



Huurbeleid 2017

Inleiding

Jaarlijks wordt de huur aangepast. Dit gebeurt eigenlijk altijd per 1 juli en de minister stelt vooraf vast aan welke regels de huuraanpassing moet voldoen.

In voorgaande jaren werd alleen gekeken naar de huuraanpassing per 1 juli en werden de regels opgesteld voor de percentages waarmee de huur per 1 juli maximaal zou mogen stijgen.

Dit jaar is er iets anders bij gekomen. Er is nu ook een regel voor de maximale stijging van de huren over het hele jaar 2017. Daarbij telt dus niet alleen de huuraanpassing per 1 juli mee, maar ook alle woningen die dat jaar opnieuw worden verhuurd tegen een andere huurprijs dan de huurprijs die de vertrekkende huurder betaalde. Die huuraanpassing bij opnieuw verhuren wordt "harmonisatie" genoemd.

Harmonisatie

De maximale huuraanpassing in 2017 geldt dus voor het totaal van de huuraanpassing per 1 juli plus de harmonisatie. Hoeveel de harmonisatie precies wordt, weten we pas op 31 december 2017, want dan is bekend welke woningen allemaal opnieuw verhuurd zijn en tegen welke prijs. Het huurbeleid 2017 wordt dus voor een deel bepaald door cijfers die we nu nog niet kunnen weten.

Er zijn verschillende uitzonderingen vastgesteld voor woningen die niet hoeven te worden meegerekend bij het berekenen van de totale huursomstijging, zoals woningen waar we de huur verhogen vanwege verbeteringen aan de woning of huurders die vanwege een hoog inkomen meer huurverhoging krijgen.

Na vooroverleg met de HuurdersBelangenvereniging (HBWW) heeft Woningstichting Woensdrecht voor 2017 besloten geen gebruik te maken van de mogelijkheid om huurders met een hoger inkomen meer huurverhoging te berekenen (de "inkomensafhankelijke huurverhoging").

Regels in hoofdlijnen

Voor de huuraanpassing over heel 2017 gelden de volgende regels:

- Alle huren samen mogen in 2017 maximaal stijgen met de inflatie + 1%.
De inflatie over 2016 is vastgesteld op 0,3%;
- De totale huursom (het totale bedrag wat wij per maand ontvangen aan huurinkomsten) mag op 1 januari 2018 maximaal 1,3% hoger zijn dan op 1 januari 2017;
- Per huurwoning mag de huurverhoging verschillen, tot maximaal 2,5% boven inflatie;
- De maximale huurverhoging per woning is hiermee 2,8%;
- Er mag een inkomensafhankelijke huurverhoging worden voorgesteld aan huurders met hogere inkomens (Woningstichting Woensdrecht heeft besloten dit in 2017 niet te doen);
- De verhuurdersheffing die corporaties aan de overheid moeten afdragen blijft voor 2017 gelden.

Differentiatie per 1 juli 2017

Voorgaande jaren kon er wel verschil gemaakt worden in de huuraanpassing op basis van inkomens, maar kon niet per woning of per complex een andere huuraanpassing worden voorgesteld. Dit jaar kan dat wel. Dit wordt "differentiatie" genoemd: elke woning kan een andere huuraanpassing krijgen, afhankelijk van de afspraken die in het huurbeleid worden gemaakt.

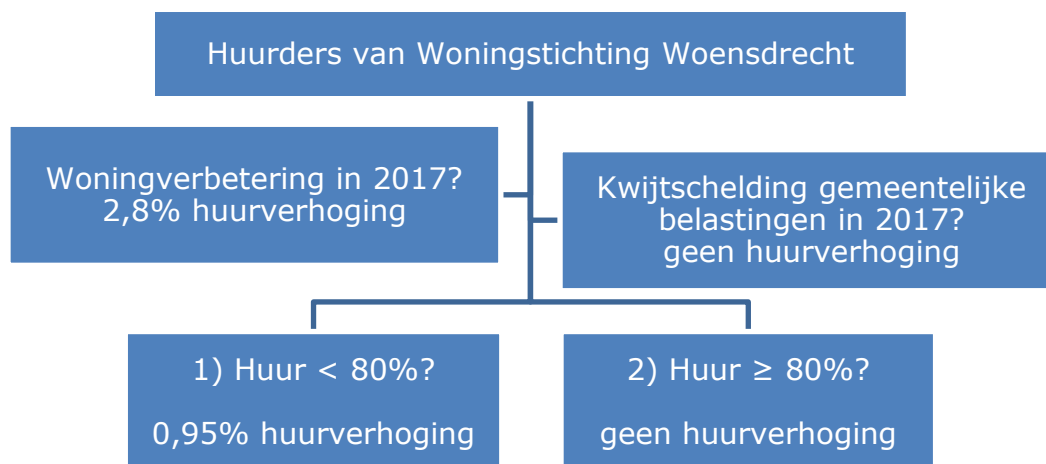
Hierover is overleg geweest met de HBWW en we zijn gekomen tot de volgende afspraken:

- Ongeveer 0,6% van de maximale huursomstijging van 1,3% verwachten we te halen met huuraanpassingen bij het opnieuw verhuren van vrijkomende woningen (harmonisatie);
- De andere 0,7% willen we bereiken door per 1 juli de huren aan te passen;
- We passen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe in 2017;



- Voor de jaarlijkse huuraanpassing per woning (differentiatie) op 1 juli gaan we kijken naar de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen, waarbij we 2 groepen onderscheiden:
Huurders die nu
 - 1) minder dan 80% van de maximale huur betalen
 - 2) 80% of meer van de maximale huur betalen
- De maximale huur wordt berekend volgens het WoningWaarderingsStelsel (puntensysteem). Elke huurder kan/mag de puntenberekening voor zijn/haar huurwoning opvragen en controleren.
- Woningen waar we verbeteringen gaan uitvoeren waarvoor normaal gesproken een aparte huurverhoging zou worden berekend, krijgen de maximale huurverhoging van 2,8% (*huurders waarvoor dit geldt, krijgen bij het huurvoorstel een aparte brief hierover*)
- Huurders die een zeer laag inkomen hebben en daardoor kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen hebben gekregen, kunnen dat aan ons laten weten (met bewijs van de kwijtschelding). Hun huur wordt dan in 2017 niet verhoogd.
- Huren die na de aanpassing boven de grens voor sociale huurwoningen (€ 710,68 per maand) zouden komen, worden door ons "begrensd" op € 711,00.
 - o Huurders die bij een (nieuwe) aanvraag voor huurtoeslag vanwege deze huurprijs hiervoor niet in aanmerking komen, kunnen dat bij ons kenbaar maken. Als blijkt dat er bij een lagere huurprijs wel recht op huurtoeslag bestaat, passen wij de huurprijs aan naar € 710,68
 - o De reden van deze aanpassing boven de grens voor de sociale huurwoningen, is dat we dan over deze woningen geen verhuurdersheffing aan de overheid verschuldigd zijn. Het geld wat wij daarmee besparen, wordt onder meer ingezet om de huren voor de laagste inkomens niet te laten stijgen.

Huurverhoging per 1 juli 2017 in beeld



Bezwaar

Als een huurder het niet eens is met de huurverhoging, kan er bezwaar worden gemaakt. Welke redenen er zijn voor bezwaar en hoe bezwaar gemaakt kan worden, staat in de brief die bij de huurverhoging wordt meegestuurd. Ook is er informatie te vinden op www.huurcommissie.nl.

Toewijzing sociale woningen

Bij het beëindigen van de huur van een woning, of als er nieuwe woningen zijn (door aankoop of nieuwbouw), dan gaan wij op zoek naar nieuwe huurder(s). Hierbij proberen wij rekening te houden met de verschillende doelgroepen die er zijn. Hierover zijn ook afspraken gemaakt met verschillende belanghouders, zoals de huurdersvereniging en de gemeente.

Een van de afspraken hierin is dat er evenwicht moet zijn en blijven in de kansen van woningzoekenden van de verschillende inkomensgroepen, starters, doorstromers, statushouders en urgenten. Die "kansen" worden omgerekend in wachttijden in maanden en vanaf 2015 in de gaten gehouden om te bepalen of het beleid niet nadelig werkt voor bepaalde groepen.



Bij het aanbieden van de woningen "sturen" wij binnen de gemaakte afspraken het aanbod van de woningen naar de geschikte doelgroep. Op basis van de toewijzingen de laatste jaren en de gemaakte afspraken, streeft Woningstichting Woensdrecht naar de volgende verdeling van inkomensgroepen:

Primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	: 60% - 70%	van de vrijkomende woningen
Secundaire doelgroep (tot EU-norm)	: 30% - 40%	"
Midden- en hogere inkomens (boven EU-norm)	: 0% - 10%	"

Sommige afspraken zijn wettelijk vastgelegd, zoals de "Europa-norm". Corporaties moeten 80% van de sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de "EU-norm" (voor 2017 is dit € 36.165). Daarnaast mag er maximaal 10% worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tussen de EU-norm en de € 40.349 (dit worden de "middeninkomens" genoemd). Daarnaast mag maximaal 10% worden toegewezen zonder dat er een inkomensgrens geldt. Voor de toewijzingen in deze laatste 2 categorieën gelden echter wel aanvullende regels, er moet verantwoording worden afgelegd als er toewijzingen in deze categorieën zijn geweest.

Verder moeten corporaties "passend toewijzen". Dit betekent dat 95% van alle woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag, een huurwoning toegewezen moeten krijgen die een huurprijs heeft van maximaal de huurtoeslaggrens (voor 2017: € 592,55 voor één- of tweepersoonshuishoudens, € 635,05 voor meerpersoonshuishoudens). Voor een kleine corporatie als Woningstichting Woensdrecht betekent dit in de praktijk dat vrijwel alle woningen aan deze doelgroep "passend" moeten worden toegewezen.

Huurprijzen

Om vast te stellen welke huurprijs een woning moet krijgen bij nieuwe verhuring, keken we altijd naar het streefhurenbeleid en de maximale huur voor de woning. De laatste jaren wordt het steeds vaker afhankelijk van wie er in de woning komt wonen. Voor lagere inkomens moet de huur worden beperkt en voor middeninkomens mag de huur iets hoger zijn.

In 2017 gaan we daarom uit van een standaardhuurprijs van maximaal € 690 voor iedere sociale huurwoning (tenzij het een woning met een lagere maximale huur betreft, dan houden we die lagere huur aan). Wordt de woning vervolgens toegewezen aan iemand uit de primaire doelgroep (lagere inkomens), dan verlagen we de huurprijs zodat de woning toch "passend" kan worden toegewezen. Hiervoor gelden dan huurprijzen van € 590 of € 635 per maand (afhankelijk van de samenstelling van het huishouden).

Uitzonderingen zijn woningen die we op termijn willen slopen of renoveren en waarbij nieuwe huurders alleen een tijdelijke huurovereenkomst krijgen aangeboden of woningen die een energielabel C of lager hebben (en waar geen verbeteringen gepland zijn). Die woningen bieden we aan voor een huurprijs van maximaal € 635 per maand.

Woningen die specifiek bedoeld zijn voor de doelgroep tot 23 jaar, worden aangeboden voor een huurprijs van maximaal € 410 zodat ook deze huurders in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag.

WsWoensdrecht Vastgoed b.v.

De huurovereenkomsten die zijn gesloten met WsWoensdrecht Vastgoed b.v. worden in principe geïndexeerd volgens de contractuele afspraken (Consumenten PrijsIndex CPI alle huishoudens).