

## Adviesaanvraag Samen Eén Huuraanpassing per 1 juli 2018

\*\*\*\*\*

### **Samenvatting**

Veluwonen voert een gematigd huurbeleid en werkt toe naar een evenwichtige verhouding prijs-kwaliteit. In 2017 is dit vertaald naar een systematiek t.a.v. de jaarlijkse huuraanpassing. Bijzonder onderdeel hiervan is de extra huurverlaging voor de relatief dure (ten opzichte van de streefhuur) woningen boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. In 3 jaar worden deze huren verlaagd naar streefhuurniveau.

Veluwonen stelt voor de systematiek van 2017 ook in 2018 voort te zetten. Dat betekent dat de huren per 1 juli als volgt worden aangepast:

- a) Verhogen met 1,4% als de huidige huur lager is dan de streefhuur. Als de streefhuur wordt bereikt, wordt er 'afgetopt' (d.w.z.: verhoogd tussen de 0 en 1,4%). Tevens geldt dat verhoogd tot maximaal de huurtoeslaggrens (€710,68)..
- b) Verlagen met 1,4 % als de huidige huur hoger is dan de streefhuur. Als de streefhuur wordt bereikt, wordt er 'afgetopt' (d.w.z.: verlaging tussen de 0 en 1,4%).
- c) Aansluitend op b): voor woningen met een huur boven de 2e aftoppingsgrens (€640,16) én boven de streefhuur geldt een huurverlaging op basis van de helft van het verschil tussen actuele huur en streefhuur.

Aanvullend:

- d) Woningen waarvan de huur al gelijk is aan de huurtoeslaggrens, worden niet verhoogd.
- e) De huur van herstructureringswoningen wordt niet verhoogd.
- f) Voor huurders waarmee individuele contractuele afspraken zijn gemaakt (zoals Verzilverd wonen, HuurVast, HuurZeker), kan de huuraanpassing afwijken.

\*\*\*\*\*

### **Vooraf**

Per 1 juli worden de huren aangepast. Hiervoor gelden landelijke uitgangspunten en kaders, waaronder de zgn. huursombenadering. Bovendien hebben we in 2016 en 2017 ons huurbeleid vorm en inhoud gegeven. Dit was mede een voortvloeisel van afspraken die in de aanloop naar de fusie (waaronder destijds afsprakenkader met HBO's ) zijn gemaakt. Verder zijn in prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties uitgangspunten vastgelegd.

In de kern komt het erop neer dat Veluwonen een gematigd, inflatievolgend huurbeleid voert. Dit combineren we met het streven om de huren in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning. Dit betekent dat we toewerken naar een huur op basis van 68% van de maximale huur, uitzonderingen daargelaten. Voor huurders die nu meer betalen dan de streefhuur betekent dit een huurverlaging. Van huurders die een lagere huur betalen dan de streefhuur wordt de huur verhoogd.

We kiezen er voor geen gebruik te maken van de mogelijkheid om huren inkomensafhankelijk te verhogen.

Tevens is afgesproken om extra maatregelen te nemen betreffende de relatief te dure woningen in het huursegment boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (2018: €640,16). Dit, vanwege betaalrisico's van huishoudens met lagere inkomens in deze categorie woningen. We hebben in 2017 besloten om het verschil tussen de actuele huur en de (lagere) streefhuur in drie jaar weg te werken. Dat betekende in 2017 voor bijna 350 huurders een extra huurverlaging. De in 2017 gemaakte afspraak houdt in dat we dit jaar de 2<sup>e</sup> stap zetten op weg naar het verkleinen van dit verschil.

## Landelijke kaders en uitgangspunten

### Inflatie en maximale verhoging per 1 juli

De inflatie die voor huuraanpassingen van belang is, is bepaald op 1,4%.

De maximaal toegestane huurverhoging per individuele huurders is 3,9% (inflatie + 2,5%)<sup>1</sup>.

### Maximale huursomstijging

De huursom mag hooguit met 2,4% (inflatie + 1%) stijgen. De huursom wordt bepaald aan de hand van de totale huurinkomsten aan het begin en het eind van het jaar. Het effect van huurharmonisatie komt hierin ook tot uitdrukking.

## Begroting 2018

In de begroting is rekening gehouden met een huuraanpassing per 1 juli van 0,94%. Dit percentage was bij het opstellen van de begroting een inschatting. Het landelijke inflatiepercentage (1,4%) was toen nog niet bekend.

## Uitwerking

We volgen in 2018 de lijn die we vorig jaar hebben bepaald. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te voeren:

- het geeft vorm en inhoud aan gematigd, inflatievolgend huurbeleid teneinde de woonlasten van huurders zoveel mogelijk te beperken. Met ons huurbeleid blijven we zelfs royaal binnen de kaders die we onszelf stellen en hebben afgesproken met Samen Eén.
- het draagt bij aan een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding.
- het is een bestendige lijn: we houden ons aan de verwachtingen die vorig jaar bij huurders zijn gewekt en aan de gemaakte (prestatie)afspraken met in het bijzonder Samen Eén.

## De huidige situatie

Eén van de uitgangspunten van het huurbeleid van Veluwonen is dat de woningen met een huur onder de streefhuur worden verhoogd. Is de huur hoger dan de streefhuur, dan wordt de huur verlaagd. In de onderstaande tabel is per huursegment weergegeven hoeveel woningen in dit opzicht nu nog een te hoge of te lage huur hebben.

	Actuele huur is lager dan streefhuur		Actuele huur is hoger dan streefhuur		totaal
< 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens €417,34 – 597,30	2.434	83%	514	17%	<b>2.948</b>
1 <sup>e</sup> – 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens €597,30 – 640,16	185	37%	312	63%	<b>497</b>
2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens – max. huurgrens €640,16 - 710,68	198	62%	119	38%	<b>317</b>
> max. huurgrens >€710,68	15	44%	19	56%	<b>34</b>
	<b>2.832</b>	<b>75%</b>	<b>964</b>	<b>25%</b>	<b>3.796</b>

Enkele opmerkingen n.a.v. deze tabel:

- 75% van de woningen heeft nu een huur die lager is dan de streefhuur per 1 juli a.s. In 2017 was dat nog ongeveer twee derde. Deze stijging is een gevolg van de huurverlagingen die in 2017 zijn toegepast voor woningen met een te hoge huur t.o.v. de streefhuur. De huur van veel woningen is daarmee verlaagd tot net onder de streefhuurgrens. Ook de mutaties dragen hieraan bij. Bij een huurderswisseling wordt de woning immers verhuurd op basis van de streefhuur.
- De omvang van het huursegment boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens is ten opzichte van vorig jaar in omvang afgenomen: van 13% naar 8%. Voor de huishoudens met een laag inkomen van wie de huur is gezakt onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens betekent dit dat zij geen huur meer betalen waar niet of nauwelijks huurtoeslag tegenover

De uitwerking van het huurbeleid in deze notitie is indicatief! Deze is gebaseerd op huurbedragen en WWS-punten zoals deze golden op 1 januari 2018. Alleen zelfstandige woonruimte is meegenomen in de overzichten en berekeningen.

<sup>1</sup> Als een corporatie met inkomensverklaringen kan aantonen dat het huishoudinkomen hoger is dan €41.056 dan bedraagt de huurstijging maximaal 5,4% (inflatie + 4%).

staat.

- We tellen nu nog 138 huishoudens in de categorie vanaf de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens met een huur boven de streefhuur. Dit is dus de groep waarvan we de huur door middel van extra huurverlagingen in 3 stappen op het niveau van de streefhuur brengen. In 2017 was dit nog van toepassing op ±350 huishoudens. Dit aantal is dus met ruim fors afgenomen. Dit is toe te schrijven aan een combinatie van 3 factoren. Ten eerste is in 2017 vanwege praktische redenen de extra huurverlaging niet toegepast door te verlagen op basis van een derde van het verschil, maar door middel van een staffel van 2, 4 of 6%. Praktisch gevolg hiervan was dat kleine verschillen tussen de toen actuele huur en de streefhuur in één keer zijn overbrugd. Ten tweede is van ±50 woningen de streefhuur hoger geworden vanwege meer WWS-punten omdat het energielabel is verbeterd. De actuele huur is hierdoor nu lager dan de streefhuur. Ten derde hebben er in dit huursegment enkele tientallen mutaties plaatsgevonden. Deze woningen worden nu verhuurd op basis van de streefhuur.

De uitwerking van het huurbeleid 2018 wordt hieronder beschreven in 3 stappen:

1. De jaarlijkse huurronde
2. Huurharmonisatie
3. De huursom

### 1. De huuraanpassing per 1 juli

Het vertrekpunt voor de huuraanpassing per 1 juli is het landelijk vastgestelde inflatiepercentage: 1,4%. Evenals vorig jaar hanteren we het principe:

- We verhogen de huur met het inflatiepercentage 1,4% als de actuele huur lager is dan de streefhuur,
- We verlagen de huur met hetzelfde percentage als de actuele huur echter hoger is dan de streefhuur. Als het gaat om een woning met huur boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens dan is hierop een extra huurverlaging van toepassing, namelijk de helft van het verschil tussen de actuele huur en de streefhuur.

Hierbij gelden 2 restricties:

- De huur wordt vanwege een verhoging of verlaging niet hoger of lager dan de streefhuur. Er wordt dus 'afgetopt'.
  - Een huuraanpassing leidt niet tot overschrijding van de €710,68-grens
- Dat betekent dat diverse huurders een lagere huurverhoging dan wel een -verlaging krijgen tussen de 0 en 1,4%. Verder gelden voor sommige groepen huurders specifieke afspraken, zoals in geval van herstructurering.

Bovenstaande leidt tot een gemiddelde huurverhoging per 1 juli van 0,43%.

Deze verhoging is ruim 0,5 procentpunt lager dan begroot. Dit betekent voor 2018 een lagere huuropbrengst van ruim €61.000.

In onderstaande tabel wordt per huursegment aangegeven van hoeveel woningen we de huur met een bepaald percentage verhogen of verlagen.

Huursegmenten	Verhoging		Verlaging		Eindtotaal
	0 - 1,4%	0%	0 - 1,4%	- >1,4%	
Tot 1e aftop.grens	2.373	62	513		2.948
1e - 2e aftop.grens	185		312		497
2e aftop. - HT-grens	153	45	33	86	317
Vanaf HT-grens	15		3	16	34
	<b>2.726</b>	<b>107</b>	<b>861</b>	<b>102</b>	<b>3.796</b>

Aanvullende opmerkingen:

1. Uit de tabel op pag. 2 zou de conclusie kunnen worden getrokken dat 138 (119 + 19) huurders een extra huurverlaging (meer dan 1,4%) krijgen omdat hun huur boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens ligt én hoger is dan de streefhuur. Voor 36 van deze huurders is een huurverlaging tussen de 0 en 1,4% in euro's echter gunstiger dan een verlaging op basis van de helft van het verschil tussen de actuele huur en de streefhuur. Dit resulteert voor deze huurders dan in een huur die gelijk is aan de streefhuur. Uiteindelijk blijven er 102 huurders over die een huurverlaging van meer dan 1,4 % tegemoet kunnen zien.

2. De 115 huurders die geen huuraanpassing krijgen zijn degenen die nu nog in een herstructureringswoning wonen (62). In de overige situaties gaat het vooral om huurbevrozingen omdat de huurtoeslaggrens al is bereikt.
3. De 305 huurders met een huurverhoging tussen de 0 en 1,4% betreft 'aftoppingen'. Meestal omdat de streefhuur anders zou worden overschreden. In enkele gevallen gaat het om een aftopping omdat de huurtoeslaggrens wordt bereikt.

## **2. Huurharmonisatie**

De stijging van huurinkomsten vanwege huurharmonisatie is afhankelijk van het aantal woningen dat muteert en welke woningen het betreft. Wat betreft het laatste: gaat het om relatief veel (of weinig) woningen waarvan de huur bij mutatie verlaagd dan wel verhoogd wordt, of houdt dat elkaar redelijk in evenwicht?

In de begroting 2018 is een inschatting gemaakt van het aantal mutaties: 225.

Het verschil tussen de actuele huur en de streefhuur bedraagt momenteel gemiddeld €30,--.

Dit betekent dat naar verwachting eind 2018 vanwege huurharmonisatie de inkomsten per maand €6.750 hoger zullen zijn dan bij aanvang van 2018.

## **3. Huursom**

De huursom(stijging) wordt bepaald door de huuraanpassing per 1 juli en de huurharmonisatie gaandeweg het jaar. Landelijk is bepaald dat de huursom op 1 januari 2019 hooguit met 2,4% mag stijgen ten opzichte van 1 januari 2018. Hoe gaat deze er voor Veluwonen uitzien?

De huuraanpassing per 1 juli leidt tot een stijging van de maandhuur van 0,43 %

De maandhuur als gevolg van huurharmonisatie stijgt met 0,34%.

De huursomstijging 2018 bedraagt naar verwachting dus 0,77%. Dit valt ruimschoots binnen het landelijk toegestane maximum van 2,4%.