



Huurbeleid 2020

Inleiding

Dit huurbeleid geldt voor alle sociale huurwoningen van Woningstichting Woensdrecht.

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

Vanwege de maatregelen rond het corona-virus, die in maart 2020 zijn ingevoerd, is besloten eenmalig af te wijken van de datum van 1 juli en de huren te verhogen per 1 oktober 2020. Dit om de praktische uitvoerbaarheid van de huurbevriezing mogelijk te maken.

Per 1 juli 2021 worden de huren dan opnieuw verhoogd. In 2021 wordt dan eenmalig afgeweken van de regel dat huren slechts eenmaal per 12 maanden worden verhoogd. Dit is mogelijk op basis van een uitzonderingsregel: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/hoe-vaak-huurverhoging>

De uitzondering is kort samengevat:

Als er meer dan 12 maanden tussen twee huurverhogingen heeft gezeten, mag een daaropvolgende huurverhoging eenmalig binnen 12 maanden worden doorgevoerd, zodat er alsnog 2 huurverhogingen in een periode van 24 maanden zijn geweest.

Huursomstijging

Met huursomstijging wordt de totale stijging van alle huurprijzen bedoeld tussen 1 januari en 31 december van het lopende jaar. Vanaf dit jaar wordt "huurharmonisatie" (het aanpassen van huurprijzen na nieuwe verhuring) niet meer meegerekend. Er worden geen aparte huurverhogingen berekend bij woningverbetering, omdat die zijn opgenomen in het algemene huurbeleid bij de jaarlijkse huuraanpassingen, dus is de huursomstijging voor 2020 vrijwel gelijk aan de percentages die we voor de jaarlijkse huurverhoging afspreken.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In lijn met de afspraken van voorgaande jaren met de HuurdersBelangenvereniging (HBWW) heeft Woningstichting Woensdrecht voor 2020 besloten geen gebruik te maken van de mogelijkheid om huurders met een hoger inkomen meer huurverhoging te berekenen.

Regels in hoofdlijnen

Voor de huuraanpassing over heel 2020 gelden de volgende regels:

- Alle huren samen mogen in 2020 maximaal stijgen met de inflatie + 1%. Die + 1% mag worden ingezet als over de besteding van de extra inkomsten afspraken zijn gemaakt met de huurdersvereniging en de gemeente in de prestatieafspraken. De inflatie over 2019 is vastgesteld op 2,6%;
- Per huurwoning mag de huurverhoging verschillen, tot maximaal 2,5% boven inflatie;
- De maximale huurverhoging per woning is hiermee 5,1%;
- Er mag een inkomensafhankelijke huurverhoging worden voorgesteld aan huurders met hogere inkomens (Woningstichting Woensdrecht heeft besloten dit in 2020 niet te doen);
- De verhuurdersheffing die corporaties aan de overheid moeten afdragen blijft gelden.

Volgorde van regelingen

Er zijn verschillende huurverhogingspercentages, afhankelijk van regelingen, lopende afspraken of het percentage van de maximale huur.

Apart gemaakte afspraken zijn hierbij leidend: hebben we met huurders vanwege woningverbetering of herstructurering/huurgewenning afspraken gemaakt over een aangepaste huurverhoging? Dan gaat deze afspraak voor op andere regelingen en percentages, inclusief die van de huurbevriezing. Na deze afspraken kijken we naar eventuele huurbevriezing en daarna komt de berekening van het percentage ten opzichte van de maximale huur.

De volgorde staat ook weergegeven in het stroomdiagram onder de tekst van dit huurbeleid.

Differentiatie

De regels voor de huurverhoging maken het mogelijk per woning of per complex een andere huuraanpassing voor te stellen. Dit wordt "differentiatie" genoemd: elke woning kan een andere huuraanpassing krijgen, afhankelijk van de afspraken die in het huurbeleid worden gemaakt.

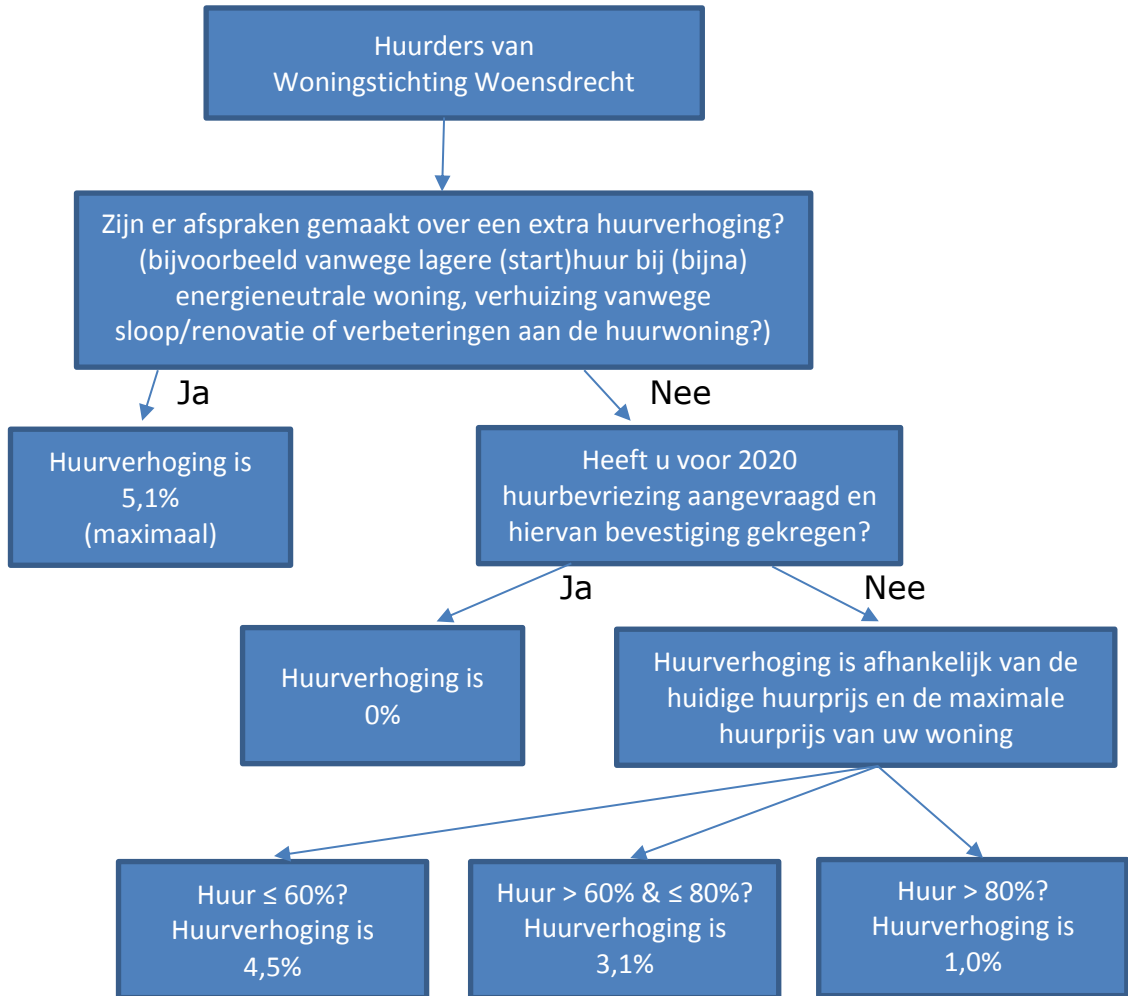
Hierover is overleg geweest met de HBWW en we zijn gekomen tot de volgende afspraken:

- Woningstichting Woensdrecht richt zich op "inflatievolgend" huurprijsbeleid met een huurverhoging van gemiddeld 2,6%;
- We passen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe in 2020;
- Woningen waar we verbeteringen gaan uitvoeren waarvoor normaal gesproken een aparte huurverhoging zou worden berekend, krijgen eenmalig een huurverhoging van maximaal 5,1%. Deze huurverhoging is afhankelijk van de investering en kan dus ook iets lager zijn dan dit percentage. Huurders waarvoor dit geldt, krijgen bij het huurvoorstel een aparte brief hierover.
- Huurders die vanwege herstructurering op ons verzoek verhuizen, maar waarvoor wettelijk huurgewenning niet meer mag, kunnen in de nieuwe woning met een lagere aanvangshuur starten dan de voor die woning vastgestelde huurprijs.
Om de huurprijs geleidelijk op te trekken naar het gewenste niveau, zal voor deze woningen elk jaar de maximale huurverhoging (in 2020: 5,1%) worden gerekend tot het voor die woning vastgestelde huurniveau is bereikt. Vanaf dat moment gaat de huurprijs mee met de gebruikelijke jaarlijkse huuraanpassing.
- Huurders van een (bijna) energieneutrale woning die een lagere (aanvangs)huur hebben dan de streefhuur van de woning, betalen elk jaar de maximale huurverhoging tot de streefhuur is bereikt. Vanaf dat moment gaat de huurprijs mee met de gebruikelijke jaarlijkse huuraanpassing.
- Huurders die een huurprijs hebben boven de eerste aftoppingsgrens (€ 619 of € 663, afhankelijk van huishoudsamenstelling) en een inkomen onder de huurtoeslaggrens, kunnen in 2020 een aanvraag doen voor huurbevriezing (0% huurverhoging).
Hiermee vervalt de regeling dat van huurders die kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen hebben gekregen, de huur niet wordt verhoogd. Met deze nieuwe regeling komen alle huurders met een relatief laag inkomen ten opzichte van de huur hiervoor in aanmerking.
- Voor de jaarlijkse huuraanpassing per woning (differentiatie) gaan we kijken naar de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen, waarbij we 3 groepen onderscheiden:

Huurders die nu

- 1) minder dan 60% van de maximale huur betalen
 - 2) 60% of meer van de maximale huur betalen, maar minder dan 80%
 - 3) 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.

Huurverhoging per 1 oktober 2020 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, stathouders en urgenten. Die "kansen" worden omgerekend in wachttijden in maanden en 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 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 2020 is dit € 39.055). Daarnaast mag er maximaal 10% worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tussen de EU-norm en de € 43.574 (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 2019: € 619,01 voor één- of tweepersoonshuishoudens, € 663,40 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 Woningstichting Woensdrecht

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 2020 gaan we daarom uit van een standaardhuurprijs van maximaal € 737 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 € 619 of € 663 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 € 650 per maand.

Verder willen wij jongeren tussen de 18 en 30 jaar, die niet in een "HAT-woning" (HAT = Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens) kunnen of willen wonen, de mogelijkheid bieden om in aanmerking te komen voor een eengezinswoning. Dit betreft kleine eengezinswoningen met 2 slaapkamers, welke een huurprijs zullen krijgen van € 510.

HAT-woningen die specifiek bedoeld zijn voor de doelgroep tot 23 jaar, worden aangeboden voor een huurprijs van maximaal € 432 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). WsWoensdrecht Vastgoed b.v. hanteert een eigen huurbeleid met streefhuren per woning(type).

Deze streefhuren zijn leidend bij het vaststellen van de huurprijs bij nieuwe verhuringen en bij de jaarlijkse huuraanpassing van lopende huurcontracten.