

Huurdersplatform KleurrijkWonen
Secretariaat
Kon.Wilhelminalaan 39
4247 EM KEDICHEM

Kenmerk
DIR/SdB/ALG067041

Onderwerp
Adviesaanvraag huurverhoging per 1 juli 2019

Datum
8 februari 2019

Bijlagen:
- Sociaal huurakkoord 2018 Aedes – Woonbond
- MG 2019-01 periode 01-01-2019 t/m 30-06-2020

Geachte leden van het huurdersplatform,

Met deze brief informeren wij u over de kaders en uitwerking van de huurverhoging en vragen wij uw advies over ons voorgenomen besluit voor de huurverhoging per 1 juli 2019.

Eerst wordt het wettelijk kader voor de huurverhoging 2019 benoemd, gevolgd door de relevante punten uit het Sociaal Huurakkoord dat de Woonbond en Aedes eind 2018 hebben gesloten.

Vervolgens wordt het besluit van KleurrijkWonen uitgewerkt en vertaald naar huurverhogingspercentages per 1 juli 2019 en afgezet tegen de totale huursomstijging over 2019.

De betaalbaarheid voor de klant en het Sociaal huurakkoord 2018 vormen de uitgangspunten voor dit besluit. Het voorstel voor de huurverhoging per 1 juli 2019 is hier op gebaseerd en doorgerekend. Voor een consistente lijn is aansluiting gezocht bij het gehanteerde beleid uit 2017 en 2018.

Met de voorgestelde huurverhoging ontziet KleurrijkWonen, net als de afgelopen jaren, huurders met een laag huishoudinkomen, in relatie tot hun huurprijs. In ons voorgenomen huurverhogingsbesluit houden wij rekening met de betaalbaarheid van onze woningen voor de laagste inkomens en de groep die (wat) meer verdient maar al een hoge huur betaalt. Tegelijkertijd subsidiëren wij de hoge inkomens die een lage huurprijs hebben, niet.


Wij verwachten met ons voorstel dan ook tegemoet te komen aan uw wens om de huurverhoging in algemene zin te beperken en in het bijzonder voor mensen met een laag huishoudinkomen. En bovendien rekening te houden met grotere gezinnen, ouderen en mensen met hoge huren, waar u voorgaande jaren uw zorg over uitte.

Vraag aan het Huurdersplatform:

**Conform de afspraak in de Samenwerkingsovereenkomst, vragen wij uw advies over de gekozen richting in ons voorgenomen huurverhogingsbesluit.
Wij verzoeken u uw advies uiterlijk op 29 maart 2019 aan ons te doen toekomen.**

Tijdens de vergadering met het huurdersplatform op 25 maart aanstaande, bespreken wij graag met u het voorgenomen besluit voor de huurverhoging per 1 juli 2019.

Met vriendelijke groet,


Jaap van Dam
directeur-bestuurder

Wettelijk kader (MG-2019-01)

In het wettelijk kader is rekening gehouden met het inflatiepercentage van 1,6%, een ophoging van de huurliberalisatiegrens naar € 720,42 en een verhoging van de inkomensgrens voor de Inkomensafhankelijke huurverhoging naar € 42.436.

Het Wettelijk kader voor het huurbeleid per 1 juli 2019 ziet er als volgt uit.

Wettelijk kader

1.1 Huursom

Vanaf 1 januari 2019 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties in een kalenderjaar (van 1 januari tot 1 januari) met 2,6% stijgen: inflatie (1,6%) + 1 procentpunt. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2019 dus 2,6%.

Voor de berekening van de huursomstijging (inclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2020 ten opzichte van 1 januari 2019 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- De woningen waarvoor op 1 januari 2019 een geliberaliseerd huurcontract geldt;
- De woningen waarvan de huurprijs per 1 juli 2019 inkomensafhankelijk is verhoogd (huishoudens met een inkomen boven € 42.436) mits in de prestatieafspraken staat dat deze extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten de in de prestatieafspraken opgenomen investeringsbedragen niet overschrijden;
- De woningen die op 1 januari 2019 of 1 januari 2020 leegstonden (niet verhuurd waren);
- De woningen die een onzelfstandige woonruimte vormen;
- De woningen die in het betrokken jaar voor het eerst of voor het laatst zijn verhuurd;
- Woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2020 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie en waarbij die woningverbetering/renovatie maximaal een jaar voordat de huurprijs wegens woningverbetering/renovatie is verhoogd, is gerealiseerd (ook als die huurverhoging (pas) bij huurharmonisatie plaatsvindt);

1.2 De maximale huurverhoging per 1 juli 2019

De toegestane maximale percentages zijn:

- 4,1% (inflatie + 2,5 procentpunt) voor huishoudens met een inkomen tot en met € 42.436.
- 5,6% (inflatie + 4 procentpunt) voor huishoudens met een inkomen boven € 42.436.
- 3,1% voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen
- Geen maximale huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (huurovereenkomst geeft CPI aan)

1.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

Sinds 1 januari 2017 geldt één inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke(hogere) huurverhoging. In 2019 is een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging toegestaan indien het gezamenlijke inkomen in 2017 van alle huidige bewoners (bewoners op de datum van de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging) hoger is dan € 42.436. Deze inkomensgrens is gelijk aan de (hoogste) inkomensgrens bij toewijzing van sociale huurwoningen door woningcorporaties aan de doelgroep. Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging is de minimale huurstijging 4,1 procent en de maximale huurstijging 5,6 procent.

Er zijn twee typen huishoudens uitgezonderd voor de IAH:

- Huishoudens waarvan een of meer leden op 1 juli de AOW gerechtigde leeftijd hebben bereikt; en
- Huishoudens van 4 of meer personen.

Deze huishoudens kunnen een huurverhoging krijgen van maximaal 4,1 procent.

De bestaande uitzondering voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten blijft gehandhaafd.

Sociaal Huurakkoord 2018 Aedes en Woonbond

Aedes en de Woonbond hebben in 2018 een Sociaal Huurakkoord gesloten. Het Verenigingscongres van Aedes en de Verenigingsraad van de Woonbond hebben ingestemd met het akkoord. De relevante afspraken voor de huurverhoging per 1 juli 2019 en de Huursom van 1 januari 2019 t/m 31 december 2019 worden hieronder weergegeven. Het volledige akkoord is als bijlage opgenomen.

Sociaal Huurakkoord 2018 Aedes – Woonbond

1. Huurbeleid

De ondertekenaars van dit akkoord delen het uitgangspunt dat de kwaliteit van de woning de grondslag moet blijven voor het huurprijsbeleid. Daarmee blijven wij voorstander van het handhaven van de systematiek van de huursombenadering voor corporaties. In sommige omstandigheden, ook door de beperkingen van het huidige wettelijke kader, kan het wenselijk zijn om het inkomen bij het bepalen van de huurprijs te betrekken.

2. Huursom

De huursombenadering biedt de mogelijkheid om op corporatieniveau de huuraanpassing per individuele woning te differentiëren onder de gelijktijdige en generieke borging van een maximaal toegestane gemiddelde huuraanpassing voor alle huurders. De gedachte is dat woningen die relatief goedkoop zijn in relatie tot de kwaliteit van de woning daarbij een hogere huuraanpassing kunnen krijgen en woningen die relatief duur zijn ten opzichte van hun kwaliteit in prijs kunnen dalen.

Naast de huursombenadering gelden overigens de huurprijsgrenzen vanuit de wet- en regelgeving – zoals de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens – en de mogelijke lokale of regionale prestatieafspraken waarin het aandeel woningen in de verschillende huurprijsklassen zijn vastgelegd. Deze beperken ook de ruimte voor huurontwikkeling bij nieuwe verhuuringen (de huurharmonisatie).

Wij streven naar een ontwikkeling van de huursom die recht doet aan de twee eerder genoemde algemene uitgangspunten van het Sociaal Huurakkoord 2018. Daarbij worden de hiernavolgende onderwerpen met betrekking tot duurzaamheid en specifiek maatwerk betrokken.

De huursom is alleen van toepassing voor zelfstandige gereguleerde woningen en omvat de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli voor zittende huurders van die woningen. De volgende huuraanpassingen blijven in het bepalen van de huursom buiten beschouwing:

- De huuraanpassingen bij mutatie (harmonisatie ineens);
- De huuraanpassingen bij woningverbetering en/of verduurzaming;
- De huuraanpassingen bij specifiek maatwerk;
- De huuraanpassingen van onzelfstandige eenheden;
- De huuraanpassingen van geliberaliseerde contracten; en
- De huurprijzen van eerste verhuuringen van nieuwbouwwoningen.

Aedes en de Woonbond spreken in het belang van het verbeteren van de betaalbaarheid een huursomontwikkeling af van maximaal inflatie (= 1,6%). Voor de huuraanpassing bij mutatie geldt het uitgangspunt dat deze mede wordt bepaald door het bij prestatieafspraken betrekken van het streefhuurbeleid en de omvang van de kernvoorraad. Wij gaan ervan uit dat niet alle corporaties deze toegestane huurontwikkeling zullen benutten.

4. Huurbeleid individuele woningen

Binnen de gemaximeerde huursom per corporatie is ruimte om de huuraanpassing voor individuele woningen te differentiëren om op deze wijze tot een betere verhouding tussen huurprijs en kwaliteit te komen.

Aanvullend op de wettelijk geldende huurprijsgrenzen (aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens) en regels voor passend toewijzen, geldt een maximum van de jaarlijkse huurverhoging op woningniveau van inflatie + 4,5 procent (= 6,1%).

De overheid heeft de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond nog niet in de regelgeving verwerkt en daarom heeft de overheid de parameters volgens de huidige regelgeving vastgesteld. De Minister geeft aan dat het, gelet op het belang van de betaalbaarheid, aanbeveling verdient als woningcorporaties in 2019 en vooruitlopend op een aanpassing van de regelgeving, een huurprijsbeleid voeren dat in lijn is met de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord.

KleurrijkWonen Voorgenomen Besluit Huurverhoging 1 juli 2019

Voor KleurrijkWonen vormt de betaalbaarheid voor de huurders met de laagste inkomens ook het uitgangspunt bij de huurverhoging per 1 juli 2019. Het Sociaal huurakkoord 2018 vormt hierbij de basis. De voorgestelde uitgangspunten voor de huurverhoging per 1 juli 2019 zijn dan ook doorgerekend op het Sociaal huurakkoord.

KleurrijkWonen heeft de beleidsuitgangspunten van de huurverhoging per 1 juli 2019 vertaald naar huurverhogingspercentages en in relatie gebracht met de totale huursomstijging voor geheel 2019.

In de berekening van de totale huursomstijging wordt het percentage voor huurharmonisatie, zijnde 0,81% (bron: begroting 2019), opgeteld bij het percentage vanuit de reguliere huurverhoging. En uitgaande van een inflatievolgende huurverhoging van 1,6% voor de inkomens tot € 42.346, laat dit de volgende uitkomst zien:

Berekend inflatievolgend:

De inkomens tot € 42.436 krijgen de inflatievolgende huurverhoging van 1,6%. Dan ziet het er resultaat er als volgt uit:

Sociaal huurakkoord	: 1,83%
Wettelijk kader	: 2,64% (1,83% + 0,81%)

Wanneer we een inflatievolgende huurverhoging van 1,6% toepassen voor de inkomens tot € 42.436 en inkomensafhankelijk verhogen voor de inkomens boven € 42.436, komt de huursomstijging zowel uit boven de afspraak van 1,6% uit het Sociaal huurakkoord als het Wettelijk kader (2,6%).

Om tegemoet te komen aan de afspraken uit het Sociaal huurakkoord, kiest KleurrijkWonen dan ook voor een huurverhoging van 1,4 procent voor de inkomens tot € 42.436.

De extra matiging van de huurverhoging laten wij hiermee volledig ten goede komen aan de doelgroep. De doorrekening van de huurverhoging van 1,4% voor onze doelgroep, laat de volgende uitkomst zien:

Berekend inflatie minus 0,2%:

De inkomens tot € 42.436 krijgen de inflatievolgende huurverhoging van 1,4%. Dan ziet het er resultaat er als volgt uit:

Sociaal huurakkoord	: 1,66%
Wettelijk kader	: 2,47% (1,66% + 0,81%)

De huursomstijging van 2,47% blijft binnen het Wettelijk kader van 2,6% en we voldoen met 1,66% nagenoeg aan de afspraak van 1,6% uit het Sociaal huurakkoord.

Samenvattend leiden onze keuzes tot de volgende uitgangspunten voor de huurverhoging per 1 juli 2019:

Uitgangspunten huurverhoging 2019 KleurrijkWonen:

- Inkomen < € 42.436: 1,4% (inflatie minus 0,2%)
- Inkomen > € 42.436 en huur € 651,03 - € 720,42: 4,2%
- Inkomen > € 42.436 en huur < € 651,03: 5,6%
- Onzelfstandige woning, woonwagen(standplaats): 1,4% (inflatie minus 0,2%)
- Garages: CPI
- Inkomen onbekend: 1,4% (inflatie minus 0,2%)
- Vrije sector: CPI
- Sociale huurwoningen: aftoppen op € 720,42 (als ze door huurverhoging boven € 720,42 uitkomen) en wanneer de huur nu al >= € 720,42 geen huurverhoging doorberekenen

Met het voorgenomen huurverhogingsbesluit zetten wij de consistente lijn voort van de afgelopen twee jaar; de huurverhoging zoveel mogelijk matigen voor huurders die dit nodig hebben. Zoals in onderstaande tabel te zien is komt de lagere huurverhoging terecht bij onze huurders met de laagste inkomens.

Tabel 1 Differentiatie Huurverhoging 2019 naar inkomen en huurprijsgrens

Inkomen (peiljaar 2017)	Huurverhoging	Toegestaan
Tot € 42.436	1,4%	4,1%
Inkomen > € 42.436 en huur ≥ € 651,03 - ≤ € 720,42	4,2%	5,6%
> € 42.436 en huur < € 651,03	5,6%	5,6%
Inkomen onbekend	1,4%	4,1%

Verklaring Belastingdienst

De aanvraagprocedure van inkomensindicaties voor de huurverhoging van 2019 verloopt hetzelfde als in 2018. KleurrijkWonen vraagt de inkomensgegevens op bij de Belastingdienst en stuurt de inkomensverklaring mee met de aanzegging naar de huurders met een inkomen boven € 42.436. KleurrijkWonen gaat vertrouwelijk om met de informatie die door de Belastingdienst wordt verstrekt en de inkomensgegevens worden na afronding van de huurverhoging meteen vernietigd.

Bezwaarprocedure

Als de huurder vindt dat de (extra) huurverhoging onterecht is, kan hij hiertegen bezwaar maken bij KleurrijkWonen. Hij hoeft geen inkomensverklaring te overleggen als hij vindt dat het huishoudinkomen niet hoger is dan de inkomensgrens van € 42.436. KleurrijkWonen moet dan namelijk een nieuwe, actuele inkomensverklaring opvragen bij de Belastingdienst. Als uit deze verklaring blijkt dat het huishoudinkomen inderdaad lager is, dan zal KleurrijkWonen het huurverhogingsvoorstel aanpassen. Als de huurder het bezwaar niet wil intrekken en KleurrijkWonen wil de voorgestelde huurverhoging doorzetten, dan moeten wij een uitspraak van de huurcommissie vragen over het voorstel van huurverhoging.

Aanzegging huurverhoging

Wij zeggen de huurverhoging conform de vormvereisten vóór 1 mei 2019 aan. In de aanzegging wordt aangegeven binnen welke termijn bezwaar kan worden gemaakt tegen het voorstel. Ook dit jaar versturen wij de aanzeggingen per mail. Aanzeggingen waar een inkomensverklaring wordt meegestuurd, worden per post bezorgd. Hierdoor borgen wij de privacy van onze huurders.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Sociaal Huurakkoord 2018 Aedes Woonbond
- Bijlage 2: Relevante punten uit MG 2019-01 - Huurprijsbeleid periode 1 januari 2019 t/m 30 juni 2020

Sociaal Huurakkoord 2018 Aedes Woonbond

Dit Sociaal Huurakkoord 2018 is moeizaam tot stand gekomen. De oorzaak is een steeds grotere fiscale druk bij corporaties, die zich uiteindelijk één op één vertaalt in ófwel huren die sneller stijgen dan de inflatie, ófwel minder renovatie en nieuwbouw, ófwel minder verduurzaming (of een combinatie hiervan). Deze maatschappelijke effecten van de oplopende belastingdruk zijn zeer ongewenst en feitelijk onacceptabel. Hier moet iets aan gebeuren. Het is immers staand Rijksbeleid dat derhalve ook (deels) niet kan worden uitgevoerd (bouwen, verduurzamen, betaalbaar wonen).

Aedes en de Woonbond hebben tegen deze achtergrond gemeend toch afspraken te moeten maken om het optimale voor huurder, woningzoekende en verhuurder te bereiken in deze moeilijke maatschappelijke omstandigheden.

Voldoende betaalbare huurwoningen van goede en duurzame kwaliteit blijven noodzakelijk, zeker in deze eerste jaren na de economische crisis die individuele huishoudens en verhuurders hard heeft geraakt. Betaalbaarheid en beschikbaarheid hebben daarbij de hoogste prioriteit. Dit vergt grote investeringen van alle betrokken partijen, waarbij de financiële mogelijkheden van met name huurders en sociale verhuurders beperkt zijn, mede als gevolg van de almaar stijgende fiscale belasting die de sociale huursector op dit moment heeft. Corporaties benutten in dit kader de beschikbare investeringscapaciteit optimaal voor de benodigde investeringen in primair betaalbaarheid en beschikbaarheid en, waar mogelijk, duurzaamheid. Bij investeringen in duurzaamheid is het uitgangspunt dat deze ook bijdragen aan de betaalbaarheid.

In 2015 sloten Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord voor een periode van drie jaar met een optie op verlenging tot vijf jaar. De daarin opgenomen afspraken werden grotendeels overgenomen in de Wet doorstroming huurmarkt en de wet- en regelgeving rondom huurbeleid.

Het Sociaal Huurakkoord 2018 wordt gesloten voor de periode van maximaal drie jaar, waarbij wij rekenen op een betrouwbare overheid die haar rol en verantwoordelijkheid blijft nakomen. Wij zullen de ontwikkeling van verschillende economische indicatoren monitoren, onder meer inflatie, huurharmonisatie, bouwkosten en fiscale druk. Eventueel leidt dit tot nader overleg tussen partijen.

Naast de in dit Sociaal Huurakkoord 2018 opgenomen afspraken, gaan wij op korte termijn in gesprek over meer fundamentele hervormingen die nodig zijn voor het beter functioneren van de woningmarkt. Thema's als onder meer bereikbaarheid, keuzevrijheid, woonlastenondersteuning, relatie kwaliteit-inkomen, grondslag voor huurbeleid en rechtsbescherming zullen daarbij aan de orde komen.

Als hoofdregel voor het Sociaal Huurakkoord 2018 geldt: 'Een beperkt nationaal kader aangevuld met lokale afspraken wanneer nodig.' De reden hiervoor is dat de lokale verschillen in de woningmarkt groot zijn. Verder is het volkshuisvestingsbeleid grotendeels gedecentraliseerd. Lokaal en regionaal kan beter maatwerk worden afgesproken.

Algemene uitgangspunten zijn:

- De betaalbaarheid voor huurders dient te verbeteren; de trend dat de huren harder stijgen dan de inflatie en de inkomensontwikkeling van het grootste deel van de doelgroep is ongewenst.
- Deze verbetering dient in balans te zijn met de andere investeringsopgaven die verhuurders hebben.

De omstandigheden en mogelijkheden van huurders, woningzoekenden en verhuurders zijn zeer verschillend, zowel onderling als naar regio. We beseffen dat de hier opgenomen afspraken grotendeels generiek zijn met de mogelijkheid op onderdelen voor specifiek maatwerk.

De Woonbond en Aedes hebben met dit Sociaal Huurakkoord het voortouw genomen en bepleiten dat ook andere verhuurders en de overheden zich hierbij willen aansluiten en deze willen onderschrijven.

1. Huurbeleid

De ondertekenaars van dit akkoord delen het uitgangspunt dat de kwaliteit van de woning de grondslag moet blijven voor het huurprijsbeleid. Daarmee blijven wij voorstander van het handhaven van de systematiek van de huursombenadering voor corporaties. In sommige omstandigheden, ook door de

beperkingen van het huidige wettelijke kader, kan het wenselijk zijn om het inkomen bij het bepalen van de huurprijs te betrekken.

2. Huursom

De huursombenadering biedt de mogelijkheid om op corporatieniveau de huuraanpassing per individuele woning te differentiëren onder de gelijktijdige en generieke borging van een maximaal toegestane gemiddelde huuraanpassing voor alle huurders. De gedachte is dat woningen die relatief goedkoop zijn in relatie tot de kwaliteit van de woning daarbij een hogere huuraanpassing kunnen krijgen en woningen die relatief duur zijn ten opzichte van hun kwaliteit in prijs kunnen dalen.

Naast de huursombenadering gelden overigens de huurprijsgrenzen vanuit de wet- en regelgeving – zoals de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens – en de mogelijke lokale of regionale prestatieafspraken waarin het aandeel woningen in de verschillende huurprijsklassen zijn vastgelegd. Deze beperken ook de ruimte voor huurontwikkeling bij nieuwe verhuringen (de huurharmonisatie).

Wij streven naar een ontwikkeling van de huursom die recht doet aan de twee eerder genoemde algemene uitgangspunten van het Sociaal Huurakkoord 2018. Daarbij worden de hiernavolgende onderwerpen met betrekking tot duurzaamheid en specifiek maatwerk betrokken.

De huursom is alleen van toepassing voor zelfstandige gereguleerde woningen en omvat de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli voor zittende huurders van die woningen. De volgende huuraanpassingen blijven in het bepalen van de huursom buiten beschouwing:

- De huuraanpassingen bij mutatie (harmonisatie ineens);
- De huuraanpassingen bij woningverbetering en/of verduurzaming;
- De huuraanpassingen bij specifiek maatwerk;
- De huuraanpassingen van onzelfstandige eenheden;
- De huuraanpassingen van geliberaliseerde contracten; en
- De huurprijzen van eerste verhuringen van nieuwbouwwoningen.

Aedes en de Woonbond spreken in het belang van het verbeteren van de betaalbaarheid een huursomontwikkeling af van maximaal inflatie.

Voor de huuraanpassing bij mutatie geldt het uitgangspunt dat deze mede wordt bepaald door het bij prestatieafspraken betrekken van het streefhuurbeleid en de omvang van de kernvoorraad. Wij gaan ervan uit dat niet alle corporaties deze toegestane huurontwikkeling zullen benutten.

3. Extra bandbreedte huursom

Aedes en de Woonbond hechten groot belang aan het adresseren van zowel de betaalbaarheid én de beschikbaarheid. Om die reden vinden zij het verdedigbaar dat, waar de toegestane huursomontwikkeling leidt tot een te impactvolle beperking van de investeringscapaciteit voor de benodigde investeringen in beschikbaarheid of herstructurering, er een bandbreedte van 1 procent boven de maximale huursomontwikkeling wordt toegestaan. Dit doet zich vooral voor in enkele stedelijke regio's en waar corporaties nu al een beperkte investeringscapaciteit hebben. Het eventueel benutten van deze extra bandbreedte zal gemotiveerd moeten worden en – na een afweging van belangen (betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid) die lokaal wordt gemaakt - worden vastgelegd in de gezamenlijke afspraken met huurdersvertegenwoordigers en – als nodig/relevant - gemeenten.

4. Huurbeleid individuele woningen

Binnen de gemaximeerde huursom per corporatie is ruimte om de huuraanpassing voor individuele woningen te differentiëren om op deze wijze tot een betere verhouding tussen huurprijs en kwaliteit te komen.

Aanvullend op de wettelijk geldende huurprijsgrenzen (aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens) en regels voor passend toewijzen, geldt een maximum van de jaarlijkse huurverhoging op woningniveau van inflatie + 4,5 procent.

Voor particuliere verhuurders die sociale huurwoningen verhuren blijven regels inzake de maximale jaarlijkse huurverhoging op woningniveau ook noodzakelijk. Voor dit marktsegment zijn er geen afspraken over huursombeperving, regels voor passend toewijzen en prestatieafspraken. Om huurders te beschermen bepleiten wij voor deze verhuurders een wettelijk te bepalen maximale huuraanpassing per individuele woning die lager ligt dan het maximum voor corporaties.

5. Specifiek maatwerk

Zoals gesteld wordt het uitgangspunt gedeeld dat de kwaliteit van de woning de grondslag dient te zijn van het huurprijsbeleid. Voor corporaties wordt door de huursombenadering generiek de betaalbaarheid van alle huurders van sociale huurwoningen geborgd. In een aantal situaties kan dit betekenen dat sommige individuele huishoudens te maken krijgen met relatief hoge woonlasten in verhouding tot hun inkomen. Specifiek maatwerk zou in deze situaties uitkomst kunnen bieden. Wij stellen ons de volgende vormgeving voor van specifiek maatwerk:

- Wettelijk is/wordt vastgelegd welke huurprijs nog maximaal betaalbaar is voor verschillende inkomenscategorieën (bijvoorbeeld: tot aftoppingsgrenzen is betaalbaar voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens). Mogelijke inkomenscategorieën zijn: huurtoeslaggerechtigden, niet-huurtoeslaggerechtigden tot EU-grens, boven EU-grens tot € 60.000, boven € 60.000. Voor de primaire doelgroep is de maximaal betaalbare huur gelijk aan de aftoppingsgrens.
- Huishoudens die een huurprijs hebben boven de voor hun inkomenscategorie geldende maximaal betaalbare huurprijs (dure scheefwonders), kunnen een verzoek doen voor huurbevrozing. Huurbevrozing kan elk jaar opnieuw worden aangevraagd door de huurder.
- Van de huurwoningen met een gereguleerd contract die een huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben en bewoond worden door huishoudens die gezien hun inkomen huurtoeslaggerechtigd zijn, wordt op aanvraag de huur gekort tot € 1 onder de liberalisatiegrens. Deze korting moet jaarlijks worden aangevraagd.

Aedes en de Woonbond verwachten dat het Rijk, in haar medeverantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid van het wonen, borg blijft staan voor een voldoende en solide woonlastenondersteuning voor die huishoudens die daarvan afhankelijk zijn.

Partijen dringen er gezamenlijk bij het Rijk op aan dat tijdelijke huurkorting voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur (dure scheefwonders) wettelijk mogelijk wordt gemaakt.

6. Verduurzaming

Het verder verduurzamen van sociale huurwoningen heeft urgentie. Niet alleen door de bijdrage die dit levert aan het verminderen van CO2 en de klimaatdoelstellingen, maar ook voor het verhogen van het comfort voor huurders en het verlagen van de woonlasten. De doelstellingen voor de verbetering van de betaalbaarheid en duurzaamheid gaan hierbij hand in hand.

In dat perspectief vinden wij dat de prikkels tot verdere verduurzaming en verbetering van de betaalbaarheid niet belemmerd mogen worden door wet- en regelgeving. Net zoals bij betaalbaarheid is duurzaamheid en gedeelde verantwoordelijkheid van zowel verhuurders, huurders als de overheid. Ieder zal naar vermogen daar financieel aan bij moeten dragen.

De vergoeding die een huurder betaalt, is gebaseerd op de reële gemiddelde besparing van energielasten die huurders realiseren na een energieverbetering aan hun woning¹. Deze worden vastgelegd in een door de Woonbond en Aedes afgesproken 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen' (zie bijlage). Hierbij overtreft de gemiddelde besparing op de energierekening naar verwachting ruimschoots de normatieve vergoeding. Idealiter wordt deze door de huurder te betalen vergoeding in de huurprijs opgenomen, tenzij dit vanwege wetstechnische en/of effecten op de lopende

¹ De Woonbond en Aedes zullen op korte termijn met een nader voorstel komen over de wijze waarop de vergoeding kan worden bepaald, waarbij bijvoorbeeld rekening wordt gehouden met de mate waarin de energiekwaliteit door de investeringen is verbeterd en de huishoudensgrootte.

prestatieafspraken op korte termijn niet haalbaar blijkt. Dan stellen wij voor dit tijdelijk vorm te geven via de servicekosten of een ander arrangement.

De Woonbond geeft een positief advies aan huurders om in te stemmen met Duurzaamheidsinvesteringen wanneer de te betalen vergoeding is gebaseerd op de door Aedes en Woonbond afgesproken 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen'.

Aedes en De Woonbond kijken of een differentiatie naar grootte van het huishouden een relevante factor is voor een nadere verfijning van de voornoemde vergoedingentabel.

Partijen stimuleren dat in lokale prestatieafspraken de aanpak van woningen met een 'slecht' label (F en G) prioriteit krijgt, in de vorm van renovatie dan wel sloop/nieuwbouw.

7. Overige afspraken

Op dit moment komen Aedes en de Woonbond niet tot een nadere afspraak over huishoudens die gezien hun inkomen relatief (te) goedkoop wonen. Hoewel het in sommige omstandigheden – zoals in situaties waar de beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder druk staat – wenselijk kan zijn om het inkomen bij het bepalen van de huurprijs te betrekken, hebben wij de basisopvatting dat de relatie tussen kwaliteit en huurprijs primair is. Wel zullen de Woonbond en Aedes in hun op korte termijn te voeren gesprekken over meer fundamentele hervormingen voor het beter functioneren van de woningmarkt nader kijken naar specifiek maatwerk en de taakverdeling tussen het Rijk en corporaties over betaalbaar wonen.

8. Gedeelde verantwoordelijkheid

Investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid vraagt ons aller inzet en is een gedeelde verantwoordelijkheid. Niet alleen van de ondertekenaars van dit akkoord, maar ook van de verschillende overheden. Wij vragen daarom dat zij het bevorderen van het optimaal en effectief inzetten van beschikbare investeringscapaciteit door alle verhuurders mogelijk maken, de woonlastenondersteuning voor huurders waar nodig waarborgen en het financieel mogelijk maken om de in de Nationale Woonagenda vastgestelde ambities te kunnen realiseren. Pas dan kunnen wij gezamenlijk voldoende betaalbare woningen van goede en duurzame kwaliteit realiseren voor de huidige en toekomstige bewoners.

Bijlage

Vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen

VAN	↑	NAAR	A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Besparing energielasten		€11,00							
A	Besparing energielasten		€37,00	€26,00						
B	Besparing energielasten		€45,00	€35,00	€10,00					
C	Besparing energielasten		€50,00	€40,00	€13,00	€ 3,00				
D	Besparing energielasten		€60,00	€50,00	€22,00	€13,00	€10,00			
E	Besparing energielasten		€60,00	€50,00	€24,00	€15,00	€11,00	€ 2,00		
F	Besparing energielasten		€60,00	€50,00	€24,00	€15,00	€12,00	€ 2,00	€ -	
G	Besparing energielasten		€60,00	€50,00	€23,00	€14,00	€10,00	€ 1,00	€ -	€ -

Bovenstaande voorlopig vastgestelde tabel geeft de verschuldigde vergoeding aan wanneer een woning wordt verduurzaamd (bijvoorbeeld een woning gaat van label E naar label A. Dit betekent een vergoeding van € 24,00).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan:
de colleges van burgemeester & wethouders,
T.a.v.: de besturen van de vereniging van
woningcorporaties,
Aedes, Vastgoed Belang, de Vereniging van
Institutionele Beleggers in Nederland (IVBN) en de
Nederlandse Woonbond

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
mw.mr. C. Koster
T 06-21869832

Datum
28 januari 2019

Kenmerk
2019-000030743
MG 2019-01

circulaire

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2020
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire(s)	MG 2018-01
Ingangsdatum	1 januari 2019
Geldig tot	1 juli 2020

Geacht college, geacht bestuur,

1. INLEIDING

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid voor 2019, deels met ingang van 1 januari 2019 en deels met ingang van 1 juli 2019, tot en met 30 juni 2020 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

Sociaal Huurakkoord Aedes en Woonbond

In december 2018 hebben Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord gesloten. De afspraken uit dit akkoord konden niet meer voor 2019 in de regelgeving verwerkt worden. Omdat de maximale huursomstijging voor het kalenderjaar 2019 en daarmee ook de maximale huurverhogingspercentages per 1 juli 2019 vóór 1 januari 2019 vastgesteld moesten worden, zijn die maximale percentages nog volgens de huidige regelgeving vastgesteld: maximale huursomstijging over het kalenderjaar 2019 inflatie + 1 procentpunt (zie 2.1), maximale huurverhoging voor zelfstandige woningen inflatie + 2,5 procentpunt (zie 3.1), maximale huurverhoging voor overige ruimten inflatie +1,5 procentpunt (zie 3.2). Zie ook Staatscourant 2018, nr. 70586 (www.overheid.nl, bij Bekendmakingen).

Het kabinet zal begin 2019 de Tweede Kamer informeren of en hoe de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord in wet- en regelgeving zullen worden verwerkt (zie brief van 18 december 2018, Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 461). Gelet op het belang van de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord voor de betaalbaarheid, verdient het aanbeveling dat corporaties in 2019 vooruitlopend op

Kenmerk
2019-0000030743
MG 2019-01

wetswijziging een huurprijsbeleid voeren dat deze afspraken zoveel mogelijk gestand doet. Zo staat het hen vrij om hun gemiddelde huurverhoging in 2019 in lijn met het Sociaal Huurakkoord te beperken tot inflatieniveau.

Leeswijzer/inhoudsopgave

- Hoofdstuk 2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2019
 - 2.1. De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties
- Hoofdstuk 3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2019
 - 3.1 De maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen
 - 3.2 De maximale huurverhoging voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen
 - 3.3 De indexering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel
 - 3.4 De indexering van de maximale energieprestatievergoeding
 - 3.5 De indexering van de maximale huurprijsgrenzen
- Hoofdstuk 4. Inkomensafhankelijke huurverhoging (proces)
 - 4.1 Huishoudverklaringen Belastingdienst
 - 4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder
 - 4.3 Huurverlaging na inkomensdaling
 - 4.4 Vernietiging huishoudverklaringen
- Hoofdstuk 5. Huurprijsliberalisatie
- Hoofdstuk 6. Samenvattend overzicht huurparameters 2019
- Hoofdstuk 7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid
- Hoofdstuk 8. Publicatie MG-digitaal

In de bijlagen zijn de liberalisatiegrenzen vanaf 1989, de maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2019, de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2019 en een stroomschema "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen?" opgenomen.

2. HET HUURPRIJSBELEID PER 1 JANUARI 2019

2.1 De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties per 1 januari 2019

Sinds 1 januari 2017 wordt de maximale huurprijsnorm (huursomstijging) van woningcorporaties berekend over een heel kalenderjaar, dus van 1 januari tot 1 januari, inclusief de huurharmonisatie (huurverhoging bij huurdersmutatie).

Maximale huurprijsnorm

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor 2019 is **2,6%** (inflatie van 1,6% plus 1 procentpunt)¹.

¹ Zie Staatscourant 2018, nr. 70586, van 18 december 2018

Kenmerk
2019-000030743
MG 2019-01

De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige woningen; niet voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

Berekening

De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de gereguleerd (niet-geliberaliseerd) verhuurde zelfstandige huurwoningen in zowel het DAEB-deel als het eventuele niet-DAEB-deel van de woningcorporatie. Bij het berekenen van de huursomstijging wordt de gemiddelde huurprijs van de verhuurde woningen op 1 januari 2020 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2019. Het gaat dus om de woningen die zowel op 1 januari 2019 als op 1 januari 2020 verhuurd waren (een huurprijs hadden).

Deze huursomstijging mag voor woningcorporaties niet hoger zijn 2,6%.

Buiten de berekening

Voor de berekening van de huursomstijging (inclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2020 ten opzichte van 1 januari 2019 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- de woningen die op 1 januari 2019 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren;
- de woningen die op 1 januari 2019 of 1 januari 2020 leegstonden (niet verhuurd waren);
- de woningen die in de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie en waarbij die woningverbetering/renovatie maximaal een jaar voordat de huurprijs wegens woningverbetering/renovatie is verhoogd, is gerealiseerd (ook als die huurverhoging (pas) bij huurharmonisatie plaatsvindt);
- woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan 4,1%, zie par. 3.1) is verhoogd, mits in prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie(s) is afgesproken dat de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen en voor zo ver deze extra opbrengsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden.

3. HET HUURPRIJSBELEID PER 1 JULI 2019

3.1 Maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen per 1 juli 2019²

Bij de wijziging van de maximale huursomstijging voor zelfstandige woningen van woningcorporaties per 1 januari 2017 is, zoals aangegeven in de brief van 3 juli

² Zie Staatscourant 2018, nr. 70586, van 18 december 2018

Kenmerk
2019-0000030743
MG 2019-01

2015 (Kamerstukken II 2014/15, 27 926, nr. 247), ook het maximale huurverhogingspercentage voor de lagere inkomensgroep van huurders gewijzigd van inflatie + 1,5 procentpunt naar inflatie + 2,5 procentpunt.

Door verruiming van de maximaal toegestane huurverhoging kunnen woningcorporaties binnen de maximale huursomstijging van inflatie + 1 procentpunt de huurverhoging voor individuele woningen differentiëren naar de afstand tussen de feitelijke huurprijs en de maximale huurprijsgrens van de woning. De verruiming van de maximaal toegestane huurverhoging per woning geldt ook voor particuliere verhuurders en beleggers, hoewel de maximale huursomstijging (zie par. 2.1) voor hen niet geldt. Ook zij kunnen door het hanteren van een staffel een betere relatie leggen tussen huurprijs en kwaliteit van de woning.

Maximale huurverhoging huishoudens van 4 of meer personen

Voor huishoudens van 4 of meer personen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2019 gelijk aan **4,1%** (1,6% inflatie + 2,5 procentpunt), ongeacht hun inkomen. Deze huishoudens zijn sinds 2017 van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging uitgezonderd.

Maximale huurverhoging huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden

Voor huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden is de maximale huurverhoging per 1 juli 2019 gelijk aan **4,1%** (1,6% inflatie + 2,5 procentpunt), ongeacht hun inkomen. Deze huishoudens zijn sinds 2017 van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging uitgezonderd.

Maximale huurverhoging tot en met € 42.436

Voor huishoudens die niet tot de bovengenoemde uitzonderingsgroepen behoren en met een inkomen tot en met € 42.436 (in 2017) is de maximale huurverhoging per 1 juli 2019 gelijk aan **4,1%** (1,6% inflatie + 2,5 procentpunt).

Maximale huurverhoging boven € 42.436

Voor huishoudens die niet tot de bovengenoemde uitzonderingsgroepen behoren en met een inkomen boven € 42.436 (in 2017) is de maximale toegestane huurverhoging per 1 juli 2019 gelijk aan **5,6%** (1,6% inflatie + 4 procentpunt).

Zie voor informatie over het proces van (de uitvoering van) de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging hoofdstuk 4.

Geen maximale huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten

Deze maximale huurverhogingen gelden niet voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Dat zijn huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen waarvan de overeengekomen huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst boven de op dat moment geldende huurliberalisatiegrens lag. Zie verder hoofdstuk '5. Huurliberalisatie'.

Kenmerk
2019-0000030743
MG 2019-01

3.2 Maximale huurverhoging onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen per 1 juli 2019³

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen blijft de maximale huurverhoging per 1 juli 2019 gehandhaafd op inflatie + 1,5 procentpunt. Voor deze typen woonruimte geldt immers geen maximale huursomstijging voor woningcorporaties (zie par. 2.1) en ook geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Het maximale huurverhogingspercentage voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is daardoor per 1 juli 2019 **3,1%**.