



# **Huurverhoging 2019**

## Adviesaanvraag

**Amsterdam**  
29 januari 2019

## 1. Inleiding

Voor u ligt het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging van Eigen Haard voor de periode 1 juli 2019 tot 1 juli 2020. Dit voorstel is de basis voor de aanzegging van de huurverhoging op 1 juli 2019 aan de individuele huurders. De huurverhogingsronde 2019 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 2019, zoals uitgewerkt in deze notitie.

### Tijdspad

Met het oog op het operationele proces is het van belang dat eind maart 2019 de adviesaanvraag en besluitvorming zijn afgerond. Schematisch ziet het tijdspad er als volgt uit:

<b>29 januari 2019</b>	<b>Notitie huurverhoging 2019 t.b.v. adviesaanvraag bij Huurdersorganisatie</b> <i>Zes weken: reactietermijn Huurdersorganisatie</i>
<b>12 maart 2019</b>	<b>Einde reactietermijn. Advies Huurdersorganisatie bij Eigen Haard</b> <i>(Maximaal) twee weken: gemotiveerde toelichting Eigen Haard</i>
<b>2 april 2019</b>	<b>Gemotiveerde toelichting bij Huurdersorganisatie en definitieve besluitvorming Eigen Haard</b>
<b>2 april 2019</b>	<b>Start operationeel proces: aanmaken en versturen aanzeggingen en uitzetten communicatietraject</b>
<b>30 april 2019</b>	<b>Uiterlijke aanzegging huurverhoging aan huurders Eigen Haard</b>
<b>1 juli 2019</b>	<b>Huurverhoging 2019 van kracht</b>

## Kaders: beleid, wet- en regelgeving

Sinds 2017 geldt de huursombenadering. Dat betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties met een beperkt percentage mag stijgen: de inflatie + 1 procent. In 2019 is dat 2,6 procent (1,6 procent inflatie + 1 procent). Harmonisatie, het optrekken van de huur na een verhuizing telt daarin mee.

Voor individuele huurders is een hogere huurstijging mogelijk. Die stijging hangt af van het inflatiepercentage en het huishoudinkomen. De maximale huurstijging op individueel niveau betreft:

- tot en met 42.436 euro stijgt de huur maximaal 4,1 procent (de inflatie + 2,5 procent);
- boven 42.436 euro stijgt de huur maximaal 5,6 procent (de inflatie + 4 procent).

Met de inwerkingtreding van de herziene Woningwet per juli 2015 zijn de regels voor toewijzing van sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens aangepast. Deze grens is vervolgens tot en met 2018 bevroren. Vanaf 2019 is dit niet meer het geval. Als gevolg van de indexatie van de algemene maximum huurgrens voor huurtoeslag (c.q. de liberalisatiegrens) wordt deze grens in 2019 verhoogd naar € 720,42. Hieronder de nieuwe huurgrenzen.

	2018	2019
<b>Maximale SH huurgrens (liberalisatiegrens)</b>	€ 710,68	€ 720,42
<b>Aftoppingsgrens hoog (2<sup>e</sup> aftoppingsgrens)</b>	€ 640,14	€ 651,03
<b>Aftoppingsgrens laag (1<sup>e</sup> aftoppingsgrens)</b>	€ 597,30	€ 607,46
<b>Kwaliteitskortingsgrens (jongeren &lt; 23jr)</b>	€ 417,34	€ 424,44

## Voorstellen Eigen Haard sociale huur

### Huursom: inflatie + 1%

Eigen Haard is een corporatie in Amsterdam en omgeving, een regio met een grote maatschappelijke opgave. We hebben een grote nieuwbouwoopgave om het woningtekort te verminderen. Daarnaast hebben we een relatief oude woningvoorraad met veel gestapelde bouw waarin flink geïnvesteerd moet worden om comfort en kwaliteit op peil te houden. Daar is de verduurzamingsopgave richting gasloos en CO<sub>2</sub>-neutraal bijgekomen. Voor deze opgaven lenen we veel geld. Hoeveel we kunnen lenen, wordt begrensd door de rente die we kunnen betalen en daarmee met de huurinkomsten die we ontvangen. En door de belastingen die we aan het Rijk moeten afdragen.

Tegelijkertijd staat betaalbaarheid voor onze - bestaande en nieuwe - huurders voor ons centraal. Eenvoudigweg de huur maximaal verhogen past daar niet bij, terwijl dat voor de investeringsopgave wel de makkelijkste oplossing zou zijn. We maken daarom een zorgvuldige afweging. Onze Meerjarenbegroting (2019-2023) laat zien dat we naar de grenzen van ons leenvermogen bewegen. Hoe snel we die - door de toezichthouder opgelegde - grenzen bereiken, hangt af van onze huurinkomsten. In onze meerjarenbegroting is nog uitgegaan van huurinkomsten op basis van huidige wet- en regelgeving. Op de valreep van 2018 werd het nieuwe sociaal huurakkoord gesloten tussen Aedes en de Woonbond. Wij zijn blij met dit akkoord, het zorgt voor een betere betaalbaarheid voor zittende huurders. Het akkoord betekent wel dat onze huurinkomsten in de komende jaren afnemen ten opzichte van onze meerjarenbegroting, en zorgt er voor dat wij opnieuw moeten prioriteren tussen onze verschillende maatschappelijke opgaven. Dat gaan we dit jaar doen, wanneer we aan de slag gaan met het opstellen van een nieuwe bedrijfsstrategie. Voor dit jaar zetten we nog in op huursombenutting conform de huidige regelgeving: inflatie + 1%.

Voor het invullen van de huursom liggen er dit jaar twee keuzes op tafel:

### **1a. Geen harmonisatie nieuwe huurders en maximale huurverhoging zittende huurders (huidige beleid)**

De afgelopen jaren heeft Eigen Haard, conform portefeuille strategie, een zgn. huursomneutraal harmonisatiebeleid gehanteerd. Concreet betekent dit dat de huurverhoging na mutatie binnen de sociale huur per saldo nul is. Hiervoor hebben we destijds bewust gekozen om zoveel mogelijk vrijkomende woningen betaalbaar aan te bieden conform onze portefeuillestrategie, en om aan aanbiedingsafspraken te volden. Alleen door liberalisatie (van sociaal naar vrije sector huur) wordt circa 0,1% benut binnen de huursom. Dit beleid betekende de afgelopen jaren wel dat hierdoor de huurverhoging bij zittende huurders maximaal was. Als we dit beleid doortrekken naar 2019 betekent dit een gemiddelde huurverhoging van 2,5% voor inkomens < 42.436 euro.

### **1b. Lagere huurverhoging voor zittende huurders en meer huurverhoging door harmonisatie na mutatie.**

Anticiperend op het nieuwe sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond, is er een ook ander scenario denkbaar namelijk iets meer harmonisatie en iets minder huurverhoging voor zittende huurders. Dat kan door onze laagste streefhuurklasse (aanbod tot €490,50) los te laten. Concreet betekent dit dat het aanbod dat bij ons reguliere huurharmonisatiebeleid in het goedkoopste segment streefhuur tot € 490,50 (geïndexeerde voormalige kernvoorraadgrens) zou vallen, kleiner wordt. Behalve de gelabelde jongerenwoningen <23 jr, laten we hiermee de eerste 30% van onze portefeuillestrategie (30/30/15/15/10) grotendeels los. Deze maatregel heeft een relatief beperkte impact op de betaalbaarheid van nieuwe huurders; de woningen blijven bij nieuwe verhuur allemaal onder de eerste huurtoeslag aftoppingsgrens (€607,46), en daarmee beschikbaar voor de laagste inkomens / huurtoeslag ontvangers. Bovendien wordt de hogere aanbodhuur voor deze huishoudens voor het grootste deel (ca. 65%) gecompenseerd door de huurtoeslag. Met dit aanbod halen we ook nog steeds onze aanbiedingsafspraken, deze gaan in praktijk altijd over aanbod tot de eerste aftoppingsgrens.

Deze extra harmonisatie betreft ca.0,3%-punt huursomruimte op jaarbasis. Daardoor kan de gemiddelde huurverhoging 2019 voor zittende huurders in de sociale huur 0,3%-punt lager uitvallen. Als we voor dit scenario kiezen betekent dit een gemiddelde huurverhoging van 2,2% voor inkomens < 42.436 euro.

### **2. Piepsysteem voor inkomens <€ 42.436 en een huur > 720 euro.**

De afgelopen drie jaar is de liberalisatiegrens bevroren geweest op 710,68 euro. Eigen Haard topte de huur voor inkomens < €42.436 één euro boven deze grens af. Dit omdat voor deze woningen dan geen verhuurdersheffing afgedragen hoeft te worden. Dit scheelde Eigen haard de afgelopen jaren miljoenen aan verhuurdersheffing; geld dat behouden bleef voor de volkshuisvesting, dat we geïnvesteerd hebben in de volkshuisvesting. Vanaf 1 januari 2019 wordt de liberalisatiegrens weer geïndexeerd (€720,42 per 1 januari 2019). De grondslag voor de verhuurderheffing 2019 is ook deze nieuwe liberalisatiegrens, en meetmoment 1 januari. Om effectief verhuurderheffing te ontlopen heeft het daarom geen zin meer om op 1 juli af te toppen nét boven deze liberalisatie grens.

We stellen daarom in 2019 iets anders voor. Voor huurders met een woning in de duurdere sociale huur (651-720 euro) wordt een zgn. piepsysteem voorgesteld in verband met de betaalbaarheid. Indien huurders door de huurverhoging door de grens van €720,42 heen gaan, kunnen ze een beroep/aanvraag doen voor aftopping op deze grens. Dit geldt dan alleen voor huurtoeslaggerechtigden. Aangezien we geen inkomensgegevens van de Belastingdienst krijgen waaruit blijkt of een huishouden huurtoeslag ontvangt, vragen wij de huurders om zelf een beroep/aanvraag te doen. Generieke aftopping net boven de liberalisatiegrens vervalt hiermee. Een piepsysteem is bovendien in de geest van het nieuwe sociaal huurakkoord, waarin vanaf 2020 huurders, afhankelijk van hun inkomen en huur, een verzoek tot huurbevrozing of huurverlaging kunnen doen. Wij denken als verhuurder dat het zinvol is om vast in 2019 ervaring op te doen met dit mechanisme van aftoppen op verzoek van de huurder, zodat we er in 2020 zo goed als mogelijk uitvoering aan kunnen geven.

### **3. Uitzonderingen (geen of geen volledige huurverhoging)**

Op het algemene huurverhoging beleid is ook dit jaar weer een aantal uitzonderingen benoemd.

#### *Geen volledige huurverhoging*

Sociale huurwoningen die door de huurverhoging boven de maximaal toegestane huurprijs (100% MTH) zouden komen, worden op deze grens afgetopt. In deze gevallen geldt een lagere realisatie van het percentage huurverhoging.

Dit zelfde geldt ook voor de woningen van huurtoeslag ontvangers die we op aanvraag aftoppen op de liberalisatiegrens 2019.

#### *Geen huurverhoging*

Er is een aantal categorieën woningen waar we geen huurverhoging willen of kunnen realiseren. Uit de evaluatie van de huurverhoging in voorgaande jaren leren we dat sommige categorieën redelijk constant zijn door de jaren heen, zodat we er in het vervolg van de huursom rekening mee kunnen houden. Het gaat om ca. 3.900 woningen in de volgende categorieën:

- Woningen nieuw verhuurd vanaf 01-01 t/m 15-03 krijgen geen huurverhoging; ca. 700 woningen.
- Woningen waarvoor een peildatum (sloop, renovatie) is afgegeven voor 01-07-2019 + GBO, wisselwoningen en overige huurkortingen krijgen geen huurverhoging; ca. 1.000 woningen
- Leeg staande woningen in het aanzeggingstraject tussen 01-01 en 30-04 kunnen we geen huurverhoging geven (dat zou alleen maar de huurdering ophogen): ca. 825 woningen
- Woningen vallend onder het Amsterdamse Woonlastenakkoord willen we geen huurverhoging geven; ca. 1.350 woningen
- Woningen waarvan de huurprijs tijdelijk is verlaagd i.v.m. met onderhoudsgebreken (uitspraak Huurcommissie) wettelijke regeling; ca. 25 woningen.

### **4. Gedifferentieerde en inkomensafhankelijke huurverhoging: 'Werken met staffels'**

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 lager percentage maximaal huur (< 68,5%) krijgen een hogere huurverhoging en woningen met een hoger percentage maximaal huur (>= 68,5%) krijgen een lagere huurverhoging. Op die manier groeien de woningen in prijs-kwaliteitverhouding naar elkaar toe.

Deze staffels passen we toe voor inkomens tot 42.436 euro, en de uitzonderingsgroep waar we geen inkomensgegevens voor ontvangen van de Belastingdienst. Het omklappunt van 68,5% van de maximaal toegestane huur is mede door en in overleg met de werkgroep van Alert bepaald. Dit is het omklappunt waarbij grofweg evenveel huurders de hoge als de lage huurverhoging krijgen. Voor hogere inkomens / scheefhuurders (inkomen > €42.436) benutten we de maximale ruimte die er is (5,6% in 2019).

Voor het huurverhogingsbeleid voor 2019 van de zelfstandige sociale woningen van Eigen Haard wordt de volgende staffeling voorgesteld. Onderstaand staan twee staffeling tabellen, eentje voor scenario 1a. Geen harmonisatie nieuwe huurders en maximale huurverhoging zittende huurders (huidige beleid) en eentje voor scenario 1b. Lagere huurverhoging voor zittende huurders en meer huurverhoging door harmonisatie na mutatie.

#### **Staffel bij scenario 1a. Geen harmonisatie nieuwe huurders en maximale huurverhoging zittende huurders (huidige beleid)**

	Staffel hoge huurverhoging	Staffel lage huurverhoging	aantal
Doelgroep	<= 68,5% max huur	> 68,5% max huur	
Lage inkomens (lager dan € 42.436)	4,10%	1,65%	ca. 20.500
Geen inkomens indicatie bekend	4,10%	1,65%	hoog en ca.
Bijzondere doelgroep (zowel lage als hogere inkomens) *	4,10%	1,65%	20.500 laag
Hoge inkomens / scheefhuurders (> € 42.436)	5,60%	5,60%	ca. 4.700
-Woningen nieuw verhuurd tussen 01-01 en 15-03 -Leeg staande woningen tussen 01-01 en 30-04 -Woningen met peildatum (sloop of renovatie) -Woningen Amsterdams Woonlastenakkoord	0%	0%	ca. 3.900
Aftop HTS ontvangers op liberalisatiegrens	div. gem. 1,2%	div. gem. 0,7%	ca. 1.000
gewogen gemiddelde huurverhoging sociale huur (minus scheefhuurders)	ca. 2,5%		ca. 45.900

\* De Belastingdienst levert geen inkomensgegevens aan van deze uitzonderingsgroep (huishoudens met 1 of meer AOW-ers, grote huishoudens, en huishoudens met 1 of meer gehandicapten); er zitten zowel hoge als lage inkomens tussen. Doordat we geen inkomensgegevens krijgen, kunnen we niet anders dan de hele groep op dezelfde manier behandelen als de lage inkomens, dus ook dezelfde hoge en lage huurverhoging. Dat geldt ook voor de huishoudens waar geen inkomensindicatie bekend is.

In dit scenario streeft Eigen Haard naar 2,5% huursom benutting, waarbij getracht wordt om de lage huurverhoging zo laag mogelijk te houden, liefst gelijk aan inflatie. Dat blijkt in dit scenario niet mogelijk. Indien de lage huurverhoging gelijk zou zijn aan inflatie, zou de benodigde hoge huurverhoging boven de wettelijk maximale huurverhoging (4,1%) uit moeten komen, om de huursom van 2,5% te realiseren. Rekening houdend met deze wettelijk maximale huurverhoging van 4,1% zou de lage huurverhoging 1,65% moeten bedragen. Dit is een zgn. waterbed-effect: onder aan de streep streven we naar 2,5%, deze gewogen gemiddelde huurverhoging is opgebouwd uit woningen met een lagere en een hogere huurverhoging, en uit de woningen die geen, of niet de volledige hoge of lage huurverhoging krijgen, doordat we voor de HTS ontvangers aftoppen op de liberalisatiegrens. De huurverhoging voor de hoge inkomens valt buiten deze huursom.

#### Staffel bij scenario 1b. Lagere huurverhoging voor zittende huurders en meer huurverhoging door harmonisatie na mutatie.

	Staffel hoge huurverhoging	Staffel lage huurverhoging	aantal
Doelgroep	<= 68,5% max huur	> 68,5% max huur	
Lage inkomens (lager dan € 42.436)	3,50%	1,60%	ca. 20.500
Geen inkomens indicatie bekend	3,50%	1,60%	hoog en ca.
Bijzondere doelgroep (zowel lage als hogere inkomens) *	3,50%	1,60%	20.500 laag
Hoge inkomens / scheefhuurders (> € 42.436)	5,60%	5,60%	ca. 4.700
-Woningen nieuw verhuurd tussen 01-01 en 15-03 -Leeg staande woningen tussen 01-01 en 30-04 -Woningen met peildatum (sloop of renovatie) -Woningen Amsterdams Woonlastenakkoord	0%	0%	ca. 3.900
Aftop HTS ontvangers op liberalisatiegrens	div. gem. 1%	div. gem. 0,7%	ca. 1.000
gewogen gemiddelde huurverhoging sociale huur (minus scheefhuurders)	ca. 2,2%		ca. 45.900

\* De Belastingdienst levert geen inkomensgegevens aan van deze uitzonderingsgroep (huishoudens met 1 of meer AOW-ers, grote huishoudens, en huishoudens met 1 of meer gehandicapten); er zitten zowel hoge als lage inkomens tussen. Doordat we geen inkomensgegevens krijgen, kunnen we niet anders dan de hele groep op dezelfde manier behandelen als de lage inkomens, dus ook dezelfde hoge en lage huurverhoging. Dat geldt ook voor de huishoudens waar geen inkomensindicatie bekend is.

In dit scenario streeft Eigen Haard naar 2,2% huursom benutting, waarbij getracht wordt om de lage huurverhoging zo laag mogelijk te houden. Wij stellen voor dat de lage huurverhoging gelijk wordt gehouden aan inflatie (1,6%), zodat de helft van de huurders een huurverhoging krijgt die niet hoger is dan inflatie. Doordat Eigen Haard in dit scenario 2,2% van de huursom wil realiseren, is het gevolg dat de hogere huurverhoging 3,5% bedraagt. Dat is minder hoog dan wettelijk maximaal toegestaan (4,1%). Dit is een zgn. waterbed-effect: onder aan de streep streven we naar 2,2%, deze gewogen gemiddelde huurverhoging is opgebouwd uit woningen met een lagere en een hogere huurverhoging, en uit de woningen die geen, of niet de volledige hoge of lage huurverhoging krijgen, doordat we voor de HTS ontvangers aftoppen op de liberalisatiegrens. De huurverhoging voor de hoge inkomens valt buiten deze huursom.

#### **5. Aftoppen op € 857,65 euro voor inkomens tussen € 42.436 en € 49.757 euro**

De afgelopen jaren is door de inkomensafhankelijke huurverhoging een deel van de sociale huurwoningen boven de liberalisatiegrens uitgekomen. Sommige woningen hebben inmiddels een huur boven de €800. Prima 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 boveninflatoire huurverhoging krijgen tot maximaal 5,6%. Daardoor zou het kunnen gebeuren dat de huur voor sommigen uit deze groep boven de €857,65 euro uit komt (onze huurgrens voor lage middeninkomens), terwijl dit niet meer passend/betaalbaar is.

Huurders met een inkomen tussen de € 42.436 (inkomensgrens SH 2019) en €49.757 (de inkomensgrens voor lage middeninkomens voor 2019) die door huurverhoging boven de 857,65 euro uitkomen, kunnen een verzoek doen tot huurverlaging c.q. een aangepaste huurverhoging. Deze maatregel is in 2017 al afgesproken met Alert en zetten we dus door.

#### **6. Herijking maatwerk voor sociale huur en uitbreiding maatwerk voor MSH**

We hebben op verzoek van Alert vorig jaar het huidige maatwerk voor de sociale huur herijkt en uitgebreid (voor 2019) door de eis van 'structurele inkomensdaling' los te laten, ingeval van inkomensdaling tot huurtoeslag niveau. Dit had vooral te maken met de mogelijkheid om formeel aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag bij huishoudens die een forse inkomensdaling mee maken.

Tevens hebben we vorig jaar afgesproken om maatwerk toe te passen voor het middensegment, zodat ook daar een vangnet is voor huurders die (fors en structureel) in inkomen dalen. Eigen Haard heeft daartoe per 2017 maatwerk voor MSH aan de voorkant, bij de toewijzing, geïntroduceerd. Daarin wordt afhankelijk van de huishoudsamenstelling en het inkomen een extra korting op de reeds afgetopte markthuurlast verstrekt. Hiermee wordt het risico op (toekomstige) betaalbaarheidsproblemen verkleind.

Eigen Haard beseft dat (toekomstige) betaalbaarheidsproblemen daarmee niet uitgesloten zijn, maar wil niet per definitie voor alle gevallen garant staan voor een directe oplossing aan de achterkant in de vorm van huurverlaging, mochten huurders een inkomensterugval doormaken. De mogelijkheid bestaat om gebruik te maken van de voorzieningen van de gemeente. Gemeenten hebben voor huurders, ook in de vrije sector, de woonkostentoeslag regeling. Deze regeling biedt de mogelijkheid om een tijdelijke tegemoetkoming in de woonlasten te ontvangen. Tevens kan de gemeente afzonderlijk of in combinatie met deze toeslag besluiten om een urgentie voor een sociale huurwoning toe te kennen. Voor huurders in het MSH is het aanspraak maken op deze regeling de eerste stap. Pas wanneer blijkt dat zij hiervoor aantoonbaar niet in aanmerking komen en er daadwerkelijk sprake is van een structurele inkomensdaling, kunnen zij een verzoek indienen bij Eigen Haard voor huurverlaging. De exacte voorwaarden voor het in aanmerking komen voor woonkostentoeslag

alsmede de precieze uitvoering en duur kunnen verschillen per gemeente. Met Alert en de gemeenten willen we via de prestatie-afspraken concrete afspraken maken over de invulling van dit vangnet.

## **7. Onzelfstandige woningen**

De huurverhoging 2019 voor onzelfstandige woningen wordt vastgesteld op dezelfde gemiddelde huurverhoging als voor de zelfstandige sociale huurwoningen: 2,2% \*. De onzelfstandige woningen vallen buiten de huursom. Er is geen reden om deze woningen een andere gemiddelde huurverhoging te geven dan die van de zelfstandige huurwoningen.

\*NB: bij variant 1a is de gemiddelde huurverhoging 2,5%.

## **8. Voorstellen vrije sector huur**

Sinds 2016 verhuurt Eigen Haard, conform portefeuillestrategie, uitsluitend vrije sector huurwoningen in het middensegment tot respectievelijk 857 euro en 1.009 euro. (geïndexeerde grenzen voor 2019) Deze verhuren we onder de marktprijs om doorstroming te stimuleren, en ze passend/betaalbaar aan middeninkomens toe te wijzen. Vanuit dat perspectief willen we het huurregime voor deze woningen gelijk trekken met die van de sociale huur. Woningen verhuurd 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:

- 1,6% huurverhoging (=inflatie); woningen die contractueel geen ruimte hebben voor een andere / hogere huurverhoging.
- 2,2% 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.\*
- >2,2% 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.

\*NB: bij variant 1a is de gemiddelde huurverhoging 2,5%.

## **9. Voorstellen 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 bedrijfs onroerend goed, 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 1,6%. Circa 5.400 eenheden zijn garages en parkeerplaatsen. Voor de garages en de parkeerplaatsen wordt ook 'CPI / inflatie' voorgesteld.



## Voorstellen huurverhoging 1 juli 2019 samengevat

1. *Keuze voor scenario om de huursomruimte te verdelen over zittende en nieuwe huurders:*
  - a. Geen harmonisatie nieuwe huurders en maximale huurverhoging zittende huurders (huidige beleid)
  - b. Iets lagere huurverhoging voor zittende huurders (0,3%) en iets hogere huurverhoging door harmonisatie na mutatie.
2. *Piepsysteem voor huurtoeslagontvangers en een huur > 720 euro.*  
Ipv generieke aftopping op 1 euro boven de liberalisatiegrens op verzoek van de huurder aftoppen op de liberalisatiegrens.
3. *Geen huurverhoging voor uitzonderingscategorieën*
  - Woningen waarvoor een sloopbesluit is genomen door de gemeente, of sprake is van een afgegeven peildatum bij sloop of ingrijpende renovatie
  - Leeg staande woningen tussen 01-01 en 30-04 (veelal woningen in projecten)
  - Wisselwoningen en Huco woningen (zogenoemde 0 punters)
  - Woningen die vanaf 1 januari tot en met 15 maart 2019 nieuw zijn verhuurd.
  - Woningen behorende tot het Amsterdamse Woonlastenakkoord
4. *Gedifferentieerd huurverhogingsbeleid naar inkomen en huurkwaliteitsverhouding, en uitzonderingssituatie<sup>1</sup>, werken met een huurverhogingsstaffel (onderstaand het voorbeeld horende bij scenario 1b: Lagere huurverhoging voor zittende huurders en meer huurverhoging door harmonisatie na mutatie.)*

	Staffel hoge huurverhoging	Staffel lage huurverhoging	aantal
<b>Doelgroep</b>	<= 68,5% max huur	> 68,5% max huur	
Lage inkomens (lager dan € 42.436)	3,50%	1,60%	ca. 20.500
Geen inkomens indicatie bekend	3,50%	1,60%	hoog en ca.
Bijzondere doelgroep (zowel lage als hogere inkomens)	3,50%	1,60%	20.500 laag
Hoge inkomens / scheefhuurders (> € 42.436)	5,60%	5,60%	ca. 4.700
-Woningen nieuw verhuurd tussen 01-01 en 15-03 -Leeg staande woningen tussen 01-01 en 30-04 -Woningen met peildatum (sloop of renovatie) -Woningen Amsterdams Woonlastenakkoord	0%	0%	ca. 3.900
Aftop HTS ontvangers op liberalisatiegrens	div. gem. 1%	div. gem. 0,7%	ca. 1.000
<b>gewogen gemiddelde huurverhoging sociale huur (minus scheefhuurders)</b>	ca. 2,2%		ca. 45.900

5. *Aftoppen sociale huur op 857,65 euro;*  
De huur van huurders met een inkomen tussen de € 42.436 (inkomensgrens SH) en €49.757 (inkomensgrens lage middeninkomens) krijgen een huurverhoging tot maximaal 857,65 euro. Aangezien we deze inkomensgegevens niet van de belastingdienst krijgen, is het voorstel is om de huurders met een inkomen tussen de € 42.436 en €49.757 op individuele basis tegemoet te komen, op eigen initiatief van de huurder.
6. *Maatwerk continueren*  
We hebben eerder maatwerk afgesproken met Alert voor de sociale huur. Deze hebben we herijkt in 2018, en ook uitgebreid naar het MSH.
7. *De huurverhoging voor onzelfstandige woningen vaststellen op 2,2 %.*

<sup>1</sup> Er zijn groepen huishoudens en/of woningen die geen, of geen volledige huurverhoging krijgen

Conform de gemiddelde huurverhoging van de sociale huur.

8. *De huurverhoging voor de vrije sector huur vaststellen in 3 categorieën.*

- 1,6% huurverhoging; woningen die contractueel geen ruimte hebben voor een hogere huurverhoging dan inflatie.
- 2,2% 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.
- >2,2% huurverhoging; woningen die minder recent zijn verhuurd en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging.

9. *De huurverhoging van 'niet-woningen' (BOG en parkeerplaatsen) conform clausule in contract vaststellen.*

Daar waar geen clausule is opgenomen verhogen met inflatie, 1,6%.

## **Gekwalificeerd advies**

Eigen Haard vraagt de Huurdersorganisatie vóór 12 maart 2019 een gekwalificeerd advies uit te brengen op bovengenoemd voorstel voor de huurverhoging per 1 juli 2019.

### **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 2019 ingaan.