

HuurdersNetwerkMitros  
Marnixlaan 170-172  
3552 HH Utrecht

Correspondentieadres  
Postbus 8217  
3503 RE Utrecht

Bezoekadres  
Koningin Wilhelminalaan 9  
3527 LA Utrecht

Telefoon  
030 880 33 00

KvK  
30136131

29 januari 2020

**Onderwerp:** Adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging 2020  
**Contactpersoon:** R.A. Loos

Geacht bestuur,

De uitgangspunten voor de jaarlijkse huurverhoging leggen wij elk jaar voor advies aan u voor. In deze brief staan de uitgangspunten voor 2020. Voor de huurverhoging hanteren wij dezelfde systematiek als vorig jaar. Voor de meeste huurders in een zelfstandige sociale huurwoning is de huurverhoging in 2020 gelijk aan het inflatiecijfer van 2,6%.

Ook in 2020 passen wij een inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor huurders met een inkomen boven € 43.574 die wonen in een zelfstandige sociale huurwoning. Ons voorstel is net als vorig jaar om deze huurverhoging alleen toe te passen voor huurders in een woning met een huur lager dan € 737,14. Over de inkomensafhankelijke huurverhoging verschillen wij met u van mening. Wij hebben hierover meerdere malen met u gesproken en over en weer argumenten uitgewisseld. Onze overwegingen voor het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging zijn hetzelfde als vorig jaar.

De afspraken over de huurbevrozing uit het Sociaal Huurakkoord, hebben we verwerkt in het huurverhogingsproces. Huurders kunnen na ontvangst van de brief over de jaarlijkse huuraanpassing, een bezwaarschrift indienen tegen de huurverhoging. Een huurbevrozing kennen we toe als een huurder voldoet aan de voorwaarden die Aedes en de Woonbond zijn overeengekomen in het Sociaal Huurakkoord.

#### **Adviesaanvraag**

Wij vragen u een advies uit te brengen over de volgende uitgangspunten voor de huurverhoging 2020.

#### *Algemeen*

- De gemiddelde huurverhoging voor de zelfstandige sociale huurwoningen komt uit op inflatie (2,6%) en is gelijk aan wat wij hebben afgesproken in de prestatieafspraken.

*Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning en een inkomen lager dan € 43.574<sup>1</sup>*

- 2,6% huurverhoging voor woningen met een netto huur boven € 737,14;
- 2,6% huurverhoging voor woningen met een netto huur tussen € 432,51 en € 663,40;
- 5,1% voor woningen met een netto huur onder € 432,51;
- 1,7% voor woningen met een netto huur tussen € 663,40 (2<sup>e</sup> aftoppingsgrens) en € 737,14. De lagere huurverhoging betalen we uit de hogere huurverhoging voor woningen met een huur onder € 432,51.

*Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning en een inkomen hoger dan € 43.574*

- Een inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,6% voor huurders in een woning met een huur onder € 737,14;
- Een huurverhoging van 2,6% (inflatie) voor huurders in een woning met een huur boven € 737,14.

*Overige uitgangspunten*

- Bij sociale huurwoningen mag de huur door de huurverhoging niet boven de maximale huur uitkomen;
- Bij de huurverhoging van 5,1% voor woningen met een netto huur onder de kwaliteitskortingsgrens, mag de huur na huurverhoging niet uitkomen boven € 432,51;
- Soms wordt om andere redenen geen of minder huurverhoging doorgerekend. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om uitspraken door de huurcommissie of afspraken die zijn gemaakt met bewoners in het sociaal plan bij ingrijpende renovatie of sloop.

*Huurders van onzelfstandige woningen, middenhuur- en vrijesectorhuurwoningen*

- 2,6% voor de onzelfstandige woningen;
- Voor vrijesectorhuurwoningen, waaronder middenhuurwoningen (huur tussen € 737,14 en € 991,27), geldt het huurverhogingspercentage, zoals vermeld in het huurcontract. Dit kan per contract verschillen. Het maximale huurverhogingspercentage voor deze woningen ligt op 2,6%.

**Overwegingen huurverhoging 2020 zelfstandige sociale huurwoningen**

De overwegingen om te komen tot deze uitgangspunten zijn gelijk aan de overwegingen van vorig jaar.

1. *De gemiddelde huurverhoging van zelfstandige sociale huurwoningen ligt op 2,6% (inflatie)*  
De meeste huurders krijgen dit jaar een gemiddelde huurverhoging van inflatie (2,6%). Dit is gelijk aan het percentage dat wij met de gemeenten en u hebben afgesproken in de prestatieafspraken. Op deze manier leveren wij een bijdrage aan de betaalbaarheid voor de lagere inkomens.
2. *De hoogte van de huur zegt iets over de kwaliteit van de woning*  
Wij willen dat in de hoogte van de huur de kwaliteit van de woning beter tot uitdrukking komt. Dit betekent dat goedkope woningen duurder en dure woningen goedkoper worden.
  - a. *Goedkope woningen worden duurder*  
Mitros heeft aardig wat sociale huurwoningen met een huurprijs onder € 432,51 (kwaliteitskortingsgrens). Deze woningen hebben over het algemeen huren die (veel) lager liggen

<sup>1</sup> \*In de rijksregelgeving staat dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet geldt voor huishoudens, waarvan één of meer leden de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt, en voor huishoudens van vier of meer personen. Voor deze huurders geldt het huurverhogingspercentage zoals genoemd bij de huurders met een inkomen lager dan € 43.574.

dan de maximale huren die het woningwaarderingssysteem becijfert. De huren van deze woningen maken we hoger, zodat ze langzaam meer in de buurt komen van de maximale huur.

Met de invoering van de huursombenadering door de rijksoverheid is het mogelijk om in de huurverhoging te sturen op de prijs-kwaliteitsverhouding. Dit kan door het vragen van een hoger huurverhogingspercentage. Voor de huurverhoging van 2020 mogen wij maximaal per woning 5,1% aan huurverhoging vragen. In totaal krijgen circa 3.400 huurders in een huurwoning onder de kwaliteitskortingsgrens te maken met deze huurverhoging. De gemiddelde huur stijgt hierdoor in deze huurprijsklasse van circa € 383 naar € 398 per maand. De verhoging wordt meestal gecompenseerd door de huurtoeslag (zie punt 3).

*b. Dure woningen krijgen een lagere huurverhoging*

De huren van de woningen met een huur tussen € 663,40 en € 737,14 krijgen een huurverhoging van 1,7%. Deze huurverhoging is lager dan gemiddelde huurverhoging van inflatie. Hiermee leveren wij een bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. In deze woningen wonen ook huurders met een laag inkomen die recht hebben op huurtoeslag. Deze huurders wonen, gezien hun inkomen, in een woning die te duur is. Dit zijn de zogenaamde dure scheefwoners.

Naast de dure scheefwoners wonen in deze huurcategorie huurders die gezien hun inkomen passend wonen. Dit zijn de huurders die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Zij krijgen ook een lagere huurverhoging. Wij kunnen namelijk geen onderscheid maken tussen huurders die te duur wonen (dure scheefwoners) en huurders die passend wonen. We weten alleen welke huurders een inkomen hebben boven of onder € 43.574. De lagere huurverhoging wordt daarom voor alle huurders met een inkomen tot € 43.574 in een dure huurwoning toegepast.

*3. De opbrengst uit de huurverhoging voor woningen < € 432,51 wordt ingezet voor een lagere huurverhoging van woningen met een huur tussen € 663,40 en € 737,14*

De lagere huurverhoging voor de huurders in een woning tussen € 663,40 en € 737,14 betalen we uit de hogere huurverhoging voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (< € 432,51). Wij hebben gekozen voor deze grens, omdat de huurverhoging dan geen nadelige financiële gevolgen heeft voor de huurders met huurtoeslag. De huurverhoging wordt namelijk volledig gecompenseerd door de huurtoeslag. Huurders die geen recht hebben op huurtoeslag, hebben een hoger inkomen, en zijn in staat een hogere huur te betalen.

*4. Huurders met een inkomen boven € 43.574, maar in een woning met een huur boven € 737,14 krijgen een huurverhoging van 2,6% (inflatie)*

Net als vorig jaar passen wij geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe als huurders een woning huren met een netto huur boven € 737,14. Woningen met een huur boven € 737,14 hebben geen sociale huurprijs. Deze huurders wonen niet scheef op basis van het inkomen, maar houden een sociale huurwoning bezet. Daarbij komt dat de afgelopen jaren deze woningen al meer richting de maximale huren zijn gestegen. Wij hebben dan ook voor deze groep besloten geen inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen.

*5. Huurders met een inkomen boven € 43.574 in een woning met een huur onder € 737,14 krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging*

Deze huurders krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,6%. Zij zijn in staat een hogere huur te betalen die meer in overeenstemming is met de maximale huur die gevraagd kan

worden voor een woning. Daarom vragen wij het wettelijk bepaalde maximale huurverhogingspercentage. In de prestatieafspraken hebben wij afgesproken dat de huuropbrengst uit de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingezet voor investeringen in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

**Vervolg**

Wij verzoeken u vriendelijk uw advies over de huurverhoging **binnen 6 weken na verzending** van deze brief aan ons te sturen. Mocht u tussentijds nog vragen hebben over de adviesaanvraag dan kunt u contact opnemen met Roselie Loos via [rloos@mitros.nl](mailto:rloos@mitros.nl) of 030 - 880 3945.

Wij zien graag uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Henk Peter Kip  
Directievoorzitter