

# Notitie huurverhogingspercentages per 1 juli 2022

Ten behoeve van advisering door Huurgenoot, 11 februari 2022.

## 1. Vooraf.

Als elk jaar wordt aan Huurgenoot advies gevraagd op de door Stadgenoot voorgenomen huurverhoging van 1 juli a.s.

Bijna alle relevante grenzen, percentages en bedragen in het huurbeleid, plus de regels van de huurverhoging zijn inmiddels bekend. Eén belangrijke regel is nog steeds niet bekend: met welk percentage boven inflatie mag de huur voor een reguliere sociale woning maximaal verhoogd worden? Desondanks worden alle huurverhogingspercentages Huurgenoot nu voorgelegd. Langer wachten is niet goed mogelijk. Indien daar aanleiding toe is zullen we alsnog contact met Huurgenoot opnemen.

## 2. Achtergrond.

### Uitgangspunten huurverhoging Stadgenoot voor 2022

- de huurverhoging moet samen met het streefhuurbeleid zorgen voor voldoende inkomsten voor Stadgenoot.
- Stadgenoot hanteert zoveel als mogelijk het principe 'de sterkste schouders, de zwaarste lasten'. En omgekeerd: lagere huren en hogere inkomens krijgen procentueel meer verhoging dan hogere huren en lagere inkomens.

### Uitgangspunt huursom

Bij de huurverhoging zijn corporaties gebonden aan een huursom: de huur mag gemiddeld op instellingsniveau van 30 juni op 1 juli met niet meer dan het inflatiepercentage stijgen. Het is wettelijk mogelijk in overdrukgebieden daar maximaal 1% bovenop te doen. Zo is ook vastgelegd in de Amsterdamse prestatieafspraken:

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

Op basis van het Nibud-onderzoek naar betaalbaarheid is eind 2020 in bestuurlijk overleg tussen gemeente, huurders en corporaties geconcludeerd dat met deze afspraken de huur niet onbetaalbaar wordt, dus dat de afspraken gehandhaafd kunnen worden.

Stadgenoot heeft in de begroting inflatie plus 1% ingerekend. Voortschrijdend inzicht sindsdien leidt tot de conclusie dat deze plus 1%, mede gelet op de hogere inflatie, door Stadgenoot in 2022 in kader van betaalbaarheid niet wenselijk is.

De inflatie is met 2,3% hoger dan de afgelopen tijd, al wordt die overigens gedempt door de huurbevriezing van het afgelopen jaar. Daarnaast zijn Aedes en de Woonbond in gesprek over een nieuw sociaal huurakkoord voor de komende jaren waarbij wordt uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid waarmee de opslag van 1% op de huursom komt te vervallen. Desondanks vinden wij dat de sterkste schouders de zwaarste lasten zouden moeten dragen. Oplossingen á la passend wonen en de systeemwijziging die daarbij hoort blijft Stadgenoot nastreven.

### Definitie huursom

In de huursom tellen alleen de zelfstandige sociale woningen mee. De inkomensafhankelijke huurverhoging en de vrije sector vallen erbuiten, net als leegstaande woningen. De 0% huurverhoging bij renovatie of sloop telt wel mee. Als bovendien straks de aangekondigde regelwijziging cap op het aandeel WOZ in de woningwaarderingpunten in werking treedt, zullen de hieruit voortvloeiende huurverlagingen ook doorwerken in het percentage huursom. Gevolg van beide punten is dat Stadgenoot sowieso iets onder de maximale huursom van 2,3% zal komen.

## 3. Regelgeving huurverhoging 2022.

De basis bij de huurverhoging 2022, de inflatie, is uitgekomen op 2,3%. Voor de huurverhoging wordt uitgegaan van de inflatie over dec. 2020 t/m nov. 2021. Dat is een stuk hoger dan in 2021, toen de inflatie 1,4% was. Al hebben huurders daar niets van gemerkt door huurbevriezing. Het jaar dáárvoor was de inflatie hoger, 2,6%.

De wettelijke regels zijn dit jaar vrijwel gelijk aan die van 2021, ook al zijn die toen niet gebruikt.

- Sociaal (onder voorbehoud) : huurverhoging maximaal inflatie plus 1% *per woning* (= 2,3% inflatie plus 1% maakt max. 3,3%). Als gezegd, dit is een veronderstelling, dit moet nog officieel bekendgemaakt worden, maar het zou vreemd zijn als in het sociale segment een hogere maximale huurverhoging zou gelden als in de vrije sector.
- Vrije sector: maximaal inflatie plus 1% per woning.
- Nieuw is voor woningen met een huur onder € 300: maximale huurverhoging van € 25 per maand.
- Geheel anders wordt dit jaar de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ten lange leste, dit was al aangekondigd in 2019. Het is april 2021 wet geworden, met ingangsdatum 1 januari 2022. De nieuwe systematiek kent geheel andere inkomensgrenzen, in drieën bovendien: onderscheiden worden een buffergroep (de lagere middeninkomens), de hogere middeninkomens en de hoge inkomens. Er zijn geen uitzonderingen meer, ook de ouderen en de grotere huishoudens doen weer mee. En vooral: de huurverhoging is in euro's i.p.v. in een percentage, en de maxima liggen hoog: € 50 of € 100 euro per maand.

Dat geeft bij elkaar aan *wettelijke regelgeving*:

<b>Maximale huurverhoging 2022</b>		
Huursom: N.B.: de opslag van 1% staat nog in de wet, staat nog in de Prestatieafspraken	2,3%	
<b>Regulier</b>	<b>&lt; € 300</b>	<b>&gt; € 300</b>
Eenpersoons hh < € 47.948/Meerpersoons hh < € 55.486	€ 25,-	2,3% +?
<b>Inkomensafhankelijk</b>		
Hogere middeninkomens (EP € 47.948 - € 56.527/ MP € 55.486 - € 75.369)	€ 50	
Hogere inkomens (EP > € 56.527/MP > € 75.369)	€ 100	
<b>Vrije sector</b>		
	3,3%	

#### 4. Voorstellen per segment.

1. Bij regulier sociaal heeft Stadgenoot de afgelopen jaren gestaffeld naar huurhoogte. Dat gaat dit jaar niet goed meer, door de lage opslag op inflatie voor de maximale huurverhoging per woning gecombineerd met een huursom ter hoogte van inflatie. Er kan nog wel gestaffeld worden, maar beperkt. Staffelen heeft dit jaar ook een praktisch bezwaar: het goed van te voren schatten van de hoogte van de huursom wordt er lastiger door. Dit is het eerste jaar inkomensafhankelijke huurverhoging nieuwe stijl, we weten nog niet waar die huurders zitten, en dus ook niet wat hun huur is. Gevolg van staffelen kan zijn een aanzienlijke over- of juist onderschrijding van de huursom.  
Het voornemen is daarom om dit jaar niet te staffelen en alle sociale huurders dezelfde huurverhoging te geven, ongeacht huursegment, van 2,3%. Consequentie is wel dat de huur bij de hogere huren meer stijgt dan bij lagere huren. De afgelopen jaren heeft Stadgenoot altijd gestaffeld, om zo de huurverhoging in euro's ongeacht de huurhoogte een beetje op dezelfde hoogte te houden. Een hogere huur betekent immers niet zonder meer een hoger inkomen.  
Deze 2,3% is ondanks de hogere inflatie lager dan de voor 2021 voorgenomen (maar niet doorgegane) huurverhoging van 2,4%. En ook lager dan de huurverhoging in 2020, die maximaal 3,1% was.
2. Huur onder € 300  
Dit jaar is ook nieuw de mogelijkheid woningen met een huur onder de € 300 een huurverhoging van 25 euro in plaats van een gewone procentuele huurverhoging te geven. Stadgenoot heeft 346 woningen met een huur onder de € 300, iets meer dan 1% van het totale bezit. Dit aantal is geschoond voor Huco-zaken. De gemiddelde huur is € 265. Nadat er een huurverhoging van € 25 zou hebben plaatsgevonden is de gemiddelde huur € 290.

Veertig procent van de woningen zou met een huurverhoging van 25 euro boven de € 300 komen, 60% nog niet.

Wat opvalt is de lange woonduur bij deze woningen (gemiddeld 25 jaar), bij een overigens redelijk gewone maximale WWS-huur van 767 euro. Het zijn dus niet perse piepkleine woningen, maar vooral heel langdurig bewoonde woningen, waarbij de huurstijging langzaam is geweest.

Het voornemen is deze categorie woningen dit jaar een huurverhoging van € 25 aan te zeggen. Uit het oogpunt van betaalbaarheid en redelijkheid en billijkheid vindt Stadgenoot dat gepast.

### 3. Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

Als gezegd, de systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging gaat in 2022 drastisch op de schop.

Oude stijl kon ieder huishouden boven de € 44.000 een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen van maximaal 4% boven inflatie. Ieder huishouden, behalve dan AOW-gerechtigden en grote huishoudens (4 of meer personen), die nooit meer dan een regulier sociale huurverhoging mochten krijgen. En eigenlijk was dat de meerderheid: in het jaar van invoering van de uitzonderingen zakte het percentage huurders met een inkomensafhankelijke huurverhoging van 24 naar 8 procent.

Nieuwe stijl worden geen uitzonderingen meer gehanteerd, maar wordt wel onderscheid gemaakt naar 3 inkomensgroepen en 2 huishoudenssituaties:

	alleenstaanden	meerpersoons
Lagere middeninkomens	Tot € 47.948	Tot € 55.486
Hogere middeninkomens	€ 47.948 - € 56.527	€ 55.486 - € 75.369
Hogere inkomens	Vanaf € 56.527	Vanaf € 75.369

Let op: Het inkomen van een huurder opvragen bij de Belastingdienst voor de inkomensafhankelijke huurverhoging mag pas als de verhuurder van plan is om een hoger percentage huurverhoging te gaan vragen dan regulier, zonder koppeling met Belastingdienst, ook zou kunnen. En er is een wettelijke randvoorwaarde: er moet dan wel genoeg ruimte zijn om dat percentage ook door te voeren zonder de maximale huurprijs te overschrijden.

Dit betekent dat een inkomensafhankelijke huurverhoging minimaal 3,4% moet bedragen. Dat is bij een huur van € 764 iets meer dan 25 euro, en bij € 1050 net geen 35 euro.

Vorige jaren was de omvang van de groep huurders voor de inkomensafhankelijke huurverhoging ongeveer 1.800 huishoudens. Voor dit jaar weten we dat nog niet, omdat pas eind februari gekoppeld kan worden met de Belastingdienst. Echter, op basis van de onderzoeken Wonen in Amsterdam en Wonen in de MRA schatten we de omvang van de hogere middeninkomens op 4% en die van de hogere inkomens op 2%. Dan is 6% van alle huurders, ook dit jaar gelijk aan 1.800 woningen. Maar nogmaals, het is een schatting.

De overlap tussen de oude groep en de nieuwe groep huurders is waarschijnlijk beperkt. Het is waarschijnlijk dat dit jaar zich een groter deel van de huurders bevindt in het sociale segment, en pas vanaf nu meer in huur zal gaan stijgen.

Gelet op dat alles nieuw is, er geen ervaring/geen track record is is dit voorgenomen beleid voor één jaar, en aan de hand van de ervaringen volgend jaar opnieuw te bezien.

#### Het voorstel inkomensafhankelijke huurverhoging is als volgt:

In geval van een sociale huur (onder de liberalisatiegrens van € 763,47):

- De hogere middeninkomens een huurverhoging van € 50
- De hogere inkomens een huurverhoging van € 100

Indien de huur boven de liberalisatiegrens ligt:

- Voor de hogere middeninkomens een huurverhoging van 3,4%, tot € 900, en indien de huur daarboven ligt: de huurverhoging van gewoon sociaal toe te passen (is 2,3%), tot aan € 1068 (grens middensegment en echt dure vrije sector) en daarboven 0%, gelijk aan de systematiek zoals we die in de vrije sector voor middensegment hebben.

- Voor de hogere inkomens een huurverhoging van 3,4%, tot € 1068, daarboven een huurverhoging van gewoon sociaal (2,3%), tot maximaal de WWS-huur.

Dit voorstel is het optimum van een serie aan overwegingen: het levert Stadgenoot huurinkomsten op, het voldoet aan het adagium 'sterkste schouders zwaarste lasten', het is uitlegbaar. Bij elkaar is het een redelijk en billijk voorstel.

Een huurverhoging van € 50 of € 100 is hoog, vergeleken met een gewone sociale huurverhoging van tussen de € 10 en € 25. Het argument hierbij is: de inkomensafhankelijke huurverhoging ziet vooral op de goedkope scheefhuurders. Dus op een hoger inkomen en een huur in het sociale segment. Indien men nu of in de toekomst door huurverhogingen boven de liberalisatiegrens uitkomt, is per definitie geen sprake meer van scheefwonen. De huurverhoging kan dan gespiegeld worden aan de huurverhogingen in middensegment of zelfs vrije sector. Temeer daar de inkomens van de groep inkomensafhankelijke huurders zich waarschijnlijk laten vergelijken met die van de echte vrije sector huurders.

Hoewel het niet de verwachting is dat er dit jaar veel huurders met een inkomensafhankelijke huurverhoging een heel hoge huur hebben, wordt voor het geval dat zich al wel her en der een geval aandient een grens aangegeven.

- Voor de hogere middeninkomens is dat: de inkomensafhankelijke huurverhoging van 3,4% boven de liberalisatiegrens loopt door tot € 900, daarboven wordt de huurverhoging die van sociaal (is dit jaar 2,3%), tot aan de bovengrens van met middensegment (€ 1068) en dan stopt het, conform de systematiek van de vrije sector (middensegment blijft middensegment).
- Voor de hogere inkomens loopt de inkomensafhankelijke huurverhoging maximaal door tot € 1068, de grens tussen middensegment en vrije sector, en wordt daarboven die van sociaal, dus dit jaar 2,3%.

En overigens geldt altijd de wettelijke grens: de huur kan bij inkomensafhankelijk via huurverhoging stijgen tot de maximale WWS-huur, maar nooit meer dan dat. Hoe dat evt. uitpakt hebben we nu nog geen idee van, maar het is wel belangrijk aan te geven dát er grenzen zijn.

De inkomensafhankelijke huurverhoging zit niet in de huursom. Dat is wettelijk toegestaan omdat daarin is voorzien via een clauseule in de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken.

#### 4. Vrije sector.

De keuzevrijheid om de hoogte van de huurverhoging in de vrije sector te bepalen is beperkt. Sinds voorjaar 2021 is de Wet Nijboer van kracht. Die geeft aan dat de maximale huurverhoging niet meer mag zijn dan inflatie plus 1%. Dat komt dit jaar neer op 3,3%. Het voorstel is verder om overigens de met Huurgenoot overeengekomen systematiek te hanteren, dus in geval van een huidige huur boven markthuur slechts met inflatie te verhogen, en overigens middensegment middensegment te houden.

<b>Vrije sector 2022</b>		
	<i>Huur onder markthuur</i>	<i>Huur boven markthuur</i>
<i>Middensegment (€ 764 - € 1068)</i>	3,3%	2,3%
<i>Vrije sector (boven € 1068)</i>	3,3%	2,3%

Het gaat hier om ongeveer 1.500 woningen, waarvan ruim 1.000 in het middensegment en bijna 500 in de echte dure vrije sector, met een gemiddelde huur van ruim € 1.100. De gemiddelde huurverhoging is dan waarschijnlijk ruim € 30 per maand. Dit komt ook doordat er aardig wat woningen zijn die op basis van de systematiek slechts een huurverhoging ter hoogte van inflatie krijgen, en er ook afgetopt wordt om woningen binnen het middensegment te houden.

Samenvattend:

Voorgenomen huurverhoging SG 2022	Huurcategorie			
	< € 300	€ 300 - 678	€ 678 - € 763	> € 763
<b>Regulier</b>				
Eenpersoons hh < €47.948/ Meerpersoons hh < €55.486	€ 25,-	2,3%	2,3%	2,3%
<b>Inkomensafhankelijk</b>	<b>&lt; € 764</b>	<b>€ 764 - 900</b>	<b>€ 900-1.068</b>	<b>&gt; € 1068</b>
Hogere middeninkomens (EP €47.948 - €56.527/ MP €55.486 - €75.369)	€ 50	3,4%	geen=2,3%	geen
Hogere inkomens (EP > €56.527/MP> €75.369)	€ 100	3,4%	3,4%	geen=2,3%
<b>Vrije sector</b>	<b>Huidige huur &lt; markthuur</b>		<b>Huidige huur &gt; markthuur</b>	
	Middenseg- ment	Dure vrije sector	Middenseg- ment	Dure vrije sector
Vrije sector	3,3,%	3,3%	2,3%	2,3%

## 5. Geen huurverhoging

Zoals te doen gebruikelijk zijn er elk jaar een aantal complexen waar geen huurverhoging volgt op grond van peildatum stadsvernieuwingskandidaten, lopende renovaties etc. Dit is begin januari binnen alle geledingen van Stadgenoot geïnventariseerd en heeft geleid tot onderstaand overzicht.

Clustnr	Cluster	Complexlabel	Aantal	Opmerking	wel/niet hvh
8063	Burg van Leeuwenlaan eo	Sloop	36	Vorig jaar ook op lijst, kan blijven staan	Niet verhogen
8136	Gulden Winckelstraat/Granidastraat	Renovatie loopt	115		Niet verhogen
8290	Piggelmee	Sloop	1	Laatste reguliere huurder	Niet verhogen
8259	Nolensstraat zuid	Sloop dit jaar	10		Niet verhogen
8686	De Leeuw van Vlaanderenstraat 35-41	Sloop dit jaar	12		Niet verhogen
8380	Everdina de Lanoyhof	Renovatie loopt	6		Niet verhogen
8181	Kerk Vianneycentrum	sloop	1	Gaat uit exploitatie	Niet verhogen
8737	Groenehuizen	Sloop dit jaar	19		Niet verhogen
8438	Zeeburgerpad	Sloop	1	Sloop is 2023, maar uitplaatsing loopt	Niet verhogen
8051	Bloemenbuurt	Uitgestelde renovatie	75	Aparte notitie DR door Asset	NNB
	Totaal		260		

## 6. Overig

- Koophuurders hebben de afgelopen jaren nooit meegedaan voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het voorstel is om de inkomens van deze groep in het vervolg wel mee te laten draaien met de IAH. De contracturen zijn over het algemeen laag. We zien geen juridische obstakels. Op dit moment telt Stadgenoot nog ongeveer 160 koophuurders.
- De invoering van het plafond op WOZ in WWS op 33%, met als gevolg huurverlaging voor ruim 300 woningen en een andere puntentelling voor veel meer woningen, is afgelopen 1 januari niet doorgedaan. De invoeringsdatum is nu onbekend, en het is eigenlijk niet de verwachting, maar het zou dit voorjaar kunnen zijn. Indien dat gebeurt kan dat op beperkte schaal leiden tot verschuiven van woningen naar lagere huursegmenten.