



Hoofdlijnen Huurprijsbeleid 2016-2026

Woonstichting Valburg
Definitieve versie dd. 26 oktober 2015

Kanttekeningen vooraf:

- Vanuit ons doel betaalbaarheid in het bedrijfsplan vormen wij een nieuw huurprijsbeleid (HPB).
- Op 1-7-2015 is de nieuwe Woningwet ingevoerd. Deze wet schrijft voor dat wij per 1-1-2016 95% van onze huurwoningen passend moeten toewijzen. Over hoe wij dit gaan doen is aan de HUVÉ advies gevraagd.
- Het passendheids criterium moet ook worden ingebed in ons huurprijsbeleid. Het HPB is echter nog niet klaar.
- Vooruitlopend op het later vast te stellen HPB waarover aan de HUVÉ nog advies zal worden gevraagd, presenteren wij hierbij de hoofdlijnen van ons huurprijsbeleid.

- In september 2015 zijn de contouren van het huurprijsbeleid besproken met de HUVE:
 - 70% mrh vonden zij redelijk
 - Bij legitimatie huurharmonisatiebeleid werden vragen gesteld, m.n. de redenen en belemmering doorstroming senioren vanuit egw naar kleinere aangepaste woningen (prijsverschil te groot)
 - Vraag: blijven woningen <405/450 kale huur beschikbaar voor de allerarmsten?

Inhoud

A. Huurprijs aanpassing jaarlijks en enkelvoudig:

- Uitgangspunten, Wettelijke voorwaarden, Doelgroepen, Omvang, Doel, Resultaten en Afwijking
- Voorwaarden jaarlijkse huuraanpassingen
- Voorwaarden enkelvoudige huuraanpassingen

B. Passend toewijzen:

- Toewijzingsnormen, Sanctie, Uitgangspunten
- Methode: aftoppen
- Wat gaat WSV niet doen? Risico, Gevolgen

C. Organisatie:

- Uitvoerbaar, uitlegbaar
- Planning

A. Huurprijsaanpassing: onze uitgangspunten

- Het bereikbaar houden van voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep;
- Een goede verhuurbaarheid van onze woningen nu en in de toekomst;
- Een evenwichtige en directe relatie in prijs-kwaliteitverhouding bewerkstelligen
- Het waarborgen van de financiële continuïteit van onze organisatie
- Uitlegbaar en uitvoerbaar

A. Huurprijsaanpassing: de wettelijke voorwaarden

Bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurwoningen is WSV gehouden aan diverse wetten en regelingen, zoals het Burgerlijk Wetboek, het Besluit huurprijzen woonruimte en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimten.

Plus de nieuwste wettelijke regelingen zoals:

- Op 1 oktober 2015 is het **woningwaarderingstelsel (WWS)**, de puntentelling veranderd waarmee de maximale huurprijs van een sociale huurwoning wordt berekend.
- Met ingang van 1 februari 2016 is de **huursombenadering** voor de jaarlijkse huuraanpassing van kracht.

De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt per 1 juli 2016 vervangen door deze huursombenadering. De huursom van alle jaarhuren van een corporatie, bij elkaar opgeteld, mag inclusief huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen de inflatie plus 1% bedragen.

Kanttekening:

Als oplossing van het goedkoop scheefwonen en bevorderen van de doorstroming denkt de minister nu al aan een vijfjaarlijkse inkomens toets. Huishoudens met een inkomen boven € 38.950 krijgen dan een extra huurverhoging van 4%.

A. Huurprijsaanpassing: doelgroepen

| Doelgroep | Keuze doelgroep door woonstichting Valburg |
|---|--|
| Alleenstaanden < € 21.950,- | Primaire Doelgroep WsV |
| 2-persoonshuishouden < € 29.800,- | Primaire Doelgroep WsV |
| 3- of meer pers. huishoudens < € 29.800,- | Primaire Doelgroep WsV |
| Alleenstaanden € 21.950, - tot € 34.911,- 2- of meer pers. huishoudens € 29.800,- tot € 34.911,- | Secundaire doelgroep |
| Huishoudens inkomen tussen € 34.911,- en € 38.950,- | Geen doelgroep |
| Huishoudens inkomen boven € 34.911,- / € 38.950,- | Geen doelgroep |

A. Huurprijsaanpassing: Omvang van de doelgroep

| Jaren | Aantal verhuringen | Aantal <u>Niet</u> Huurtoeslag-gerechtigd | Aantal Huurtoeslag-gerechtigd | Huurtoeslag-gerechtigd 1- en 2 pers. huishouden | Huurtoeslag-gerechtigd 3- en meer pers. huishouden |
|--------|--------------------|---|-------------------------------|---|--|
| 2012 | 110 | 37 | 73 | 62 | 11 |
| 2013 | 102 | 30 | 72 | 60 | 12 |
| 2014 | 87 | 24 | 63 | 60 | 3 |
| Totaal | 299 | 91 | 208 | 182 | 26 |
| | 100% | 30% | 70% | 61% | 9% |

A. Huurprijsaanpassing: Doel

Wij bieden voldoende woningen aan onze doelgroepen aan met een huurprijs die:

- Primair uitgaat van de kwaliteit, bepaald door het woningwaarderingstelsel, met 70% van maximaal redelijk conform WWS;
- Er toe leidt dat wij binnen nu en 10 á 15 jaar een gemiddelde huurprijs bereiken van € 584 per maand (nu € 527,-);
- Voor de betaalbaarheid van de woonlasten zullen de energielasten dalen doordat veel woningen, waar dat (technisch en sociaal) mogelijk is, energielabel B of hoger hebben voor 2025

A. Huurprijsaanpassingen: resultaat met zoveel mogelijk woningen met energielabel B

| Subsidiabele huurprijs | Huidig | % | Beoogd | % |
|--|-----------|------|-----------|------|
| Gemiddelde huurprijs | € 527 | | € 584 | |
| Gemiddelde maximaal redelijke huurprijs | 64% | | 68% | |
| $\leq \text{€ } 576,87$ | 808 vhe | 71% | 754 vhe | 66% |
| $\geq \text{€ } 576,87$ en $\leq \text{€ } 618,24$ | 151 vhe | 13% | 160 vhe | 14% |
| $\geq \text{€ } 618,24$ en $\leq \text{€ } 710,68$ | 169 vhe | 15% | 229 vhe | 20% |
| $\geq \text{€ } 710,68$ | 16 vhe | 1% | 0 vhe | 0 |
| Totaal | 1.143 vhe | 100% | 1.143 vhe | 100% |

A. Huurprijsaanpassing: Afwijking

Het HPB van WSV wijkt af van het akkoord Woonbond-Aedes voor het Huurprijsbeleid 2016-2018.

Het akkoord schrijft voor dat 90% van de woningvoorraad een huurprijs heeft onder de € 576.

WSV wijkt met 24% af doordat 66% van de woningvoorraad een huurprijs heeft onder de € 576.

De belangrijkste redenen voor de afwijking zijn de samenstelling van de woningvoorraad en de lokale woningmarkt en de investeringsruimte die nodig is om veel woningen naar label B of hoger te renoveren.

A. Huuraanpassingen: voorwaarden jaarlijkse aanpassing

- Een woning mag door de huurverhoging niet boven de 70% maximaal redelijke huurprijs uitstijgen. Indien dit zich dreigt voor te doen, wordt het percentage van de huurverhoging verlaagd.
- Individuele woningen onder 70% maximaal redelijke huurprijs krijgen het maximale huurverhogingspercentage dat wettelijk mogelijk is en past binnen het huurprijsbeleid en Strategisch Voorraadbeleid.
- Woningen met een huurprijs van 70% maximaal redelijke huurprijs krijgen het huurverhogingspercentage nul, als de minister de huurtoeslaggrens niet verhoogd.

- Voor geliberaliseerde woningen (waarvan de huurprijs boven de huurtoeslaggrens ligt), zal de huurprijs met een marktconform % verhoogd worden. Na verhuizing zal een geliberaliseerde woning verkocht worden of een huurprijs krijgen onder de huurtoeslaggrens. Het betreft nu 16 woningen.
- Voor sloop aangewezen woningen krijgen een huurverhogingspercentage van 0%, zowel voor reguliere (nog) zittende bewoners als voor mensen met een tijdelijk contract.
- Huishoudens in wisselwoningen krijgen een huurverhoging van 0%.
- Nieuwbouwwoningen en gerenoveerde woningen gaan mee met de reguliere huurverhoging per 1 juli, tenzij afzonderlijke afspraken zijn gemaakt.

A. Huuraanpassingen: voorwaarden enkelvoudige aanpassingen

- Bij nieuwbouw woningen en woningverbetering kan de aanvangshuurprijs boven de 70% maximaal redelijke huurprijs uitkomen. Om de doelstelling van de gemiddelde huurprijs van 70% maximaal redelijke huurprijs te realiseren, zullen andere woningen in huurprijs aangepast worden waarbij rekening gehouden wordt met eventueel te slopen of te verkopen woningen.
- Door de zittende huurder zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) met vooraf toestemming van WSV, worden door deze huurder meegenomen bij verhuizing of betaalbaar overgedragen aan de nieuwe huurder.
WSV neemt geen ZAV's over in eigendom als deze een stijging van de WWS punten tot gevolg hebben.

- ZAV's die gerealiseerd zijn voor het nieuwe huurprijsbeleid waarbij de afspraak is gemaakt tussen de zittende huurder en WSV dat bij verhuizing de ZAV wordt overgenomen in eigendom door WSV zullen aan de hand van de vernieuwde WWS worden afgetopt naar 70% van maximaal redelijke huurprijs.

B. Passend toewijzen

De Rijksoverheid vindt dat de huren van woningen in eigendom van woningcorporaties voor huishoudens met recht op huurtoeslag te hoog liggen.

De passendheidstoets, opgenomen in de Woningwet en uitgewerkt in de BtiV, regelt dat vanaf 1-1-2016 bij nieuwe toewijzingen 95% van alle huurders met recht op huurtoeslag een woning onder de aftoppingsgrens moet krijgen, waarbij de slaagkansen van deze groep niet mag afnemen.

De passendheidstoets houdt op onderstaande wijze rekening met huishoudsamenstelling, inkomen en huurprijs:

- **Eenpersoonshuishouden** met een maximaal huishoudinkomen van € 21.950 per jaar: maximale huurprijs € 576,87

- **Tweepersoonshuishouden** met een maximaal huishoudinkomen van € 29.800 per jaar: maximale huurprijs € 576,87
- **Drie of meer personen** met een maximaal huishoudinkomen van € 29.800 per jaar: maximale huurprijs € 618,24
- **AOW-leeftijd** met een maximaal huishoudinkomen van € 29.825 euro per jaar: voor hen gelden de bovenstaande grenzen voor de huurprijs
- **Jonger dan 23 jaar**: hier gelden dezelfde grenzen als voor huurders ouder dan 23 jaar. Houd er wel rekening mee dat geen huurtoeslag geldt als de huurprijs hoger is dan € 403,06
- **Zorgindicatie**: ook als u een zorgindicatie heeft, gelden deze regels voor passend toewijzen

B. Passend toewijzen: Europese toewijzingsnorm

Voor de volledigheid: bij het passend toewijzen speelt ook nog een rol dat we moeten voldoen aan de Europese toewijzingsnorm.

Het gaat hier om de eis dat de komende 5,5 jaar tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 34.911 (prijspeil 1-7-2015): dit is de primaire en secundaire doelgroep.

Daarnaast mag 10% aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 en 10% boven de € 38.950 worden toegewezen.

WSV maakt geen gebruik van deze verruiming van 10% voor middeninkomens. Na overleg met Um 't Huus, wordt de 10% vrije ruimte van toewijzing boven de €34.911,- beperkt tot de inkomens onder de € 43.786,- (mag dat ???)

B. Passend toewijzen: Sanctie

Haalt een woningcorporatie de norm niet, dan krijgt ze mogelijk een sanctie, bijvoorbeeld een bestuurlijke boete, van de toezichthouder.

Wat de hoogte hiervan is en hoe dit in de praktijk uitgevoerd wordt is nog niet bekend. Zonder beleid hierop is in 2014 door WSV 50% passend toegewezen.

B. Passend toewijzen: Uitgangspunten woningaanbiedingsreglement WSV

- Rechtvaardige verdeling van betaalbare huisvesting
- Inkomens zijn leidend: de volgorde van toewijzing wordt eerst bepaald door inkomen/doelgroep, daarna door meettijd
- Keuzevrijheid: de huurder zo veel mogelijk in staat stellen zelf te bepalen waar hij of zij wil wonen
- **Voorkomen van leegstand**
- Transparantie en eenvoud: een duidelijke en uniforme regeling voor woningzoekenden binnen onze woningmarktregio.

B. Passend toewijzen: Individueel aftoppen

het kortingsbeleid voor lagere inkomens

WSV stelt geen andere passendheidseisen dan inkomen – handhaaft dus de keuzevrijheid – en geeft zonodig korting op de huur tot op de aftoppingsgrens bij toewijzing aan huurtoeslagontvangers.

WSV gaat sturen aan de achterkant op de huurprijs.

De voorwaarde is dat er een minimale bezettingsnorm gehanteerd wordt voor grote eengezinswoningen zodat een grote, duurdere en af te toppen eengezinswoning bij voorkeur niet toegewezen wordt aan een eenpersoonshuishouden.

B. Passend toewijzen: individueel aftoppen kan er als volgt uitzien deze sheet nog aanpassen in relatie tot doelgroepen op sheet 8

| Huurprijs \ Bestemd voor | <€ 576 | € 576-€618 | € 618-€ 710 | >€ 710 |
|--------------------------|-------------------|-------------------------|--|------------------|
| Alle doelgroepen | Inkomen < €34.911 | Inkomen < €34.911 | | |
| Meerpers. Hh | | | Inkomen < €34.911 en voor EGW huishoud samenstelling van minimaal 3 personen | |
| Geen huurtoeslag | Bij dreigende | Bij dreigende leegstand | Passend | inkomen >€34.911 |

B. Passend toewijzen: wat gaat WSV niet doen?

Alleen toewijzen van woningen op basis van inkomen met behulp van een huurinkomenstabel (objectsturing). WSV gaat niet aan de voorkant op inkomen sturen.

Onder voorbehoud van afstemming met de gemeente Overbetuwe, Wstg. Heteren en Vivare **en** **huurdersorganisatie**

B. Passend toewijzen: risico

Het meer huurprijzenbeleid kan, door de kortingen, behoorlijk kostbaar zijn, maar kost weer minder dan bij voorbaat de huren van kleine woningen naar de 1e aftoppingsgrens brengen.

Door nog meer aandacht te geven aan de ontwikkeling van de huurprijzen, betaalbaarheid, slaagkans en passendheid kan WSV bijsturen en het risico beperken.

B. Passend toewijzen: gevolgen

Betaalbaarheid: betaalbaarheid is voor alle doelgroepen gegarandeerd.

Keuzevrijheid: bij passend toewijzen wordt de keuzevrijheid beperkt door het stellen van eisen aan het inkomen en soms aan de huishoudgrootte. Bij het individueel aftoppen wordt de keuzevrijheid alleen beperkt door bij grote, dure eengezinswoningen eisen te stellen aan de huishoudgrootte.

Maatwerk: de hoeveelheid maatwerk is groot en kost meer tijd en kan ingewikkeld zijn voor de woningzoekenden.

Passendheid: haalbaarheid van de passendheidstoets is gegarandeerd

Slaagkans: voor de woningzoekenden is de slaagkans bij passend toewijzen sterk afhankelijk van het aanbod van WSV in deze huurklasse. de slaagkans voor de primaire doelgroep wordt alleen gehaald als de woningvoorraad met een huurprijs onder de € 576 / € 618 groot genoeg is om te voorzien in de vraag van deze doelgroep. Met andere woorden: de slaagkans is sterk gerelateerd aan het huurprijs beleid van WSV. Bij het individueel aftoppen blijft de slaagkans voor de primaire doelgroep volledig overeind.

Prijs/ kwaliteit: bij het aftoppen worden duurdere woningen goedkoper gemaakt. Hoewel dit een subject gerelateerde korting is gaat het ten koste van de prijs/kwaliteit .

C. Organisatie: uitvoerbaar, uitlegbaar

Door de Europese- en Nederlandse wetten en administratieve regelingen is het *uitvoeren en uitleggen* van het beleid rondom huurprijzen van sociale huurwoningen ingewikkeld en arbeidsintensief.

WSV zal bij de uitvoering van haar vernieuwde beleid met bijbehorende administratieve processen zoveel mogelijk *tijdig en op maat communiceren*.

C. Organisatie: Planning

| | | | |
|---|--------|--------|--|
| Passend toewijzen invoeren voor 1.1.2016 | | | |
| 1 memo met omvang doelgroepen herschreven | EvR/SV | <27/10 | |
| 2 memo met onze concept aanpak klaar | MJ | <28/10 | |
| 3 adviesvraag naar Um 't Huus (UTH) | MJ | <28/10 | |
| 4 bespreken concept hp-beleid en passendtoewijzen met Uth | MJ | 3-nov | |
| 5 eindversie besluiten rond passend toewijzen | MJ | <10/11 | |
| 6 aanpassen aanbiedingsreglement | SV/ER | <1/12 | |
| 7 aanpassen woningadvertenties | SV/ER | 10-dec | |
| 8 aanpassen teksten op site etc | CP/SV | <31/12 | |
| 9 aanpassen Empire? | FR | <15/12 | |
| 10 Artikel in Woonjournaal | SV | <5/12 | |
| 11 Monitoring voorstellen gemaakt | ER/FR | <15/1 | |
| 12 Monitoring vastgesteld | MJ | <1/2 | |
| Vastlegging HP beleid | | | |
| 1 hoofdlijnen HP-beleid obv workshops in ppt | FB | <26/10 | |
| 2 korte toelichting hoofdlijnen in RvC | MJ | 26-okt | |
| Toelichting, hp-beleid (PPT) met aanpak passend toewijzen | | | |
| 3 naar uth | MJ | <28/10 | |
| 4 Bespreking in Uth | MJ | 3-nov | |
| 5 Planning vervolg ontwikkeling HP beleid | MJ | <10/11 | |
| Implementatie HP beleid | | | |