

Voorstel huurverhoging 2018

Kader

De wettelijke kaders voor de jaarlijkse huurverhoging zijn als volgt

- De maximale huursomstijging is 2,4%: 1,4% inflatie + 1%
- Bij toepassing van de huursombenadering, bedraagt de maximale huurverhoging (excl. Inkomens afhankelijk) op woningniveau 3,9%
- Voor huishoudens met een inkomen boven € 41.056,- bedraagt de maximale huurverhoging 5,4%
- Voor geliberaliseerde contracten is er geen maximale huurverhoging
- In de prestatie afspraken met STOK en gemeente hebben we afgesproken voor de doelgroep een gematigd huurbeleid te voeren, waarbij de huurverhoging maximaal inflatie volgend zal zijn
- Bo-Ex heeft in de PA aangegeven de inkomensafhankelijke huurverhoging te willen continueren
- De maximale huurprijzen worden verhoogd met 1,4%
- De inkomensgrenzen voor huurtoeslag worden verhoogd met 0,86%
- De kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen huurtoeslag worden verhoogd met de verwachte huurontwikkeling en is door de minister in circulaire MG 2018-1 vastgesteld op 0,8%

De verwachting ten aanzien van de stijging van de huursom als gevolg van mutaties is 0,8% van de totale huursom. In principe is er daardoor ruimte voor een huurverhoging van gemiddeld 1,6%, exclusief de opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Door de afspraak in de Prestatie Afspraken wordt dit echter beperkt tot 1,4% voor alle DAEB woningen, exclusief huishoudens die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

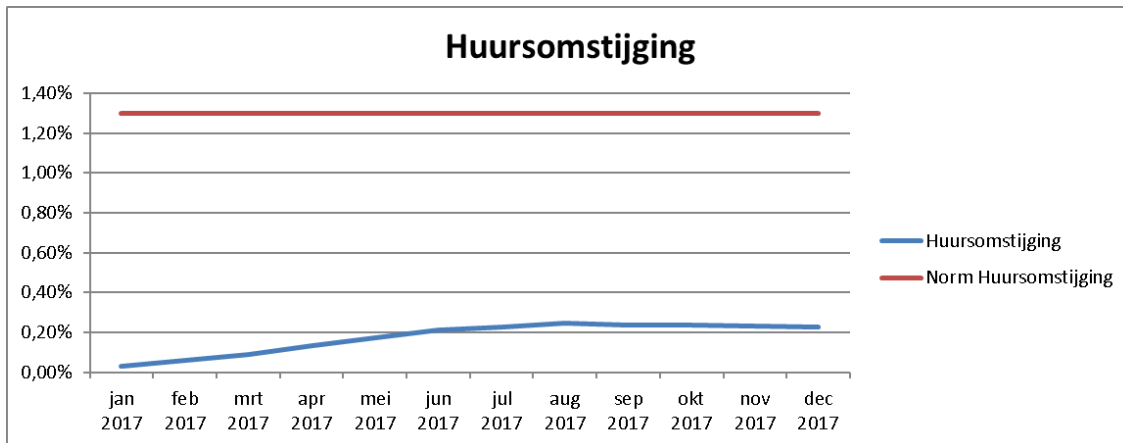
De groep met een inkomen tussen € 36.798,- en € 41.056,- behoort niet tot onze doelgroep en komt ook niet in aanmerking voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. We kunnen het onderscheid tussen de doelgroep en deze groep echter niet maken. Deze groep gaat daarom gelijk op met de doelgroep.

De huurverhogingen over de afgelopen jaren waren als volgt:

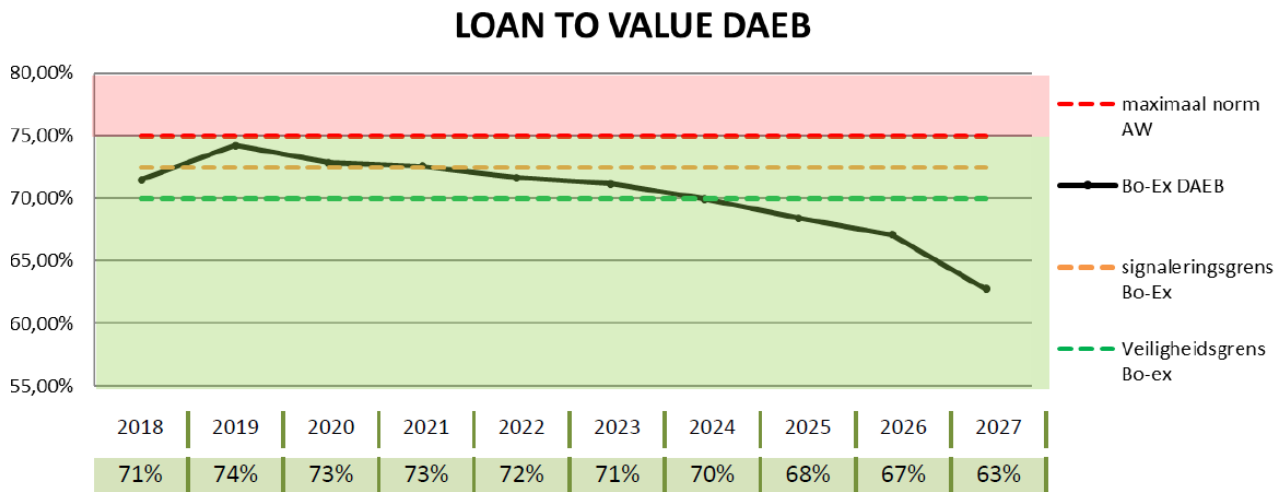
	Doelgr.	Ink. Afh. I	Ink. Afh. II
2013	4%	4,5%	6,5%
2014	4%	4,5%	6,5%
2015	1%	3%	5,0%
2016	0%	0,6%	4,6%
2017	0%	0%	4,3%

Daar komt voor de doelgroep bij de huurmatigingsoperatie van afgelopen jaar.

Dit levert een beeld op, dat Bo-Ex de lopende huurperiode achter is gebleven in de potentiële groei van de huursom. In plaats van een stijging van de huursom voor de doelgroep van 1,3% is er een daling van de huursom voor de doelgroep geweest. (0% huurverhoging, in combinatie met huurmatigingsactie).



Van belang voor de afweging van het huurvoorstel voor komend jaar is ook de huidige financiële positie van Bo-Ex en daarbinnen met name de positie van de DAEB-tak. Die wordt in 2019 kritisch, wat in het navolgende plaatje uit het jaarplan 2018 wordt geïllustreerd.



Voor de niet-DAEB tak geldt, dat deze ten dienst moet staan van de missie van Bo-Ex: bijdragen aan het huisvesten van mensen die door een bescheiden inkomen of andere omstandigheden niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Die bijdrage kan ook een financiële zijn.

Het wettelijk kader, de Prestatie Afspraken en de financiële positie van Bo-Ex leiden tot het volgende voorstel:

Doelgroep + (tot € 41.056):

alle huren van DAEB woningen worden met 1,4% verhoogd, met uitzondering van huishoudens die in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Aftoppen op maximale huurprijsgrens. Niet aftoppen op liberalisatie grens.

Toelichting: De liberalisatie grens is al 4 jaar gelijk. Tot nu toe hebben we daar jaarlijks op afgetopt. De bewoners van deze woningen hebben daardoor een onevenredig voordeel gehad. Stijging tot boven de liberalisatie grens liberaliseert het contract niet en stopt het recht op huurtoeslag niet, voor wie al huurtoeslag heeft.

Niet –doelgroep (boven € 41.056):

Bo-Ex stelt voor hier een huurverhoging van 5,4% te vragen, met een aftopping op de maximale huur.

Toelichting: sinds vorig jaar is er nog maar één categorie, waarvan de grens in 2018 op € 41.056,- ligt. Daarmee wordt de huurverhoging voor de groep tussen de doelgroepgrens (€ 36.798,-) en onder de hierboven genoemde grens gelijk aan die voor doelgroep.

Uit diverse inkomensonderzoeken blijkt, dat gezinnen met een laag of laag-middeninkomen het moeilijker hebben dan kleine huishoudens of ouderen. Ouderen en huishoudens van 4 of meer personen worden echter uitgesloten van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Bo-Ex hoeft om hen hier dus geen voorzichtigheid in acht te nemen. Beleggers vragen veelal een inkomen dat 4 keer de jaarhuur bedraagt. Bij € 41.056,- zou dat neerkomen op een maandhuur van max. € 855,-. Aangezien effectieve beschikbaarheid van onze woningen voor de doelgroep hier ook een doelstelling is, zet Bo-Ex niet in op matiging van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Toetsen op de maximale huurgrens.

Onzelfstandige eenheden: 1,4%, aftoppen op kwaliteitskortingsgrens.

Niet DAEB**Niet-DAEB woningen (allemaal geliberaliseerde contracten)**

Enkele situaties kunnen hier worden onderscheiden.

- Huren ruim beneden “maximaal”
- Huren boven maximaal - markthuren

Huren beneden de maximale huur

Voor niet-DAEB gelden er wettelijk geen maximale huurverhogingen. Omdat Bo-Ex een maatschappelijke organisatie is, willen we ons ook niet als huisjesmelker gedragen en wel een grens stellen aan de huurverhoging, ook als daarmee de maximale huur niet wordt bereikt. Daarom wordt voorgesteld de maximale huurverhoging bij de inkomensafhankelijke huurverhoging ook hier te hanteren. Dus 5,4%.

NB: de maximale huur zoals we die uit de gereguleerde huursector kennen, hebben in de vrije sector geen wettelijke basis. Eigen onderzoek wijst uit, dat de maximale huren volgens de puntentabel veelal beneden de markthuur liggen. Toch stellen wij voor de maximale huur als referentie aftoppunt te hanteren. De maximale huur wordt hier ook gehanteerd als streefhuur bij mutatie.

In enkele gevallen zal de maximale huur moeten worden ‘geconstrueerd’, wanneer het aantal punten meer dan 250 bedraagt. De lijn van de ‘prijs per punt’ wordt dan lineair doorgetrokken.

Huren op of boven de maximale huur (~markthuur)

Hier wordt voorgesteld de huur te verhogen met inflatie + 1% is 2,4%. Dit is gebruikelijk in de vrije sector.

Niet DAEB – niet-woningen

Parkeerplaatsen: voorstel is gelijk op te gaan met de vrije sector woningen: inflatie + 1% = 2,4%

Bedrijfsruimten: voorstel is gelijk op te gaan met de vrije sector markthuur woningen: inflatie + 1% = 2,4%

Overig: als de markthuur van toepassing is, dan ook de 2,4%%

Bergingen: deze worden overwegend aan onze huurders verhuurd, behorend tot de primaire doelgroep. Daarom hier gelijk opgaan met de huurverhoging voor de doelgroep: 1,4%

Kort samengevat:

DAEB woningen; huishoudens < € 41.056,-	1,4%
DAEB woningen; huishoudens > € 41,056,-	5,4%
Onzelfstandige eenheden	1,4%
Niet-DAEB huur < maximaal	5,4%
Niet-DAEB huur > maximaal	2,4%
Bergingen	1,4%
Bedrijfsruimten, parkeerplekken etc.	2,4%

Overig

Geen huurverhoging: Ivoordreef, complex 402b; Reitdiepstraat

Maatschappelijk- en Zorgvastgoed: indexering of contract bepalingen volgen.

Bo-Ex, 12 februari 2018