

# Huurbeleidsplan Stadgenoot 2020

Februari 2020

Strategie en Portefeuille, Frank Roozkrans, Martin Scheppers  
Assetmanagement, Myrthe Stijns, Hugo Buizer  
Concernadministratie, Agnes de Groot, Karima Zemouri en Sylvia Bonnema  
Informatietechnologie, Ibrahim Hassan, Paul Rison en Ronald Allertz  
Wonen, Mark de Bilde, Kyra Nicolai  
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 2020. 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 7 januari 2020 over de voorgenomen huurverhogingspercentages 2020.

Dit plan is door bestuur en directie vastgesteld op 28 januari 2020. Op basis van dit plan wordt officieel advies aan Huurgenoot gevraagd over de voorgenomen huurverhogingen per 1 juli 2020.

## 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 beleidswaarde op langere termijn. Structureel lagere huurverhogingen hebben een zeer grote invloed op de beleidswaarde. 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 2020 een bedrag van naar schatting 36 miljoen. Van elke 12 maanden ontvangen huur draagt Stadgenoot alleen al aan verhuurdersheffing bijna 2½ maand af aan het rijk. Het huurbeleid is door de wetgever verruimd zodat de corporaties de heffing beter kunnen betalen. Stadgenoot moet noodgedwongen de 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 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. Huursombenadering

De huursom is in 2017 geïntroduceerd. Ook dit jaar zal een maximaal huursompercentage gelden. De Tweede Kamer heeft eind 2019 een wetwijziging aangenomen over de definitie van de huursom: harmonisaties tellen daarin niet meer mee. De Eerste Kamer heeft eind januari 2020 hiermee ingestemd. De wet zal niet met terugwerkende kracht tot 1 januari 2020 worden ingevoerd, maar door het toeval geholpen hoeft de minister geen nieuw besluit over de hoogte van de huursom te nemen omdat de huursom over 2019 (besluit van eind 2018) van totaal 2,6% (1,6% inflatie plus 1% opslag,

o.a. voor harmonisaties) gelijk is aan de hoogte van de inflatie over 2019 en dus de hoogte van de huursom in 2020 (is 2,6%, ex. harmonisaties nu).

De nieuwe definitie is dus definitief excl. harmonisaties, wordt gevormd door de inflatie (is 2,6%), dan wel inflatie plus 1% in overdrukgebieden.

#### Uitgangspunt huursom

Dit jaar was voor de wettelijke figuur van de huursom de uitkomst van de onderhandelingen over de prestatieafspraken belangrijker dan evt. eigen keuzes van Stadgenoot bij begroting en MJP.

In de Samenwerkingsafspraken is over de huursom vastgelegd:

- Voor 2020 max. 0,5% boven inflatie
- Voor 2021 t/m 2023 max. 1% boven inflatie.

Voetnoot bij deze laatste afspraak: in de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat in 2020 door het NIBUD in Amsterdam een breed onderzoek naar betaalbaarheid gedaan zal worden, de uitkomsten daarvan kunnen betekenen dat de afspraken opnieuw tegen het licht gehouden gaan worden.

Daarbij is uitgegaan van de nieuwe definitie van huursom (dus excl. harmonisatie).

Beide afspraken zijn opgenomen in begroting en MJP van Stadgenoot.

N.B.: voor harmonisaties wordt in het kader van de huursom uitgegaan van een beslag van 0,5% voor 2020. Al tellen die niet meer mee in de huursom. Dit betekent dat de totale huursomstijging (incl. harmonisaties) voor 2020 dus ongeveer 3,6% is (2,6% inflatie, opslag prestatieafspraken 0,5%, effect harmonisaties 0,5%).

#### *Wat telt mee in de huursom?*

In de nieuwe definitie tellen alle huurverhogingen lopende het jaar mee in de huursom.

Huurverlagingen ook, trouwens, als negatieve harmonisatie. De stand op 1 januari 2020 wordt vergeleken met de uiteindelijke stand op 1 januari 2021, en mag dus maximaal 3,1% 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 € 737 (aanvangshuurprijs bij begin contract was sociaal/onder € 737, maar zijn door inkomensafhankelijke huurverhogingen afgelopen jaren boven € 737 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*.

#### **4. Toegestane percentages huurverhoging in 2020.**

Ook al is de gebruikelijke ministeriële circulaire, de jaarlijkse Huurbrief, nog niet verschenen, uit diverse andere berichten van BZK is de regelgeving wel helder.

- De maximale huurverhoging bij een gereguleerde huur is *per woning* 2,5% plus inflatie, voor 2020 dus maximaal **5,1%**.
- Ook dit jaar is een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk, van maximaal inflatie plus 4%, dit jaar dus **6,6%**.

Net als vorig jaar is er dit jaar bij dit laatste maar één inkomensgroep, die van boven € 43.574. 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 € 43.574. De Belastingdienst gaat dit aan corporaties aangeven.

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

| <b>Regels huurverhoging 2020</b> | <i>inflatie</i> | <i>opslag op inflatie</i> | <i>Inkomensafhankelijke huurverhoging</i> | <b>totaal max. per 1 juli 2020</b> | <i>Totaal vorig jaar per 1 juli</i> |
|----------------------------------|-----------------|---------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Max hvh per woning:              |                 |                           |   |                                    |                                     |
| - Inkomen onder € 43.574         | 2,6%            | 2,5%                      | n.v.t.                                    | <b>5,1%</b>                        | 4,1%                                |
| - Inkomen boven € 43.574         | 2,6%            | -                         | 4%  | <b>6,6%</b>                        | 5,6%                                |

### 5. 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 € 432, tussen € 432 en € 663 en tussen € 663 en € 737 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 € 432 (de kwaliteitskortingsgrens uit de huurtoeslag), tussen € 432 en € 663 (de hoge aftoppingsgrens uit de huurtoeslag), en tussen € 663 en € 737 (de huurgrens). Dit is in lijn met vorig jaar. Zie onder voor percentages. Met deze percentages komt het onderdeel huurverhogingen in de huursomstijging over 2020 naar verwachting uit op een gemiddelde van 3,1%. Het gaat hier om iets van 26.000 woningen. N.B.: het zijn deze woningen die meetellen in de huursom.
2. Ook in 2020 is een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk. Ook hier wil Stadgenoot staffelen, op huursegment: onder de € 432, tussen € 432 en € 663, tussen € 663 en € 737 en boven € 737 hanteert Stadgenoot verschillende 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 6,6%. Zie onder voor de percentages.

Overigens is de bodem bij deze categorie huurverhogingen 5,2%, omdat bij alle percentages tot en met 5,1% 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:

| <b><i>Voorgenomen huurverhoging SG 2020</i></b> | < € 432 | € 432 - 663 | € 663 - 737 | > € 737 |
|---|---------|-------------|-------------|---------|
| Regulier (< € 43.574)                           | 5,1%    | 3,1%        | 2,6%        | 1%      |
| Inkomensafhankelijk (> € 43.574)                | 6,6%    | 5,6%        | 5,2%        | 5,2%    |

## 6. 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 1.500 vrije sector-woningen, waarvan ruim 1000 in het middensegment en bijna 500 in de echte dure vrije sector, met een gemiddelde huur van ruim € 1.050. 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) is de huurverhoging hoger dan inflatie.
- Bij woningen die een relatief hoge huur hebben (huidige daadwerkelijk betaalde huur ligt boven de markthuur) is de huurverhoging inflatievolgend, dus 2,6%. 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 6,6%.

- Bij woningen in het middensegment (€ 737 - € 1032, prijspeil 2020) 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 € 921 (prijspeil 2020) verhuurd en worden de huurniveaus weer meer verspreid over het middensegment.
- Bij woningen in de echte vrije sector (boven € 1032, prijspeil 2020) 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 3,8% 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 | <b>3,8%</b> | 4,7%                         | 5,4%              | 2,6%                         | 2,6%              |

## 7. 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. Dat is lager dan het maximaal mogelijke. In afwijking van de *zelfstandige* woningen is de maximaal toegestane huurverhoging hier inflatie plus 1½%, bij elkaar dus 4,1%. De voorgenomen huurverhoging zal echter lager zijn, geen 4,1%, maar 3,1%. Hetzelfde als gemiddeld in het regulier sociale segment. Weliswaar kent sociaal onder € 432 een hoger percentage, van 5,1%, maar daar is in voorkomende gevallen huurtoeslag mogelijk, terwijl huurtoeslag voor onzelfstandig niet mogelijk is, niet bestaat. Voor onzelfstandige woningen is overigens 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: **2,6%**. 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 **2,6%**.

### 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 3,1%.

## 8. 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 2020 ziet de lijst er als volgt uit.

| complexnummer     | Complexnaam                           | Aantal     | Omschrijving               | Stadsdeel  |
|-------------------|---------------------------------------|------------|----------------------------|------------|
| 8259              | Nolensstraat zuid                     | 103        | Geplande sloop             | NIEUW-WEST |
| 8380              | Everdina de Lanoyhof                  | 24         | Midden in aanpak           | WEST       |
| 8274              | Oudeschans 48                         | 3          | funderingsherstel          | Centrum    |
| 8290              | Piggelmee                             | 1          | Laatste reguliere huurster | WEST       |
| 8381              | Jacob van Lennepkade, bouwblok 109616 | 34         | Grootschalige renovatie    | WEST       |
| <b>Eindtotaal</b> |                                       | <b>165</b> |                            |            |

## 9. 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 2018 sterk is gedaald. Het peiljaar voor het inkomen is nu 2018, een daling in 2019 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 2019 209 huurders (85 regulier, 99 inkomensafhankelijk en 25 vrije sector) na ontvangst van de huuraanzegging bezwaar gemaakt tegen een huurverhoging. Dit zijn er iets meer dan in 2018 (165). Daarnaast zijn 105 vragen om huurbevrozing/huurverlaging ontvangen, alsmede 76 overige vragen.

Van de 209 bezwaren zijn er door Stadgenoot 96 toegekend. De overige 113 bezwaren zijn door Stadgenoot afgewezen. Een aantal huurders heeft daarop het bezwaar ingetrokken. Uiteindelijk heeft Stadgenoot 50 (vorig jaar 33) bezwaren voorgelegd aan de Huurcommissie. Er zijn nog geen afhandelingen ontvangen.

## 10. Woonlastenakkoord 2 en maatwerk Aedes/Woonbond

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat het aloude Woonlastenakkoord (2016 tot 2019) uit de vorige prestatieafspraken in 2020 zal herleven. Het Woonlastenakkoord hield in dat de huur van huurtoeslagontvangers met een inkomen tot 120% van kale bijstand/AOW met een huur boven de aftoppingsgrenzen verlaagd zou worden tot onder de aftoppingsgrenzen. Vooralsnog de eerste 3 jaar tijdelijk, maar indien deze huishoudens in het laatste jaar nog steeds aan de voorwaarden van de regeling voldeden zou de huur per 1 januari 2019 definitief verlaagd worden. Hetgeen in Amsterdam voor ruim 7.500 huishoudens (bij SG bijna 1.500) afgelopen 1 januari gebeurd is. De gemiddelde verlaging was € 43 per maand. Over de eerste 3 jaar heeft de gemeente een geldelijke bijdrage verstrekt (3½ miljoen per jaar), maar vanaf de definitieve verlaging komen de lasten voor rekening van de corporaties. N.B.: deze groep huurders heeft afgelopen 1 juli ook geen huurverhoging gekregen.

Als gezegd, deze regeling zal gaan herleven. Deze keer zonder bijdrage van de gemeente, die is niet afgesproken in de prestatieafspraken. Op dit moment worden voorbereidingen getroffen om in voorkomende gevallen de huur per 1 juli aanstaande te verlagen. Het is nog niet duidelijk om hoeveel huishoudens het zal gaan, en daarmee is het budgettaire beslag ook nog niet helder. Omdat er al een Woonlastenakkoord geweest is, waarmee eigenlijk alleen nieuwe gevallen tot de regeling zullen gaan behoren, schatten wij nu in dat dit maximaal een kwart is van de aantallen huishoudens die we kennen uit de vorige ronde. Dat zou voor de hele stad uitkomen op tussen de 1.500 en 2.000 huishoudens, voor SG misschien 300 - 400. Maar dit blijft een schatting, het wachten is op de namen



en adressen van de gemeente. Deze ontvangen wij uiterlijk 1 april a.s.

#### Maatwerk Aedes/Woonbond: huurbevrozing en –verlaging.

De afgelopen maanden hebben Aedes en Woonbond gesproken over de uitwerking van een deel van het Sociaal Huurakkoord van december 2018. Aedes en Woonbond zijn gaan praten nadat uit de tekst van het wetsvoorstel van Ollongren bleek dat de wetgever geen normatieve uitspraken wil doen over wat voor wie betaalbaar is. Beiden zijn begin december naar buiten gekomen met de volgende uitwerking:

- De huur wordt niet verhoogd ('bevroren') bij huurders die een huur hebben die relatief te hoog is in relatie tot hun inkomen. Lees: bij een huur boven de lage of hoge aftoppingsgrenzen (€ 619 resp. € 663 in 2020).
- Huurders die een huurprijs boven de sociale huurgrens (in 2020 € 737,14) betalen en huurtoeslaggerechtigd zijn, krijgen huurverlaging tot € 1 onder die grens.

Dit betreft overigens niet de volledige groep aan huurtoeslaggerechtigden, de inkomensgrenzen bij deze regeling zijn op basis van de NIBUD-systematiek veel lager vastgesteld. Zo is de bovengrens voor eenpersoonshuishoudens bv. € 15.500, i.p.v. de aloude max. inkomensgrens voor de huurtoeslag van € 23.000. Zie tabel Aedes en Woonbond.

#### Toelichting.

Midden december kwam het maatwerk dat Aedes en Woonbond overeengekomen zijn naar buiten. De uiteindelijke variant van de tabel is nu:

## SPECIFIEK MAATWERK

| Huishoudensgrootte | Inkomenscategorie        | Maximaal betaalbare huurprijs |
|--------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 1 persoons         | < € 15.500               | € 619,01                      |
|                    | > € 15.500 en < € 27.000 | € 737,14                      |
|                    | > € 27.000               | Max. WWS                      |
| 2 personen         | < € 26.500               | € 619,01                      |
|                    | > € 26.500 en < € 37.000 | € 737,14                      |
|                    | > € 37.000               | Max. WWS                      |
| 3 of meer personen | < € 33.500               | € 663,40                      |
|                    | > € 33.500 en < € 43.500 | € 737,14                      |
|                    | > € 43.500               | Max. WWS                      |

Het maximale inkomen voor huurbevrozing ligt voor alleenstaanden en stellen (ongeveer driekwart van hurend Amsterdam) een stuk lager dan de welbekende oude huurtoeslaginkomensgrenzen (die laatste zijn resp. € 23.000 (1p) en € 31.000 (2+p)). Alleen voor 3- en meerpersoonshuishoudens ligt de grens zelfs boven de aloude maximum inkomensgrens voor de huurtoeslag. Dit komt door de budgetbenadering van het NIBUD die Aedes en Woonbond als basis voor de tabel gebruikt hebben.

#### Samenloop van lokaal maatwerk Aedes/Woonbond met Woonlastenakkoord 2.

Er is veel overlap tussen het maatwerk van Aedes/Woonbond en het Woonlastenakkoord. Beiden richten zich op huurtoeslaggerechtigden en op huren boven de aftoppingsgrenzen. Maar het Woonlastenakkoord is voor de huurders die het betreft gunstiger dan de afspraken van Aedes/Woonbond:

1. Aedes/Woonbond spreken van huurbevrozing, het Woonlastenakkoord gaat uit van huurverlaging.
2. de inkomensgrenzen bij het Woonlastenakkoord zijn over het algemeen ruimer dan bij Aedes/Woonbond, in ieder geval voor alleenstaanden en voor stellen (dat gaat dus over een ruime meerderheid van de huurders).



3. bij Aedes/Woonbond moeten huurders in het kader van de bezwaarperiode op de jaarlijkse huurverhoging (mei en juni) een verzoek aan de verhuurder doen en daarbij inkomen en huishoudenssituatie aantonen. Daarmee ligt veel werk en een hoop niet-gebruik op de loer. Voor het Woonlastenakkoord wordt uitgegaan van de door de gemeente getoetste inkomens en bewoning bij de aanvraag van de Amsterdam-pas (minima-pas). Het Woonlastenakkoord is dus voor huurders (en corporaties) minder bewerkelijk, huurders worden ontzorgd.

Aedes roept op de maatwerkregeling met de Woonbond te respecteren, uit te voeren. Daar kan van worden afgeweken ten gunste van lokale regelingen indien die met huurdersorganisaties overeengekomen zijn. De Amsterdamse corporaties hebben gesproken over overlap en prevaleren van de ene regeling boven de andere. Geconstateerd is dat het Woonlastenakkoord met huurders in de prestatieafspraken overeengekomen is. En om bovengenoemde 3 redenen geven alle corporaties de voorkeur aan de lokale regeling in het Woonlastenakkoord boven het maatwerk van Aedes/Woonbond. Daarnaast is punt 2 uit de afspraken van Aedes en Woonbond (huurtoeslaggerechtigde huurders met een huur boven de sociale huurgrens krijgen huurverlaging tot één euro onder die grens, om ze tenminste in staat te stellen huurtoeslag aan te vragen) al enige jaren de praktijk bij Stadgenoot.

#### Uitvoeringsproblematiek huurverhoging en Woonlastenakkoord.

De huurverhoging vindt dit jaar bij Stadgenoot plaats op het randje van het oude en het nieuwe primair systeem. Om niet te zeggen: valt daarmee samen. Veel van de mensen die daadwerkelijk de bestanden en de brieven moeten maken of printen zijn ook betrokken bij de overgang naar TOBIAS.

De afspraak omtrent het Woonlastenakkoord is dat dit per 1 juli geëffectueerd zal worden. Dat zal om twee redenen lastig, zometer onhaalbaar worden. De gegevens moeten gaan komen van de gemeente, de afdeling Werk en Inkomen, en die heeft aangegeven die data niet eerder dan 1 april te kunnen leveren. Op dat moment zijn bij Stadgenoot de huurverhogingsbestanden al bevroren, er wordt alleen getest, in afwachting van het printen van de huurverhogingsbrieven een weekend later. Na ontvangst van de bestanden moeten deze gegevens nog gecontroleerd en ingevoerd worden. Daarna wordt het voor Stadgenoot voorlopig onhaalbaar per 1 juli uitvoering te geven. Vrijwel alle benodigde mensen worden dan in beslag genomen door de conversie naar het nieuwe systeem.

Stadgenoot wil daarom pas in het najaar uitvoering aan het Woonlastenakkoord geven, met terugwerkende kracht tot 1 juli. Als we de namen en adressen van de gemeente ontvangen hebben, is het wel mogelijk deze huishoudens tussen 1 mei en 1 juli een kort briefje te sturen dat ze in aanmerking komen voor het Woonlastenakkoord, dat hun huur naar beneden zal worden bijgesteld, maar dat we omdat we een nieuw automatiseringssysteem in gebruik gaan nemen dat pas in het najaar geregeld gaat worden.

## **11. Communicatie**

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

### *Huuraanmeldingsbrieven:*

De aanmeldingsbrief 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 25 november en 20 januari is door Stadgenoot met Huurgenoot overleg gevoerd over de huurverhoging 2020. Daarbij is ook de huursom aan de orde geweest.

- Op 25 november is een eerste gedachtewisseling geweest over de huursom en de mogelijke huurverhoging 2020.
- op 20 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 bespreken van Huurbeleidsplan in de werkgroep beleid van 3 maart.
- Concept-advies van Huurgenoot vóór het eerstvolgende bestuurlijk overleg Stadgenoot-Huurgenoot, dat staat gepland voor **9 maart**.
- Huurgenoot is voornemens de voorgenomen huurverhoging voor te leggen aan een Algemene Leden Vergadering op 16 maart

Kort daarna ontvangt SG het definitieve advies.