

Huurverhogingen bij woningcorporaties in Amsterdam 2020

Amsterdamse corporaties mogen over het gehele bezit van huurwoningen een gemiddelde verhoging van 3,1% vragen. Binnen deze kaders kan elke corporatie een eigen invulling geven aan de huurverhoging. Het ene type woning iets meer, het andere iets minder, als de gemiddelde verhoging over het hele bezit maar beperkt blijft tot maximaal 3,1%. Minder mag ook, dat doen onder andere Eigen Haard en Ymere. Of dat kan hangt vooral af van de financiële ruimte van een corporatie en van de resultaten van de onderhandelingen met de huurderskoepel.

De inflatie over 2019 is vastgesteld op 2,6%. Dat is een procent hoger dan het jaar ervoor, waardoor de huurverhoging gemiddeld ook hoger uitvalt. Wel is de verhoging bij woningcorporaties gemiddeld lager dan bij particuliere verhuurders.

Verder passen de corporaties het Amsterdamse Woonlastenakkoord toe. Dat is een set afspraken voor mensen met lage inkomens, gemaakt door huurdersorganisaties, gemeente en corporaties. Nadat deze afspraken zijn gemaakt kwam er een landelijk Woonakkoord tussen de Woonbond en Aedes, de landelijke koepel van woningcorporaties. Daarin staat dat lokaal afgeweken kan worden van de landelijke afspraken. Dus in Amsterdam gelden de Amsterdamse afspraken. Soms zijn die gunstiger dan de landelijke afspraken, maar soms ook niet. In die gevallen adviseert !WOON de huurders om de corporatie te verzoeken de landelijke afspraken toe te passen.

Wat is toegestaan?

De landelijke regel voor woningcorporaties is een Huursomstijging van inflatie. In gebieden waar veel investeringen nodig zijn mag dat een procent hoger liggen. In Amsterdam hebben gemeente, corporaties en huurdersorganisaties afgesproken dat laatste tot een half procent te beperken. De huursomstijging is dus inflatie $2,6\% + 0,5\% = 3,1\%$ verhoging over het hele bezit in 2020.

Maximale huurverhoging per woning

inkomen	Maximaal per woning
Onzelfstandig	4,1 %
≤ €43.574	5,1%
> €43.574	6,6 %

Geen extra inkomensafhankelijke huurverhoging voor:

- Huishoudens met een inkomen lager dan € 43.574
- Huishoudens waarvan een lid de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt
- Huishoudens vanaf 4 personen
- Huurders van onzelfstandige woningen
- Huurders met een relevante indicatie of WMO- of WVG-beschikking

Beleid per corporatie: zie volgende pagina's

Per corporatie

Wat valt op in 2020

Niet alle corporaties gaan voor de maximale mogelijkheden binnen Amsterdam. Ymere neemt genoeg met gemiddeld inflatie en Eigen Haard met inflatie + 0,2%.

Het Amsterdamse Woonlastenakkoord wordt door alle corporaties gevolgd. Alleen Eigen Haard lijkt zich te realiseren dat het landelijke Sociaal Huur Akkoord soms beter uitpakt voor huurders. Eigen Haard voert dan ook beiden in Amsterdam.

De Alliantie

Deze corporatie heeft bezit in verschillende gemeentes, met ook verschillende afspraken

Huursomstijging per gemeente verschillend, in Amsterdam 3,1%

Amsterdam: Huursom 3,1 % (lokale invulling sociaal huurakkoord met woonlastenakkoord)	
Huurgroepen	Huuraanpassing
Doelgroep Amsterdams Woonlastenakkoord	Huurverlaging naar aftoppingsgrens
Overige huurders	3,1%

Inkomensafhankelijk

netto huur lager dan € 737,14	6,6%
netto huur hoger of gelijk aan € 737,14	5,6%

Bij inkomen tot € 43.574 wordt afgetopt/begrensd op €738,14, bij inkomens daarboven\ wordt afgetopt/begrensd op €1.025 per maand. Het betreft de netto huur.

Verder gelden de volgende afspraken:

Met ingang van 15 oktober 2017 verhuurt de Alliantie vrijesectorwoningen met verlaagde markthuur onder de voorwaarde van een jaarlijkse inkomensstoets. Wie in de periode 15 oktober 2017 tot en met 31 december 2018 zo'n contract hebben afgesloten kregen in januari een mail van de Alliantie met het verzoek om de inkomens- en huishoudensgegevens te leveren. Voor deze huishoudens geldt de volgende huuraanpassing:

- Wie heeft aangetoond nog steeds tot de middeninkomens te horen (bruto-inkomen < € 56.000) krijgt een huurverhoging met de Consumentenprijsindex (CPI); deze bedraagt 1,8%.
- Voor huishoudens die geen inkomens- en huishoudensgegevens hebben overhandigd óf hebben aangetoond inmiddels een hoger inkomen te hebben (> € 56.000) wordt de huur verhoogd met de CPI plus 5%.

Huishoudens die in de periode 1 januari t/m 30 juni 2020 hun huurcontract hebben afgesloten, krijgen geen huurverhoging.

Toepassen specifiek maatwerk

Uitvoeren Woonlasten Akkoord Amsterdam in Amsterdam. In overige gemeenten aftoppen huren op € 737 voor meer dan 2 personen, en op aanvraag voor kleine huishoudens.

De Key

Huursomstijging 3,1%

De Key komt dit jaar uit op een huurverhoging die zou moeten leiden tot een maximale huursomstijging van 0,5% +inflatie.

	<€663	>€663
<65% maximale huurprijs	3,9%	2,6%
65%-85% maximale huurprijs	3,3%	2,6%
>85% maximale huurprijs	3,0%	2,6%

Huishoudens met een inkomen hoger dan de EU-inkomensgrens voor sociale huurwoningen krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging op het maximale percentage dat jaarlijks wordt vastgesteld in de MG Circulaire Huurprijsbeleid. **De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt in Amsterdam afgegrensd op de middenhuur grens (1032 euro, prijspeil 2020). De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt in Diemen afgegrensd op de liberalisatiegrens + 1 euro (738,14 euro in 2020).**

Vrije Sector huurwoningen vallen niet onder de huursom. De Key hanteert dezelfde huurverhogingssystematiek voor de niet-DAEB-tak van de Key en Lieven de Stad. We maken onderscheid tussen Vrije Sectorwoningen met een regulier (permanent) en een tijdelijk huurcontract.

- *Vrije Sectorwoningen met tweejaarscontracten:* Inflatievolgende huurverhoging. We zetten tijdelijke contracten in als vorm van leegstandsbeheer in verbetercomplexen. Vrije Sectorwoningen van de Key dragen bij aan de doelstellingen van de Key. Omdat sociale huurwoningen met een tijdelijk contract een inflatievolgende huurverhoging ontvangen, krijgen Vrije Sectorwoningen dezelfde huurverhoging.
- *Vrije Sectorwoningen met reguliere huurcontracten:* Omdat de huurquotes in dit segment relatief hoog zijn, en we onze huurders zekerheid willen bieden, hanteren we de inflatie +1% als standaard, tenzij anders is aangegeven in het huurcontract.

Specifiek maatwerk

Toepassen Amsterdams Woonlastenakkoord.

Duwo

Duwo verhuurt voornamelijk studentenwoningen staan in Delft, Leiden, Den Haag en Amsterdam. De meeste zijn onzelfstandig (kamers). De huurverhoging ligt gemiddeld iets onder inflatie omdat bij een kwart van de woonruimtes in het contract is vastgelegd dat zij geen huurverhoging krijgen. De meeste ander woonruimtes krijgen een huurverhoging met inflatie.

De woningen met een afwijkende (lage) huur ten opzichte van andere woningen in het complex krijgen een huurverhoging tussen 2,6 en 5,1%. Onzelfstandige woningen (kamers) krijgen in die gevallen een huurverhoging tussen 2,6 en 4,1%.

Eigen Haard

Huursomstijging: inflatie + 0,2%. Huren bij nieuwe verhuur stijgen 0.3% extra

Huurverhoging gereguleerd

	Huuraanpassing
Tot ca. €619 - hogere hvh	4,4%
Vanaf ca.€619 - lagere hvh	2,6%

Voor huurders met een inkomen lager dan €43.574 wordt de huur afgetopt op €737. Als de huur hoger al hoger ligt dan de liberalisatiegrens kunnen de huurders een beroep doen op de maatwerkregeling van Eigen Haard voor huurverlaging tot de liberalisatiegrens. Dit kan als het inkomen dan recht geeft op huurtoeslag.

Toepassen specifiek maatwerk

Eigen Haard past het sociaal huurakkoord toe in alle gemeenten en in Amsterdam daarbovenop het Woonlastenakkoord uit de prestatieafspraken.

Huurverhoging inkomensafhankelijk (scheefhuurtoeslag)

	Huuraanpassing
Huur tot € 737	6,6%
Huur boven € 737	5,9%

De huren worden afgetopt op € 878

Vrije sector

	Huuraanpassing
Verhuurd na 2016	2,3%
Na 2016 + beperkt door contract	2,6%
Na 2016	3,1%

Maatwerkregeling bij sterke inkomensdaling.

Rochdale

Gereguleerde contracten

Inkomen	Huidige huur	huuraanpassing
< €43.574	Lager dan €432,51	5,1%
	Tussen €432,51 en €619,01	4,0%
	Tussen €619,01 en €663,40	2,6%
	Hoger dan €663,40	0,0%

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Inkomen	Huidige huur	Huuraanpassing
> €43.574	Tot €810	6,6%
	Tussen €810 en €821	5,2 – 6,5% (afgetopt op €863)
	Hoger dan €821	0,0%

Vrije sector, inclusief friendscontracten

Huidige huur	Huuraanpassing
> €737,14	3,1%

Specifiek maatwerk

Rochdale past in Amsterdam het woonlastenakkoord toe maar vult dat aan met eigen maatwerkregelingen. Deze zijn uitgebreid, zowel voor lage en hoge inkomens en huren. Rochdale is ook actief in andere gemeenten in Noord Holland en heeft met meerdere gemeenten afspraken over woonlasten en het ontzien van de laagste inkomens. Ook daar wordt dat aangevuld met eigen maatwerk. Waar geen aparte gemeentelijke afspraken zijn geldt het sociaal huurakkoord.

Stadgenoot

Huursomstijging: totaal 3,1% conform prestatieafspraken Amsterdam

Voorgenomen huurverhoging SG 2020	< € 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%

Vrije sector	Gemiddeld	Huidige huur onder markthuur		Huidige huur boven markthuur	
		Middensegment	Dure vrije sector	Middensegment	Dure vrije sector
Vrije sector	3,8%	4,7%	5,4%	2,6%	2,6%

Specifiek maatwerk sociaal huurakkoord

Toepassen Amsterdams Woonlastenakkoord

Ymere

Huursomstijging totaal: inflatie 2,6%

Maximale huurverhoging 2020 percentages* per huurprijscategorie voor inkomens onder € 43.574

<€434	€434-€ 525	€525-€619	€619-€663	€663- € 737	>€737
5,1%	4,6%	3,9%	1,5%	0,9%	0,0%

*Maximale percentage: alleen als er nog ruimte is ten opzichte van de streefhuur wordt dit percentage gebruikt. Ligt de huur op of boven de streefhuur, dan krijgt de woning een huurverhoging van 0% tot inflatie.

** Deze indeling sluit aan bij de werkelijke grenzen (aftopgrenzen en passend toewijzen) van 2020.

Inkomens boven € 43.574 (zelfstandige sociale huurcontracten)

<€737	€737-€820	€820-€850	€850-€1.034	>€1.034
6,6%	6,2%	3,0%	0%	0%

Specifiek maatwerk Sociaal huurakkoord

Toepassen Amsterdams Woonlastenakkoord +

- Alle huurders met een netto huur boven € 663 en die in groep A (inkomen onder € 43.574) zitten, krijgen naast de huurverhogingsbrief een aparte brief/mail.
- Als je die aparte brief krijgt en je bent een 3 persoons huishouden (of meer), dan hoef je alleen je huurtoeslag bewijs over 2018 naar Ymere op te sturen en te verklaren dat je een 3 persoons huishouden bent
- Ymere verwerkt de aanvraag en draait de huurverhoging van 0,9% (het percentage voor die groep, zie tabel 2) terug naar 0%