

Huurbeleidsplan Stadgenoot 2019

Februari 2019

Strategie en Portefeuille, Frank Roozkrans, Martin Scheppers
Assetmanagement, Myrthe Stijns, Hugo Buizer
Concernadministratie, Agnes de Groot, Karima Zemouri, Eva Victorie en Sylvia Bonnema
Informatietechnologie, Ibrahim Hassan, Paul Rison, Rob de Vries en Ronald Allertz
Wonen, Mark de Bilde, Kyra Nicolai, Sibrand de Boer
Bedrijven en Parkeren, Robbert van Tulder
Communicatie, Arda Gillissen

1. Inleiding.

Voor u ligt het Huurbeleidsplan van Stadgenoot voor de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2019. Middels dit plan informeren wij u over de hoogte van de huurverhoging, de uitwerking van de huurverhoging voor diverse segmenten (gereguleerd, vrije sector, BOG en parkeren) en de communicatie hierover naar huurders. Daarbij wordt ook ingegaan op de inkomensafhankelijke huurverhoging en de huursombenadering.

Dit Huurbeleidsplan is gebaseerd op de besluitvorming in de DR van 8 januari 2019 over de voorgenomen huurverhogingspercentages 2019.

Dit plan is door bestuur en directie vastgesteld op 29 januari 2018. Op basis van dit plan wordt officieel advies aan Huurgenoot gevraagd over de voorgenomen huurverhogingen per 1 juli 2019.

2. Algemene uitgangspunten huurverhogingsbeleid Stadgenoot.

Het huurverhogingsbeleid van Stadgenoot heeft een aantal algemene uitgangspunten:

- Het huurverhogingsbeleid levert een belangrijke bijdrage aan de inkomsten van Stadgenoot, de belangrijkste zelfs. Het gaat daarbij niet alleen om de inkomsten voor het lopende jaar, maar ook om de bedrijfswaarde op langere termijn. Structureel lagere huurverhogingen hebben een zeer grote invloed op de bedrijfswaarde. De inkomsten gebruikt Stadgenoot voor onderhoud en woningverbetering, nieuwbouw, leefbaarheid, verbetering van wijken en buurten, rente en aflossing van leningen, verhuurdersheffing, en bedrijfslasten als salarissen, verzekeringen en OZB. Stadgenoot vindt het maatschappelijk verantwoord en bedrijfseconomisch noodzakelijk een huurverhoging door te voeren.
- Stadgenoot kiest er voor een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Stadgenoot vindt deze gerechtvaardigd. Stadgenoot vindt dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dienen te dragen. Inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn begrensd, de huur kan groeien, maar nooit boven de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Dit draagt ook bij aan het doel van Stadgenoot om te komen tot passender wonen.
- Verhuurders hebben te maken met een verhuurderheffing. Amsterdamse corporaties nog meer dan landelijk. De heffing is namelijk gekoppeld aan de hoogte van de WOZ-waarde. Deze ligt in Amsterdam beduidend hoger dan landelijk. Voor Stadgenoot betekent dit voor 2019 een bedrag van naar schatting 33 miljoen. Het huurbeleid is door de wetgever verruimd zodat de corporaties de heffing beter kunnen betalen. Stadgenoot moet noodgedwongen ruimte die de wetgever biedt gebruiken.
- Stadgenoot is ook gehouden om te voldoen aan de eisen van de toezichthouders (AW en WSW). Met het WSW is in een Kaderplan afgesproken om op zo kort mogelijke termijn te voldoen aan alle financiële ratio's. Daar wordt op dit moment nog niet overal aan voldaan.

Stadgenoot hanteert hiernaast nog een aantal uitgangspunten bij de huurverhoging.

- het streefhuurbeleid met de daaruit volgende harmonisaties is het vertrekpunt. Dit beleid is uitgangspunt, wat 'overblijft' is voor de huurverhoging, minus die vermoedelijke half procent dan. We gaan dus niet opeens veel meer of veel minder harmoniseren.
- Stadgenoot zal de huurverhoging staffelen: hogere percentages aan de onderkant, lagere percentages aan de bovenkant. We hanteren daarbij zoveel als mogelijk het principe 'de sterkste schouders, de zwaarste lasten'. Dit heeft ook tot gevolg dat een huurverhoging in euro's niet heel erg veel uiteen gaat lopen voor de diverse inkomensgroepen en huurniveaus.

3. Nieuw Sociaal Huurakkoord en betekenis voor de huurverhoging bij Stadgenoot.

Eind 2018 hebben Woonbond en Aedes een nieuw Sociaal Huurakkoord afgesloten. De drie hoofdpunten daaruit zijn:

- de gemiddelde huurverhoging is de komende 3 jaar niet hoger dan inflatie.
- de definitie van de huursom wijzigt: harmonisaties en liberalisaties tellen daar dan niet meer in mee.
- in regio's die daardoor onevenredig hard geraakt worden in hun investeringscapaciteit is een opslag van 1% op inflatie voor de gemiddelde huurverhoging mogelijk, een en ander lokaal af te spreken.

Vooralsnog lijkt de betekenis van dit akkoord voor de voorgenomen huurverhogingen bij Stadgenoot komend jaar beperkt. Het ministerie van BZK heeft namelijk in reactie op het Sociaal Huurakkoord al laten weten dat de tijd te kort is om het akkoord nog voor het jaar 2019 in wetswijzigingen en regelgeving om te zetten, zodat alle regels in 2019 gelijk blijven (geen andere definitie huursom, geen grotere opslag op de gemiddelde huurverhoging, geen grotere maximale huurverhoging per individuele woning). Tevens heeft BZK aangegeven dat er ook in 2019 sprake zijn van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Stadgenoot heeft hierop besloten de voorgenomen huurverhogingen als in dit stuk hieronder plaats te laten vinden. Voor een lagere huurverhoging (slechts op inflatie, 1,6%, en niet de nu voorgenomen 1,9%) is financieel gesproken nauwelijks ruimte. Dit zou ook haaks staan op het Akkoord, dat een gemiddeld 1% hogere huurverhoging dan alleen inflatie toestaat. Omgekeerd, voor die 1% hogere huurverhoging ontbreekt het zolang de definitie van de huursom niet gewijzigd is aan wettelijke mogelijkheden, en ook overigens is over hoe dit lokaal afgesproken wordt nog veel onduidelijk. 2019 wordt daarmee een overgangsjaar.

4. Huursombenadering

Net als in 2017 en 2018 zal dus in 2019 een huursom gelden. De maximale huursom wordt gevormd door inflatie plus 1%.

De inflatie over het afgelopen jaar (december 2017 tot december 2018) is door het ministerie van BZK vastgesteld op **1,6% procent**. Het ministerie heeft het maximale percentage huursom voor 2018 daarop vastgesteld op **2,6%** (Staatscourant 18 december 2018). Dit is een plafond op huurverhoging én harmonisaties en nieuwe liberalisaties samen. Alleen voor corporaties trouwens, particulieren krijgen alleen een plafond op de *individuele* huurverhoging mee, dat een stuk hoger ligt, op 4,1% ipv. de 2,6% huursom.

Zoals eerder al bij Jaarplan en begroting met Huurgenoot gewisseld is heeft Stadgenoot besloten de huursom geheel te benutten. Dit in tegenstelling tot 2018, toen Stadgenoot besloten heeft een half procent van de huursom niet te benutten. De reden hiervoor is dat er financieel gesproken weinig ruimte is om hier van af te zien, en Stadgenoot vol wil inzetten op de beschikbaarheid. Dit resulteert in een gemiddeld iets hogere huurverhoging dan alleen inflatie (0,3% hoger, totaal dus 1,9%). Door het staffelen van de huurverhoging zal de meerderheid van de huurders echter een huurverhoging van inflatie of minder krijgen.

Wat telt mee in de huursom?

Alle huurverhogingen en harmonisaties lopende het jaar tellen mee in de huursom. Huurverlagingen ook, trouwens, als negatieve harmonisatie. De stand op 1 januari 2019 wordt vergeleken met de uiteindelijke stand op 1 januari 2020, en mag dus maximaal 2,6% hoger liggen.

In de meting van de huursom telt niet alles mee. Niet mee mag:

1. vrije sector. Wat op 1 januari al vrije sector verhuurd is telt niet mee, die woningen plus hun huursom moeten verwijderd uit de verzameling. Let op: gereguleerde woningen met een huurprijs boven de huurgrens van 720 (aanvangshuurprijs bij begin contract was sociaal/onder 720, maar zijn door inkomensafhankelijke huurverhogingen afgelopen jaren boven € 710 uitgekomen) tellen dus wel mee.
2. woningen met een inkomensafhankelijke huurverhoging tellen niet mee. Althans, als daar tenminste investeringen van dezelfde grootte als de meeropbrengst tegenoverstaan en in prestatieafspraken overeengekomen zijn met de lokale partners. In Amsterdam staat een formulering in de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken die daar toe strekt.
3. onzelfstandig. De huursom gaat alleen over zelfstandige woningen.

4. om mee te tellen in de huursom moet de woning moet er zowel aan begin als het eind in bezit zijn, dus verkoop en sloop lopende het jaar gaan eruit (aan het begin), en nieuwbouw en aankoop doen pas het jaar erop (in de beginstand) mee. Ook leegstaande woningen (begin of eind) doen niet mee.
5. renovaties: indien er geriefsverbetering is, en (daarbij) een huurverhoging gerealiseerd is, telt die woning niet mee. Dit zowel in het geval van huurverhoging op 1 juli, als huurprijswijziging bij doorlopende contracten én bij renovaties in onbewoonde staat (dus nieuwe bewoner, dus eigenlijk harmonisaties) door het jaar heen. Dat laatste lijkt niet logisch. Een deel van de harmonisaties en huurverhogingen blijft immers zo buiten beeld. Echter, in de politiek is bewust de omgekeerde argumentatie gehanteerd: *de huursom mag geen rem zijn op verduurzaming*.

N.B.: over het jaar 2018 is het huursompercentage uiteindelijk uitgekomen op 1,97%. Dit is ruim lager dan het toegestane maximum percentage van 2,4%. Het is 0,07% hoger dan de voorgenomen 1,9%. De huursom blijft technisch een onmogelijk ding, waar niet op te sturen valt, SG heeft geen hogere huurverhoging of meer harmonisaties gedaan dan afgesproken.

5. Toegestane percentages huurverhoging in 2019.

De gebruikelijke ministeriële circulaire, de jaarlijkse Huurbrief, is nog niet verschenen. Maar als gezegd, naar aanleiding van het door Woonbond en Aedes afgesloten Huurakkoord heeft het ministerie eind 2018 laten weten dat de regels voor de huurverhoging in 2019 dezelfde zullen zijn als in 2018. Alleen de liberalisatiegrens is dit jaar voor het eerst na 3 jaar weer ontdooid, en bedraagt voor 2019 € 720,42.

- De maximale huurverhoging bij een gereguleerde huur is *per woning* 2,5% plus inflatie, voor 2018 dus maximaal **4,1%**.
- Ook dit jaar is een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk, van maximaal inflatie plus 4%, dit jaar dus **5,6%**.

Net als vorig jaar is er dit jaar bij dit laatste maar één inkomensgroep, die van boven € 42.436. Daarbij geldt net als vorig jaar dat aan huishoudens behorend tot de AOW-gerechtigde leeftijd en aan huishoudens van 4 of meer personen **geen** inkomensafhankelijke huurverhoging worden aangezegd, ook al is het inkomen hoger dan € 42.436 De Belastingdienst gaat dit aan corporaties aangeven.

Onderstaand schema toont de inkomensgrenzen en de maximale huurverhogingspercentages per woning per 1 juli aanstaande.

Regels huurverhoging 2019	<i>inflatie</i>	<i>opslag op inflatie</i>	<i>Inkomensafhankelijke huurverhoging</i>	totaal max. per 1 juli 2018	<i>Totaal vorig jaar per 1 juli 20187</i>
Max hvh per woning:					
- Inkomen onder € 42.436	1,6%	2,5%	n.v.t.	4,1%	3,9%
- Inkomen boven € 42.436	1,6%	-	4%	5,6%	5,4%

6. Voorgenomen huurverhogingen sociaal.

Stadgenoot kiest voor de huurverhoging per 1 juli voor een gedifferentieerd beleid:

- Stadgenoot differentieert de huurverhoging naar inkomensgroep;
- Daarbinnen differentieert Stadgenoot de huurverhoging per huursegment, gelijk aan de (aftoppings-) grenzen uit de huurtoeslag: onder de € 424, tussen € 424 en € 651 en tussen € 651 en € 720 hanteert Stadgenoot verschillende percentages.

Stadgenoot zet hiermee de afgelopen jaren ingeslagen weg voort.

1. Stadgenoot wil bij de reguliere huurverhoging staffelen, op huursegmenten. De huurverhoging wordt daarom gesplitst in drie segmenten: onder € 424 (de kwaliteitskortingsgrens uit de

huurtoeslag), tussen € 424 en € 651 (de hoge aftoppingsgrens uit de huurtoeslag), en tussen € 651 en € 720 (de huurgrens). Dit is in lijn met vorig jaar. Zie onder voor percentages. Met deze percentages komt het onderdeel huurverhogingen in de huursomstijging over 2019 naar verwachting uit op een gemiddelde van 1,9%. De overgrote meerderheid van de huurders krijgt zo een huurverhoging van inflatie of minder. Het gaat hier om iets van 26.000 woningen. N.B.: het zijn deze woningen die meetellen in de huursom.

2. Ook in 2019 is een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk. Ook hier wil Stadgenoot staffelen, op huursegment: onder € 424, tussen € 424 en € 651, tussen € 651 en € 720 en boven € 720. Zie onder voor percentages. Stadgenoot kiest ervoor om bij een aantal huursegmenten bij de IAH enige afstand van de maximaal mogelijke percentages te hanteren, niet de maximaal mogelijke 5,6%. Zie onder voor de percentages. Overigens is de bodem bij deze categorie huurverhogingen 4,2%, omdat bij alle percentages tot en met 4,1% aanzegging ook zonder koppeling met de Belastingdienst mogelijk zou zijn. Een lager percentage is dus wel mogelijk, maar dan kwalificeren deze huurverhogingen als gewoon sociaal en tellen ze mee in de huursom. Het gaat hier om iets van 2.000 woningen. N.B. inkomensafhankelijke huurverhogingen delen *niet* in de huursom.

In tabelvorm:

Voorgenomen huurverhoging SG 2018	< € 424	€ 424 - 651	€ 651 - 720	> € 720
Regulier (< € 42.436)	4,1%	1,6%	1%	0%
Inkomensafhankelijk (> € 42.436)	5,6%	5,6%	4,9%	4,2%

In aanvulling hierop: Stadgenoot bevestigt de huur van sociale huur boven de € 720.

Er zijn heden ongeveer 575 sociale woningen met een huur boven de € 720. Ongeveer 350 daarvan had in 2018 géén inkomensafhankelijke huurverhoging. Het is niet gezegd dat deze 350 huishoudens alle een inkomen onder de inkomensafhankelijke grens (ongeveer € 42.000) hadden. Mogelijkerwijs hebben zij wel degelijk een hoger inkomen, maar behoren ze tot de uitzonderingen (alle AOW-gerechtigden, huishoudens van 4 of meer personen) die nooit een inkomensafhankelijke huurverhoging mogen krijgen. Het kan echter ook zijn dat deze huishoudens wel degelijk een laag inkomen hebben, of inmiddels (bv. door werkloosheid of pensionering) een laag inkomen hebben. Daarom zal Stadgenoot komend jaar de huur voor deze sub-groep bevriezen, geen huurverhoging vragen, ook geen 1%. Het precieze aantal woningen waarvoor dit geldt zal worden bepaald aan de hand van de gegevens uit de aanstaande koppeling met het inkomensportal van de Belastingdienst, niet op de cijfers van afgelopen jaar.

Huishoudens uit het Woonlastenakkoord (WLA) per 1 juli geen huurverhoging

Per 1 januari is bij de huishoudens die afgelopen jaren een soort huurkorting hebben gekregen op basis van het Woonlastenakkoord de huur definitief verlaagd, indien ze heden nog steeds aan de voorwaarden voldoen. Afgelopen anderhalf jaar heeft SG daarvoor een bijdrage van de gemeente ontvangen, per 1 januari aanstaande draagt SG zelf de financiële gevolgen. De huur wordt voor deze huishoudens (die ten hoogste 120% van kale bijstand of kale AOW hebben) dan definitief vastgesteld op de toepasselijke aftoppingsgrenzen (€ 607 of € 651). Indien per 1 juli bij deze huishoudens alsnog weer een huurverhoging wordt toegepast (in het bovenstaande 1,6%) komt de huur meteen weer boven de aftoppingsgrenzen. Daarom wordt de huur van deze groep (in 2019 nog 1.141 gevallen) aanstaande 1 juli bevroren.

7. Voorgenomen huurverhogingen vrije sector.

Het maximale huurverhogingspercentage en de inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn niet van toepassing op deze categorie. Het staat de verhuurder vrij een redelijk huurverhogingsvoorstel te doen. Er zijn momenteel ongeveer 1.400 vrije sector-woningen, waarvan ruim 900 in het

middensegment en dik 500 in de echte dure vrije sector, met een gemiddelde huur van ruim € 1.000. N.B. huurverhogingen in de vrije sector delen *niet* in de huursom.

Sinds 2017 nieuwe bandbreedte huurverhoging

In het verleden was bepaald dat de jaarlijkse huurverhoging vrije sector zich met vaste percentages mocht bevinden tussen 2,3% en 5,4%. Daarbij was niet geheel duidelijk hoe deze percentages tot stand zijn gekomen. Daardoor werd geen relatie gelegd met de ontwikkeling van het prijsniveau (inflatie) en Stadgenoot vond dat net als Huurgenoot wel wenselijk. In de sociale huur wordt deze relatie ook gelegd.

Daarom is in 2017 gehoor gegeven aan de wens van Huurgenoot voor nieuwe overeenkomsten in de vrije sector en afgestapt van de vaste grenzen van 2,3% en 5,4%. Vanaf 2017 wordt in nieuwe huurovereenkomsten uitgegaan van maximaal *inflatie plus 4%*. De uiteindelijke keuze voor huurverhogingspercentages, binnen de bandbreedte, wordt jaarlijks opnieuw bepaald. Uiteraard blijven de oude bepalingen voor de bestaande huurovereenkomsten gelden.

Afspraak over systematiek huurverhoging

In 2016 al is ook de methode gewijzigd waarbij de huurverhoging aan de markthuur is gerelateerd. Ook hiermee is tegemoet gekomen aan een wens van Huurgenoot. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Huurders in de vrije sector betalen een redelijke huurprijs en krijgen een redelijke huurverhoging.
- De huurprijs beweegt zich richting de markthuur.
- Middensegmentwoningen blijven voor het middensegment behouden.
- In geval van dure huur en Friends streeft SGN naar marktconforme huur

Deze systematiek leidde niet tot extra bezwaren. Sterker, ondanks een wijziging in wat men gewend was, is het aantal bezwaren over de huurverhoging in de vrije sector met de helft afgenomen.

Percentages huurverhoging

Ook in dit segment wordt een staffeling toegepast, onder en boven de markthuur is de huurverhoging hoger of lager, tot op inflatie. Zie onder voor percentages.

- Bij woningen die een relatief lage huur hebben (huidige daadwerkelijk betaalde huur ligt onder de markthuur)
- Bij woningen die een relatief hoge huur hebben (huidige daadwerkelijk betaalde huur ligt boven de markthuur) is de huurverhoging inflatievolgend, dus 1,7%. Dit geldt zowel in het middensegment als bij de echte dure huur.
- Huurprijzen bij huurovereenkomsten korter dan 1 jaar worden geacht marktconform te zijn en worden alleen met inflatie verhoogd.

Stadgenoot kiest er net als bij sociaal en inkomensafhankelijk voor om ook bij de vrije sector enige afstand van de maximaal mogelijke percentages te hanteren, niet de maximaal mogelijke 5,7%.

- Bij woningen in het middensegment (€ 720 - € 1009, prijspeil 2019) is dit 4,7%. Dit doet Stadgenoot omdat we een duidelijke volkshuisvestelijke functie zien voor het middensegment. We willen de huren in dit segment betaalbaar houden voor de middeninkomens. Naast een iets gematigde huurverhoging kunnen de huren niet uitstijgen boven de grens van het middensegment zodat de omvang van het middensegment gelijk blijft. Door dit mechanisme bewegen de huurprijzen langzaam naar het plafond van het middensegment. Bij mutatie worden deze woningen tegen gemiddeld € 901 (prijspeil 2019) verhuurd en worden de huurniveaus weer meer verspreid over het middensegment.
- Bij woningen in de echte vrije sector (boven € 1009, prijspeil 2019) is dit 5,4%. Dit omdat de bandbreedte (inflatie plus maximaal 4%) recent is overeengekomen tussen Huurgenoot en Stadgenoot, en er nog contracten in omloop zijn met een vast maximum van 5,4%.

Dit voorstel leidt tot een gemiddelde huurverhoging van 3,2% voor de vrije sector.

Vrije sector	Gemiddeld	Huidige huur onder markthuur		Huidige huur boven markthuur	
		middensegment	Dure vrije sector	middensegment	Dure vrije sector
Vrije sector	3,2%	4,7%	5,4%	1,7%	1,7%

Let op: hier is sprake van een inflatie van 1,7%, terwijl eerder gesproken werd van een inflatie van 1,6%. De 1,6% is door het ministerie in het kader van de huursom vastgesteld, het ministerie meet daarbij de inflatie over de periode december 2017 tót december 2018. In de contracten van Stadgenoot wordt echter gesproken over de CPI over het voorafgaande jaar zoals vastgesteld door het CBS. Die doet dat half januari, over heel 2018, en is uitgekomen op 1,7%. Er is dus geen vrijheid hier af te wijken van de 1,7%.

8. Overige keuzes Stadgenoot, specifieke situaties.

In een aantal segmenten en specifieke situaties zijn de voorgenomen huurverhogingen van Stadgenoot per 1 juli a.s. als volgt:

1. Onzelfstandige eenheden: Stadgenoot zal de huren van onzelfstandige woningen met 3,1% verhogen. In afwijking van de *zelfstandige* woningen is de maximaal toegestane huurverhoging hier inflatie plus 1½%, bij elkaar dus 3,1%. Voor onzelfstandige woningen is wettelijk geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk. Onzelfstandige eenheden tellen ook níet mee in de huursom.

2. Bedrijfsruimten (BOG/MVG): in de meeste contracten voor deze eenheden is vastgelegd dat de huurverhoging berekend wordt op basis van de CPI. Deze is gelijk aan de inflatie: **1,7%**. Los van de jaarlijkse huurverhoging bestaat bij BOG de mogelijkheid om de huurprijs om de 5 jaar opnieuw vast te stellen, maar dit heeft verder geen verband met het CPI of de jaarlijkse huurverhoging.

Overigens krijgen de meeste bedrijfsruimten de huurverhoging niet per 1 juli, maar in de maand gelijk aan de ingangsdatum van het huurcontract.

3. Garages/parkeerplaatsen: de clausule over de huurverhoging in het huurcontract bepaalt voor deze categorie het verhogingspercentage. In de meeste contracten is het percentage vastgesteld op het CPI, dus inflatie, dus **1,7%**.

4. Bijzondere huurovereenkomsten:

- Voor bepaalde verzorgingstehuizen, stichtingen en vereniging zijn in het huurcontract specifieke afspraken gemaakt over de huurverhoging. Voor deze categorie contracten wordt een verhoging doorgevoerd conform de afspraken in het contract.
- Koophuur: koophuurcontracten lopen mee in het reguliere beleid. Deze contractvormen krijgen een huurverhoging gelijk aan die van de gereguleerde zelfstandige woningen, dit jaar dus gemiddeld 1,9%.

5. Overige situaties

Er zijn geen overige/bijzondere situaties meer. Eerder waren die bij Stadgoed (is opgegaan in 1012Inc, een zelfstandig bedrijf) en Bebloem (complex de Aak) al beëindigd, intussen is ook de laatste, Vesteda, opgeheven.

9. Geen huurverhoging

Zoals gebruikelijk krijgt een beperkt aantal complexen geen huurverhoging. Het gaat daarbij om complexen waarvoor een peildatum stadsvernieuwingsurgentie is afgegeven, een ingrijpende renovatie aan de gang is, of in een enkel geval toezeggingen aan huurders zijn gedaan over de huurverhoging, of er verhuurproblemen zijn die mogelijk mede door de huurprijs wordt veroorzaakt. Voor de ronde van dit jaar, 1 juli 2019 ziet de lijst er als volgt uit.

complexnummer	Complexnaam	Totaal	Omschrijving	Stadsdeel
8017	Amstelveenseweg eo	294	Renovatie loopt	ZUID
8136	Gulden Winckelstraat/Granidastraat	170	Niet definitief, renovatie in planning, peildatum is daarvan afhankelijk (op tijd?)	WEST
8175	Jepthastraat/Gulden Winckelstraat	192	Renovatie loopt	WEST

8259	Nolensstraat zuid	103	Geplande sloop	NIEUW-WEST
8290	Piggelmee	1	Geplande sloop	WEST
8339	Slootdorpstraat eo	48	Geplande sloop	NOORD
8724	Bakemabuurt	1	Geplande sloop	NIEUW-WEST
Eindtotaal		809		
* Aantallen geschoond op contractsoort, al opgeleverde woningen en bouwblokken.				

10. Bezwaarschriften

Huurders kunnen op grond van een beperkt aantal gronden bezwaar maken tegen de huurverhoging:

1. De huurverhoging bedraagt méér dan de maximale huurverhoging.
2. De huur komt door de verhoging boven de maximale huurprijsgrens volgens het puntensysteem te liggen.
3. Het voorstel is verkeerd aangekondigd of bevat fouten, zoals een onjuiste ingangsdatum of huurprijs.
4. Het voorstel is minder dan 2 maanden voor de ingangsdatum verstuurd.
5. De huur is door de Huurcommissie (HUCO) tijdelijk verlaagd vanwege ernstige onderhoudsgebreken en de gebreken zijn nog niet verholpen.

De inkomensafhankelijke huurverhoging kan in sommige situaties ook een grond voor huurders geven om bezwaar aan te tekenen:

1. Men kan aantonen dat het inkomen sinds 2017 sterk is gedaald. Het peiljaar voor het inkomen is nu 2017, een daling in 2018 tot onder een grens in de huurverhogingen is grond voor bezwaar.
2. Men gehandicapt of chronisch ziek is.
3. Het aantal op het adres beschreven personen niet juist is en dit vóór 1 juli gecorrigeerd is.
4. De belastingaangifte niet juist was.
5. Het huishouden vóór 1 juli nog niet AOW-gerechtigd was of kleiner was dan 4 personen, maar op 1 juli wél.

Deze gronden zijn dezelfde als vorige jaren, de regelgeving is op dit vlak niet gewijzigd.

In totaal hebben in 2018 165 huurders (128 sociale huurders en 37 vrijesectorhuurders) na ontvangst van de huuraanzeggingsbrief bezwaar gemaakt tegen een huurverhoging. Dit zijn er iets meer dan in 2017 (109), maar minder dan in 2016 (306). Dit kan grotendeels worden verklaard doordat de groep die in aanmerking kwam voor een inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 2017 een stuk kleiner was dan daarvoor.

Van de 165 bezwaren zijn er door Stadgenoot 62 toegekend. De overige 103 bezwaren zijn door Stadgenoot afgewezen. Van deze 103 zijn uiteindelijk 33 bezwaren voorgelegd aan de Huurcommissie. Er zijn tot nu toe 16 zaken door de Huurcommissie afgehandeld. In één zaak is de huurder in het gelijk gesteld, in de overige zaken is Stadgenoot in het gelijk gesteld.

11. Communicatie

Er zal zoals gebruikelijk veel aandacht aan de communicatie richting onze bewoners worden besteed.

Huuraanzeggingsbrieven:

De aanzeggingsbrief aan de huurders bevat de essentiële informatie over de huurverhoging, inclusief de wettelijk verplichte elementen.

De huurders die vallen onder de inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen een aparte, aangepaste brief. Bij deze brief dient de inkomensverklaring van de Belastingdienst gevoegd te zijn.

Brochure huurverhoging:

Het is gebruikelijk dat Stadgenoot de huurders uitgebreid informeert over de huurverhoging middels een eigen Stadgenoot-brochure. Dat zal ook dit jaar gebeuren middels een digitale PDF-folder op internet. Op verzoek van huurders zal deze per post toegestuurd worden. Deze folder bevat informatie over het hoe en waarom van de huurverhoging, regelgeving en gemaakte keuzes. Ook wordt dieper ingegaan op de bezwaarprocedure en huurtoeslag. Door geen folder mee te sturen maar dit digitaal te regelen besparen we aanzienlijk op de kosten en kunnen we deze zo nodig te allen tijde actualiseren.

12. Huurgenoot

Het Huurbeleidsplan wordt met Huurgenoot besproken. Huurgenoot heeft in deze gekwalificeerd adviesrecht.

Op 26 november en 14 januari is door Stadgenoot met Huurgenoot overleg gevoerd over de huurverhoging 2019. Daarbij is ook de huursom aan de orde geweest.

- Op 26 november is een eerste gedachtewisseling geweest over de huursom en de mogelijke huurverhoging 2019.
- op 14 januari heeft Stadgenoot de voorgenomen huurverhogingspercentages (regulier, inkomensafhankelijk en vrije sector) aan Huurgenoot gepresenteerd.

Planning traject Huurgenoot

- Uiterlijk **half februari** ontvangt Huurgenoot het huurbeleidsplan en start het adviestraject.
- Optioneel is besproken van Huurbeleidsplan in de werkgroep beleid van 4 maart.
- Concept-advies van Huurgenoot vóór het eerstvolgende bestuurlijk overleg Stadgenoot-Huurgenoot, dat staat gepland voor **11 maart**.
- Huurgenoot is voornemens de voorgenomen huurverhoging voor te leggen aan een Algemene Leden Vergadering.

Kort daarna ontvangt SG het definitieve advies.