

Huurverhogingen bij woningcorporaties in Amsterdam 2019

Een corporatie mag over het gehele bezit van huurwoningen een gemiddelde verhoging van 2,6% vragen. Dat is inclusief de huurverhoging bij nieuwe verhuur. 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 2,6%. Minder mag ook, dat zal vooral afhangen van de financiële ruimte van een corporatie en van de onderhandelingen met de huurderskoepel.

De inflatie over 2018 is vastgesteld op 1,6%. Dat is hoger dan het jaar ervoor, waardoor de huurverhoging gemiddeld ook hoger uitvalt. Wel is de verhoging gemiddeld lager dan bij particuliere verhuurders .

Hieronder vindt u het beleid per Amsterdamse corporatie. Waar bekend vergelijken we ook de huursomstijging (stijging van de huurprijs over het hele bezit) van dit jaar en van vorig jaar. Dit is het derde jaar met een beperkte huursomstijging waarin zowel de huurverhoging (regulier) als de harmonisatie (huurstijging bij nieuwe verhuur) meetelt.

Wat is toegestaan?

Huursomstijging: inflatie + 1%. Dat betekent 2,6% verhoging over het hele bezit in 2019. (de inflatie over 2018 was 1,6 % voor gereguleerde huur, voor de vrije sector is deze vastgesteld op 1,7%. (verschil: gereguleerd 1 december tot 1 december, vrije sector 1 januari tot 1 januari)

Maximale huurverhoging per woning

inkomen	Maximaal per woning
Onzelfstandig	3,1 %
≤ €42.436	4,1%
> €42.436	5,6 %

Geen extra inkomensafhankelijke huurverhoging voor:

- Huishoudens met een inkomen lager dan € 42.436
- 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

De Alliantie

2019 Huursomstijging totaal: 2,6%, verdeling onbekend

2018 huursomstijging totaal: 2,4%, verdeling onbekend

Huurcontract afgesloten na 31 december 2018 geen huurverhoging

	<€607 <80%max huur	<€607 ≥80% max huur	€607 – €720	> € 720
Regulier ≤ €42.436	2,0%	1,6%	0,0%	0,0 % *
Inkomensafhankelijk > € 42.436 **	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%

* Aftoppen op of verlagen naar € 720,

** Aftoppen op maximale huur, markthuur en € 1.025 (prijspeil 2019), als de markthuur lager is dan de maximale huur wordt hierop afgetopt.

Bij inkomen lager dan 41.056 wordt afgetopt/begrensd op €720, bij inkomen hoger dan 42.436 wordt afgetopt/begrensd op €1.025,00 per maand. Het betreft de netto huur.

Verder gelden de volgende afspraken:

- Met ingang van 15 oktober 2017 verhuurt de Alliantie vrijesectorwoningen markt contrair met een middensegmenthuurcontract onder de voorwaarde van een jaarlijkse inkomstenstoets. In januari 2019 hebben de huishoudens die in de periode 15 oktober 2017 tot en met 31 december 2018 een middensegmenthuurcontract hebben afgesloten vanuit de Alliantie een mail gekregen met het verzoek om de inkomens- en huishoudensgegevens te leveren. Voor deze huishoudens geldt de volgende huuraanpassing:
 - Voor huishoudens die aangetoond hebben nog steeds tot de middeninkomens te horen (bruto-inkomen < € 56.000) wordt de huur aangepast met Consumenten Prijs Index (CPI)
 - 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 2019 hun huurcontract hebben afgesloten, krijgen geen huurverhoging.

De Key

2019 huursomstijging totaal: 2,6%, verdeling onbekend

2018 huursomstijging totaal: 2,4%, verdeling onbekend

	MG 2019	< € 651	>€651
Regulier ≤ € 42.436	4,1%	3,0%	1,6%
Tijdelijke contracten (studenten/jongeren)	4,1%	1,6%	1,6%
Onzelfstandig	3,1%	3,1%	3,1%
Inkomensafhankelijk > € 42.436	5,6%	5,6 %	5,6 %

Alle huren worden afgetopt op de maximale huur.

Geen aftopping op liberalisatiegrens

Vrije sector	3,0 %
--------------	-------

DUWO

De woningvoorraad van DUWO bestaat uit studenten en jongerenwoningen. Een groot deel betreft onzelfstandige woningen. De huren worden aangepast met inflatie, maar met uitzonderingen.

Huurders die een lagere huur hebben dan vergelijkbare woningen in het complex krijgen een verhoging met maximaal inflatie+1,5% bij onzelfstandige eenheden en maximaal 2,5% bij zelfstandige eenheden. Daarbij komen de huren niet boven de huurtoeslaggrens.

De gemiddelde verhoging bij DUWO ligt voor zelfstandige woningen op 2.01% en voor onzelfstandige woningen op 1,72%. Negentien procent van de zelfstandige woningen krijgt een huurverhoging van meer dan 2%. 9% van de onzelfstandige woningen krijgt een huurverhoging hoger dan inflatie (1,6%).

Eigen Haard

2019 huursomstijging totaal: 2,6%, waarvan uit huurverhoging 2,2%

2018 huursomstijging totaal: 2,4%, waarvan uit huurverhoging 2,3%

Huurcontract afgesloten na 31 december 2018 en voor 15 maart 2019 geen huurverhoging

	<= 68,5% max huur	> 68,5% max huur*
Regulier ≤ € 42.436	3,5%	1,2%
Geen inkomensindicatie bekend	3,5%	1,2%
Bijzondere doelgroep > 42.436	3,5%	1,2%
Inkomensafhankelijk > € 42.436	5,6%	5,4%
-Woningen nieuw verhuurd tussen 01-01 en 15-03 -Leeg staande woningen tussen 01-01 en 30-04 -Woningen met peildatum (sloop of renovatie) -Woningen Amsterdams Woonlastenakkoord	0%	0%
Aftop HTS ontvangers en hhs 2 +kind,42.436 op liberalisatiegrens	div. gem. 1%	div. gem. 0,7%

* Aftoppen op 100% maximale huur

Huurders met een inkomen tussen de € 42.436 (inkomensgrens SH 2019) en €49.757 (de inkomensgrens voor lage middeninkomens voor 2019) die door huurverhoging boven de 857,65 euro uitkomen, kunnen een verzoek doen tot huurverlaging c.q. een aangepaste huurverhoging. Dit kan sinds de afspraak met Alert uit 2017.

Rochdale

2019 Huursomstijging totaal: 2,6%, waarvan uit huurverhoging 1,9%

2018 huursomstijging totaal: 2,4%, verdeling onbekend

	< € 424	€ 424 – 607	€ 607- 651	€ 651 – 720**
Regulier ≤ € 42.436				
Lage prijs/kwaliteitverhouding *	4,1%	3,25%	2,4%	1,6%
Hoge prijs/kwaliteitverhouding *	3,25%	2,4%	1,6%	0%

* de wijze van berekening van de prijskwaliteitverhouding is niet gespecificeerd

**de huren voor deze doelgroep worden afgetopt op € 720

	< € 750	> € 750
Inkomensafhankelijk > € 41.056		
Lage prijs/kwaliteitverhouding	5,6%	4,2%
Hoge prijs/kwaliteitverhouding	5,6%	4,2%

	< markthuur	> markthuur
Vrije sector	4,1% *	1,6%
Friendscontracten	1,6%	1,6%

*afgetopt op streefhuur

Voor huurders met een laag inkomen en een huur boven de liberalisatiegrens wordt de huur verlaagd naar de liberalisatiegrens.

Stadgenoot

2019 huursomstijging: totaal 2,6 %, waarvan door huurverhoging 1,9%

2018 huursomstijging: totaal 1,9 %, waarvan door huurverhoging 1,4%

	< € 424	€ 424 - 651	€ 651 - 720	> € 720
Regulier ≤ € 42.436	4,1%	1,6%	1%	-
Inkomensafhankelijk > € 42.436	5,6%	5,6%	4,9%	4,2%
Huishoudens uit woonlastenakkoord waarvan vorig jaar de huur is verlaagd	0%	0%	0%	0%
Woningen met een peildatum, waar een aanpak wordt uitgevoerd of waar specifieke afspraken zijn	0%	0%	0%	0%

Vrije sector	Gemiddeld	Huidige huur onder markthuur		Huidige huur boven markthuur	
		middensegment	Dure vrije sector	middensegment	Dure vrije sector
Vrije sector	3,2%	4,7%	5,4%	1,7%	1,7%

Ymere

2019 huursomstijging totaal: 1,9%, waarvan uit huurverhoging 1,7%

2018 huursomstijging totaal: 2,3%, verdeling onbekend

Inkomens onder €42.436

< € 434	€ 424-€ 512	€512-€607	€607-€651	€651-€720	>€ 720
4,1%	3,6%	2,9%	0,3%	0,0%	0,0%

Tabel 3: Inkomens boven € 42.436 (zelfstandige sociale huurcontracten)

	Wettelijk maximum	Aftopping	≤ €720	€720 - €804	€804 - €832	€832 - €997	> €997
Woningmarktgebied 3	1,6 + 4 5,60%	€ 804	5,60%	1,6%	0%	0%	0%
Woningmarktgebied 2		€ 833		5,3%	1,6%	0%	0%
Woningmarktgebied 1		€ 997		5,6%	5,6%	1,6%	0%