



# Huurbeleid 2021

## Inleiding

Dit huurbeleid geldt voor alle sociale huurwoningen van Woningstichting Woensdrecht.

Jaarlijks wordt de huur aangepast. Dit gebeurt meestal 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 is besloten in 2020 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 weer aangepast. Hiermee wordt eenmalig afgeweken van de regel dat huren slechts eenmaal per 12 maanden worden aangepast. Dit is mogelijk op basis van een uitzonderingsregel: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/hoevaaak-huurverhoging>

De uitzondering is, kort samengevat:

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

### Huurbevriezing voor 2021

De overheid heeft besloten alle huren te bevriezen en dus geen huurverhoging mogelijk te maken. Dit verandert bovenstaande regeling niet. De huuraanpassing in 2022 is ook weer per 1 juli.

## Betaalbaarheid

Het huurbeleid is erop gericht te zorgen dat de inkomsten waar enigszins mogelijk meestijgen met de stijgende kosten voor ons als bedrijf. Zo willen we ervoor zorgen dat we noodzakelijk onderhoud, vernieuwing van woningen of uitbreiding door nieuwbouw, kunnen blijven doen. De inkomsten van corporaties lopen al enige tijd niet meer in lijn met de stijgende kosten. Desondanks richten wij ons op "inflatievolgend" huurbeleid, dat betekent dat wij gemiddeld over alle woningen, de huren willen laten stijgen met ongeveer het inflatiepercentage.

Verder hebben we al enkele jaren regelingen opgenomen om de groepen met de laagste inkomens te ontzien door een lagere of zelfs geen huurverhoging toe te passen. Gematigde huurstijgingen in combinatie met de mogelijkheden tot betalingsregelingen wanneer dat nodig is, zijn een goede methode om te voorkomen dat huurders die moeite hebben de huur te betalen, uit huis worden gezet. We trekken hierin ook samen op met gemeente, sociale dienst, maatschappelijk werk en andere partijen die ons en onze huurders hierbij kunnen helpen.

## Voorkomen betalingsproblemen en eenmalige huurverlaging

Met de invoering van "passend toewijzen" is door de overheid bepaald dat corporaties bij de toewijzing van woningen rekening moeten houden met het inkomen. Woningstichting Woensdrecht heeft ervoor gekozen hieraan uitvoering te geven door het 'twee-hurenbeleid'.

Dit betekent dat een woning die wij te huur aanbieden, meestal geen vastgestelde huurprijs heeft. De huurprijs wordt bepaald door de huishoudsamenstelling en het verzamelinkomen van de nieuwe huurder(s). Hiermee bepaalt de vraag uit de markt en de kandidaat die in aanmerking komt voor de woning dus hoe hoog de huur wordt.

Nieuwe regels die Aedes samen met de Woonbond is overeengekomen, hebben er de afgelopen jaren voor gezorgd dat bv. huurbevriezing (geen huurverhoging voor de lagere inkomens) werden ingevoerd. De laatste wijziging, die ook wettelijk is opgelegd, is de verplichte eenmalige huurverlaging in 2021. Door deze eenmalige huurverlaging gaat voor ruim 15% van onze sociale huurwoningen de huur per 1 mei 2021 omlaag met gemiddeld ruim € 45,00 per maand. De huurders die hiervoor in aanmerking komen ontvingen hierover in maart een brief. Het doel is de huur zoveel mogelijk in overeenstemming te laten zijn met het huidige inkomen van de huurder(s).



## Huursomstijging

Met huursomstijging wordt de totale stijging van alle huurprijzen bedoeld tussen 1 januari en 31 december van het lopende jaar. Zowel "huurharmonisatie" (de nieuwe huurprijs die wordt gerekend als een woning opnieuw wordt verhuurd) als de verplichte huurverlaging, worden niet meegerekend.

Er worden geen aparte huurverhogingen berekend bij woningverbetering, omdat die zijn opgenomen in het algemene huurbeleid bij de jaarlijkse huuraanpassingen.

## Inkomensafhankelijke huurverhoging

In lijn met de afspraken van voorgaande jaren met de HuurdersBelangenvereniging (HBWW) heeft Woningstichting Woensdrecht voor 2021 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 2021 gelden de volgende regels:

- Alle huren samen mogen in 2021 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 2020 is vastgesteld op 1,4%;
- Per huurwoning mag de huurverhoging verschillen, tot het maximum van 2,4%;
- Er mag een inkomensafhankelijke huurverhoging worden voorgesteld aan huurders met hogere inkomens (Woningstichting Woensdrecht heeft besloten dit in 2021 niet te doen);
- De verhuurdersheffing die corporaties aan de overheid moeten afdragen blijft gelden.

## Huurbevriezing

De huurbevriezing doorkruist de bovenstaande regels in hoofdlijnen en geldt voor de periode van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022. De huurverhoging per individuele huurwoning wordt voor de genoemde periode gemaximeerd op nul.

De Tweede Kamer nam begin februari 2021 een motie van de SP aan om de huren te bevriezen. Op 17 februari schreef de minister aan de Tweede Kamer uitvoering te geven aan deze motie door per ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage op 0% te zetten voor de gereguleerde huursector.

## Volgorde van regelingen

Wanneer er verschillende huurverhogingspercentages mogelijk zijn, afhankelijk van regelingen, lopende afspraken of het percentage van de maximale huur, hanteren we een vaste volgorde om te bepalen welk percentage van toepassing is.

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.

In 2021 is de situatie anders: huurders die in aanmerking komen voor de huurverlaging hebben in maart hierover een brief gekregen. Alle andere huurders krijgen, op basis van het kabinetsbesluit, geen huurverhoging.



## 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.

De speelruimte hiervoor is echter in 2021 verder verkleind, van max. 2,5% boven inflatie naar max. 1% boven inflatie. Nadat deze gegevens waren gecommuniceerd heeft de overheid alsnog besloten de huren dit jaar te bevriezen: er wordt dus geen huurverhoging berekend.

De regelingen die waren overeengekomen om huurders in zeer energiezuinige woningen of huurders die vanuit een sociaal plan een lagere aanvangshuur in de huidige woning hadden, stapsgewijs naar een marktconforme huur te laten stijgen, zijn hiermee ook voor dit jaar op nul gezet. Afhankelijk van de ruimte die we in 2022 krijgen, worden deze regelingen weer hervat.

## Duurzaamheid

Bij het vaststellen van de streefhuren (en de differentiatie in de jaarlijkse huur) wordt gestuurd op de kwaliteit in het algemeen en de duurzaamheid van de woning in het bijzonder.

Vanwege de administratieve druk die het oplevert, zal geen gebruik gemaakt worden van de EPV (energie prestatie vergoeding) die bij zeer energiezuinige woningen kan worden overeengekomen met de huurders. Doordat ook de andere mogelijkheden om tot een huur in verhouding tot de energieprestatie van de woning te komen, zijn ingeperkt, is onduidelijk hoe zich dit op de langere termijn zal ontwikkelen. Het zal ongetwijfeld gevolgen hebben voor de mogelijkheden die wij hebben te investeren in duurzaamheid.

## Huurverhoging per 1 juli 2021 samengevat

De huur die wordt gerekend op 1 juni 2021, is gelijk aan de huur vanaf 1 juli 2021.

Huurders die in aanmerking komen voor de huurverlaging, betalen per 1 mei 2021 de nieuwe huurprijs, alle andere huurders krijgen geen huurverhoging.

## Bezwaar

Als een huurder het niet eens is met de beslissing, kan er bezwaar worden gemaakt. Welke redenen er zijn voor bezwaar en hoe bezwaar gemaakt kan worden, staat in de brief die bij de huuraanzegging wordt meegestuurd. Ook is er informatie te vinden op [www.huurcommissie.nl](http://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 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 minimaal 80% van de sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de "EU-norm" (voor 2021 is dit € 40.024). Daarnaast mag er maximaal 10% worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tussen de EU-norm en de € 44.655 (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 2021: € 633,25 voor één- of tweepersoonshuishoudens, € 678,66 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. Nu is het meestal 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 2021 gaan we daarom uit van een standaardhuurprijs van maximaal € 752 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 € 633 of € 678 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 D of lager hebben (en waar geen verbeteringen gepland zijn). Die woningen bieden we aan voor een huurprijs van maximaal € 650 per maand.

Voor woningen die energiezuinig (A), zeer energiezuinig (A+) of voldoen aan de BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) eisen krijgen een toeslag op bovenstaande streefhuren. Indien de toeslag niet bij de (eerste) verhuur in rekening gebracht kan worden, wordt dit in toekomstige huuraanpassingen verwerkt.

Verder willen wij jongeren tussen de 18 en 23 jaar met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, 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 € 550. Hiermee kan geen aanspraak worden gemaakt op huurtoeslag, maar dit verandert wanneer een van de huurders de leeftijd van 23 jaar bereikt.

HAT-woningen die specifiek bedoeld zijn voor de doelgroep tot 23 jaar, worden aangeboden voor een huurprijs van maximaal € 442 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.

In lijn met de huurbevriezing voor de sociale huurwoningen, is besloten ook voor de woningen die onder WsWoensdrecht Vastgoed b.v. vallen, dit jaar de huren niet te verhogen.