

## HUURBELEID per 1-7-2019

---

### Wettelijke uitgangspunten huurverhogingen in 2019:

Conform de het door de bevoegde Minister vastgestelde "**Huurprijsbeleid over de periode van 1-1-2019/30-6-2020**" gelden per 1 juli 2019 de volgende wettelijke uitgangspunten voor de huurverhoging:

- De maximale jaarlijkse stijging van de **totale** huursom voor het gehele woningbezit, inclusief eventuele huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen, bedraagt de jaarlijkse inflatie (in 2018 1,6%) + 1%. **Over het gehele jaar 2019 derhalve totaal maximaal 2,6%.**
- Ook de individuele harmonisatie huurverhogingen bij nieuwe verhuringen als gevolg van mutaties tellen hierbij dus mee. *(Bij 20 mutaties en 10% individuele harmonisatieverhoging is dit in totaal op jaarbasis circa 0,7% van de jaarhuur)*
- Binnen het systeem van de huursombenadering kan op complexniveau of per (groep van) individuele woningen een gedifferentieerd huurverhogingspercentage worden toegepast.
- Bij toepassing van gedifferentieerde huurverhoging percentages is de individuele huurverhoging per woning per 1-7-2019 echter aan een maximum gebonden. Dit door de overheid bepaalde maximum bedraagt :
  - Voor inkomens tot en met € 42.436,- (in 2017) : Inflatie + 2,5% = **4,1%**
  - Voor inkomens van meer dan € 42.436,- (in 2017) : Inflatie + 4% = **5,6%**
- De inkomensafhankelijke extra huurstijging van 1,5% voor huishoudinkomens van meer dan € 42.436,- komt bovenop de berekening van de maximale huursomstijging van 2,6% indien in de prestatieafspraken is vastgelegd dat deze inkomsten worden gebruikt voor investeringen in het woningbezit. Anders telt deze extra huurstijging **WEL** mee voor de bepaling van de maximale huursomstijging.
- In de volgende gevallen mag er **GEEN** inkomensafhankelijke huurverhoging worden toegepast :
  - Als iemand in het huishouden de pensioengerechtigde leeftijd (bedoeld in artikel 7a lid 1 van de Algemene Ouderdomswet) heeft bereikt.
  - Als het huishouden uit vier of meer personen bestaat.
  - Als iemand in het huishouden van de huurder behoort tot een door de minister aangewezen groep gehandicapten of chronisch zieken.
  - Als het huishoudinkomen in 2018 lager was dan in 2017. Uiteraard moet het inkomen van 2018 dan wel in een lagere categorie vallen dan in 2017. Omdat de verhuurder deze gegevens niet vooraf heeft, zal de huurder die informatie moeten inbrengen in een bezwaarprocedure tegen de huurverhoging
- Het opvragen van de huishoudverklaringen bij de Belastingdienst voor het toepassen van inkomensafhankelijke extra huurverhoging van **1,5%** is enkel toegestaan als de verhuurder een huurverhoging van **meer dan 4,1%** wil toepassen.

## **Huurbeleid Woningstichting Berg en Terblijt in 2019:**

Op basis van deze wettelijke uitgangspunten en bepalingen en, voor zover mogelijk, aansluitend bij het eigen huurbeleid van 2017/2018 wordt voorgesteld het huurbeleid voor 2019 als volgt definitief vast te stellen :

- Voor de huishoudinkomens tot en met € 42.436,- een huurverhoging conform het voorstel in de vastgestelde jaarbegroting voor 2019, op basis van maximaal het inflatiecijfer 2018, **zonder** extra verhoging, derhalve in totaal **1,5%**.
- Voor de huishoudinkomens van meer dan € 42.436,-, mede gezien de minimale inkomensafhankelijke verhoging van meer dan 4,1% eveneens de reguliere verhoging op basis van maximaal het inflatiecijfer 2018, derhalve dus in totaal **1,5%**.
- Binnen de nieuwe huursombenaderingsmethodiek **GEEN** gedifferentieerde huurverhogingspercentages voor woningen of complexen toe te passen.  
*Voor het nemen van een (toekomstig) besluit tot het toepassen van deze mogelijkheid, dienen eerst de hierbij te hanteren criteria en uitgangspunten te worden bepaald.*
- Voor huishoudinkomens tot en met € 42.436,- derhalve **GEEN** individuele hogere huurverhoging
- Voor huishoudinkomens boven € 42.436,- met name gezien de wettelijk minimaal toe te passen basis huurverhoging van meer dan 4,1% eveneens **GEEN** inkomensafhankelijke extra huurverhoging toe te passen .
- **GEEN** aftopping van de huurprijs op de DAEB huurgrens van **€ 720,42**.  
*Huurprijs van een DAEB-woning mag bij de huidige bewoner boven de DAEB-grens stijgen. Op basis van de vigerende wetgeving moet de huurprijs bij een nieuwe verhuur wel weer onder de DAEB-grens worden gebracht. Tenzij de woning verder als NIET-DAEB woning wordt verhuurd. Maximaal 5% van de huuromzet mag NIET-DAEB zijn voordat er een juridische of administratieve splitsing moet plaatsvinden.*
- De streefhuur van de individuele woningen bedraagt **minimaal 75%** van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het Woning Waardering Systeem. Afhankelijk van kwaliteit en ligging etc. is meer dan 75% van de maximaal redelijke huurprijs toepasbaar.
- Aftopping huurprijs vindt derhalve enkel plaats op de **maximaal redelijke huurprijs** die op basis van het puntentotaal van het Woning Waardering Systeem voor de individuele woningen geldt.

## **BESLUIT:**

Onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen en met instemming van de Bewonersraad is het hierboven beschreven Huurbeleid per 1-7-2019 in de Bestuursvergadering van 2 april 2019 door het Algemeen Bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt vastgesteld.