze huurverhoging geldt ook voor huurders waarvan geen inkomensindicatie bekend is. Reguliere huurders met een inkomen boven de 41.056 euro krijgen een huurverhoging van 5,4%.

Doelgroep	<= 70% max huur	> 70% max huur
lager dan € 41.056	3,5%	1,1%
Geen inkomens indicatie bekend	3,5%	1,1%
> € 41.056 bijzondere doelgroep	3,5%	1,1%
> € 41.056	5,4%	5,4%

#### *B Staffel waarbij nieuwe huurders tot 1 januari 2018 worden meegenomen*

1,2% voor woningen met een huidige netto huurprijs boven de 70% maximaal toegestane huur o.b.v. de woningwaardering, en 3,5 % voor woningen onder of gelijk aan 70%. Dit geldt voor inkomens tot 41.056 euro en bijzondere doelgroepen boven de 41.056 euro. Deze huurverhoging geldt ook voor huurders waarvan geen inkomensindicatie bekend is. Reguliere huurders met een inkomen boven de 41.056 euro krijgen een huurverhoging van 5,4%.

Doelgroep	<= 70% max huur	> 70% max huur
lager dan € 41.056	3,5%	1,2%
Geen inkomens indicatie bekend	3,5%	1,2%
> € 41.056 bijzondere doelgroep	3,5%	1,2%
> € 41.056	5,4%	5,4%

2. Aftoppen sociale huur op 712 euro netto huur;

De huur van huurders met een inkomen lager dan 41.056 euro krijgen door de huurverhoging een maximale huur tot € 712 euro netto huur. Huurders daar boven krijgen geen huurverhoging.

3. Aftoppen sociale huur op 850 euro voor lage middeninkomens;  
De huur van huurders met een inkomen tussen de 41.056 en 47.730 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 47.730 euro op individuele basis te gemoed te komen, op eigen initiatief van de huurder. Deze maatregel is, op verzoek van Alert, vorig jaar ook al toegepast.
4. Uitbreiding maatwerk middensegment (voorstel Alert)  
Alert heeft aangegeven graag in overleg te gaan met Eigen Haard om het huidige maatwerk voor de sociale huur uit te breiden voor het middensegment. Het gaat dan om gevallen waarin huurders structureel in inkomen dalen. Wij willen dit de komende weken/maanden verder gaan uitwerken om uiteindelijk tot een concreet voorstel te komen.
5. 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.
6. De huurverhoging voor onzelfstandige woningen vaststellen op 2,3 %.
7. De huurverhoging voor de vrije sector huur vaststellen in 3 categorieën.
  - 1,4% huurverhoging; woningen die contractueel geen ruimte hebben voor een hogere huurverhoging dan inflatie.
  - 2,3% huurverhoging; woningen die vanaf 2016 zijn verhuurd ('middensegment') en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging. Deze huurverhoging is conform de gemiddelde huurverhoging voor de sociale huur.
  - >2,4% huurverhoging; woningen die minder recent zijn verhuurd en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging.
8. De huurverhoging van 'niet-woningen' conform clause in contract vaststellen. Daar waar geen clause is opgenomen verhogen met inflatie, 1,4%.

## **Gekwalificeerd advies**

Eigen Haard vraagt de Huurdersorganisatie vóór 19 maart 2018 een gekwalificeerd advies uit te brengen op bovengenoemd voorstel voor de huurverhoging per 1 juli 2018.

### **Voorbehoud**

Mochten (politieke) ontwikkelingen leiden tot een andere invulling aan de huurverhoging, 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 vóór 30 april a.s. de huuraanpassing aan de individuele huurders kan worden gecommuniceerd. De huurverhoging zal per 1 juli 2018 ingaan.