

# Huuraanpassing 2019



EIGEN HAARD

# 1. Wettelijke kaders

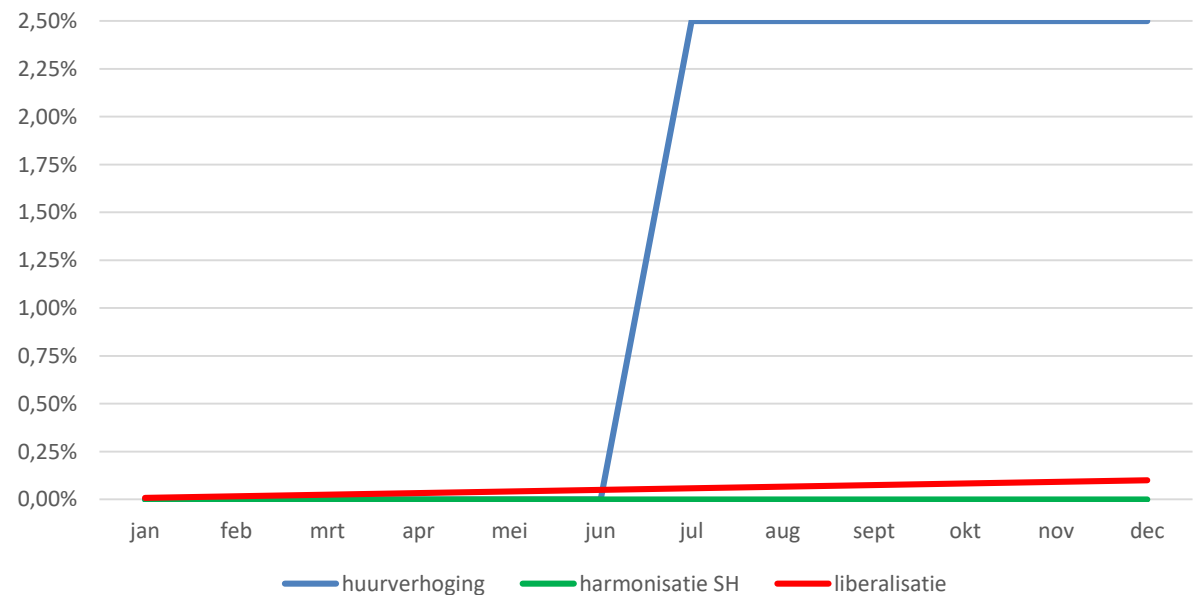
- Huurakkoord Aedes en Woonbond is aangenomen. Gaat in praktijk pas in per 2020.
- MG circulaire:
  - 2,6 procent (1,6 procent inflatie + 1 procent).
  - Individuele huurders maximaal 4,1% voor inkomens < 42.436 euro en maximaal 5,6% voor inkomens > 42.436 euro

	2018	2019
Maximale huurgrens	710,68	720,42
Aftoppingsgrens laag	597,3	607,46
Aftoppingsgrens hoog	640,14	651,03
Kwaliteitsgrens	417,34	424,44

# Voorstellen Eigen Haard

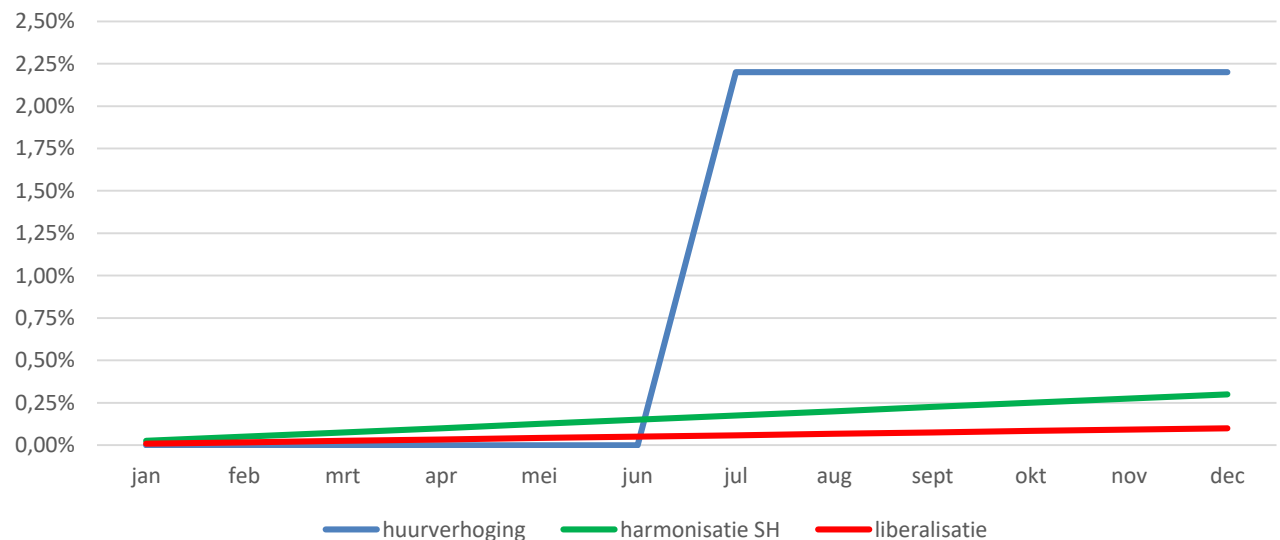
# 1a. Geen harmonisatie nieuwe huurders en maximale huurverhoging zittende huurders

- Conform oude/huidige beleid en portefeuilledoelstellingen
- Huursomneutrale (0%) harmonisatie in sociale huur
- 0,1% harmonisatie door liberalisatie
- Gewogen huurverhoging (= huursom) van 2,5% voor zittende huurders < 42.436 euro



## 1b. Meer harmoniseren nieuwe huurders en minder huurverhoging zittende huurders.

- In de geest van sociaal huurakkoord
- 0,3% minder huurverhoging zittende huurders.
- 0,3% meer huurverhoging voor nieuwe huurders (harmonisatie) ->
  - minder aanbod in < 490,50 euro.
  - aandeel jongerenwoningen blijft hetzelfde.
  - aandeel eerste aftoppingsgrens < 607 euro blijft hetzelfde.
- Gewogen huurverhoging (= huursom) van 2,2% voor zittende huurders < 42.436 euro



# Voorbeeld berekening

## **Situatie 1: Huishouden met inkomen van 20.000 euro**

- Rekenhuur: 490 euro
- Huurtoeslag: 238 euro
- Netto huur: 253 euro

## **Situatie 2: Huishouden met inkomen van 20.000 euro**

- Rekenhuur: 550 euro
- Huurtoeslag: 277 euro
- Netto huur: 273 euro

Effectief verschil van 20 euro per maand

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

- Geen bevrozing meer liberalisatiegrens
- Kost Eigen Haard +4 mio verhuurderheffing 2019
- Geen zin meer om 1 euro boven liberalisatiegrens af te toppen
  
- Anticiperen op nieuwe sociaal huurakkoord met aftoppen op verzoek
- HT gerechtigden kunnen verzoek indienen voor huuraftopping op €720,44
- Inkomens / max betaalbare huur zal komende jaren meer leidend worden
- wordt een uitdaging voor onze interne organisatie

## 5. Geen huurverhoging uitzonderingscategorieën

- Woningen met sloopbesluit of waar sprake is van een afgegeven peildatum bij sloop of ingrijpende renovatie → 1.000
- Leeg staande woningen tussen 01-01 en 30-04 (veelal woningen in projecten) → 825
- Wisselwoningen en Huco woningen (zogenoemde 0 punters) → 25
- Woningen die tussen 1 januari en 15 maart 2019 nieuw zijn verhuurd.  
→ 700
- Woningen behorende tot het Amsterdamse Woonlastenakkoord → 1.350



## 2. Gedifferentieerd huurverhogingsbeleid naar inkomen en huurkwaliteitsverhouding

	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

## **4. Aftoppen sociale huur op 857,65 euro**

- Huurders met een inkomen tussen de 42.436 euro en €49.757 euro op individuele basis tegemoet te komen, op eigen initiatief van de huurder.
- Op verzoek van Alert afgelopen twee jaar ook al toegepast.

## 6. Maatwerk continueren

- In 2017 met Alert vastgesteld voor de sociale huur.
- In 2018 herijkt (loslaten eis 'structureel') en ook uitgebreid naar het MSH.

## **7. De huurverhoging onzelfstandige woningen vaststellen op 2,2 %.**

- Conform onze gemiddelde huurverhoging sociale huur voor inkomens < 42.436 euro

## 8. De huurverhoging vrije sector huur 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. 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' conform clause in contract vaststellen.**

- Betreft BOG en parkeerplaatsen