

Adviesaanvraag

Onderwerp: **Huurbeleid 2017 (uitwerking)**

Aan: Huurdersbelangenorganisatie Samen Eén

Van: Veluwonen

Datum: 18 januari 2017 **ontvangen 30 januari 2017**

Samenvatting

Per 1 juli worden de huren aangepast. Hiervoor gelden nieuwe landelijke uitgangspunten en kaders, waaronder de zgn. huursombenadering. Bovendien zijn in de aanloop naar de fusie (afsprakenkader met HBO's, FER) en in het kader van de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties diverse beleidsuitgangspunten vastgelegd. In de kern komt dit neer op een gematigd, inflatievolgend huurbeleid.

Tevens is afgesproken om extra maatregelen te nemen betreffende de relatief te dure woningen in het huursegment €635-710. Dit, vanwege gebleken betaalrisico's van huishoudens met lagere inkomens in deze categorie woningen.

Op basis van gemaakte afspraken en gelet op de landelijke uitgangspunten en kaders neemt Veluwonen zich voor het huurbeleid in 2017 als volgt in te vullen:

1. De 'reguliere' huuraanpassing per 1 juli:
 - 0,3% verhoging indien de huur lager is dan de streefhuur
 - 0,3% verlaging indien de huur hoger is dan de streefhuur
2. Extra maatregel huursegment €635-710:
 - huurverlaging als de huidige huur hoger is dan de streefhuur. De huurverlaging is gelijk aan een derde van het verschil tussen actuele huur en streefhuur.
3. Harmonisatie: voortzetting van gevoerde beleid (nieuwe verhuur op basis van streefhuur).
4. Bewoners informeren over het wettelijk recht om de huur te verlagen (terugdraaien extra inkomensafhankelijke huurverhogingen) in geval van (aanzienlijke) inkomensdaling.

De uitwerking van het huurbeleid geldt voor 2017. Wat betreft de extra maatregel ten aanzien van het huursegment €635-710 nemen we ons voor om deze ook in 2018 en 2019 toe te passen.

Leeswijzer

In deze notitie lichten we het bovenstaande voorstel toe. We schetsen in het kort de landelijke kaders en uitgangspunten en de uitgangspunten voor het huurbeleid van Veluwonen. Deze werken we vervolgens uit in 4 stappen.

❖ Landelijke kaders en uitgangspunten

Inflatie en maximale verhoging per 1 juli

De inflatie die voor huuraanpassingen van belang is, is bepaald op 0,3%.

Per individuele woning is de huurverhoging maximaal inflatie + 2,5% (2,8%)

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Corporaties *mogen* huren inkomensafhankelijk verhogen. De huur van huishoudens met een inkomen boven de €40.349 mag dan verhoogd worden met maximaal inflatie + 4% (dus: 4,3%). De huur van huishoudens met een inkomen onder deze grens mag maximaal verhoogd worden met de eerder genoemde 2,8%.

Voorheen golden 3 inkomenscategorieën. Dat is nu teruggebracht tot 2. De grens ligt nu op € 40.349 (gelijk aan de 'Monasch-grens', tevens de maximumgrens voor toewijzing van een sociale huurwoning). Bovendien zijn omvangrijke groepen huurders nu uitgezonderd van een inkomensafhankelijke huurverhoging (ouderen met een AOW-inkomen, huishoudens met 3 of meer kinderen).

Maximale huursomstijging

De huursomverhoging mag hooguit inflatie + 1% (dus: 1,3%) zijn.

❖ Huurbeleid Veluwonen: kaders en uitgangspunten

Het huurbeleid van Veluwonen berust op een aantal pijlers:

1. Jaarlijkse huurverhoging:
 - Gemiddeld inflatievolgend
 - Differentiatie: huurders die nu meer betalen dan de streefhuur krijgen minder huurverhoging dan inflatie. Huurders die een lagere huur betalen dan de streefhuur krijgen meer huurverhoging dan inflatie. Dit, vanwege het rechte trekken van de prijs-kwaliteitsverhouding.
2. Aanvullend: reductie woonlasten van lage inkomensgroepen in te dure woningen.
Er wordt met name ingezoomd op de doelgroepen met het grootste risico op betalingsproblemen volgens de quickscan van het Rigo. Concreet betekent dit het substantieel verbeteren van de positie van bewoners in het huursegment 2^e aftoppingsgrens – vrije sectorgrens
3. Streefhuren: uitgangspunt is een streefhuur van 68% van de maximale huurprijs (uitzonderingen daargelaten). Hiermee streven we een evenwichtige interne prijs-kwaliteitsverhouding na. Dit streefhuurbeleid betekent:
 - bij een huurderswisseling wordt de nieuwe huur vastgesteld op basis van de streefhuur (harmonisatie). Dit kan ook betekenen dat de nieuwe huur lager wordt dan voorheen.
 - Bij de jaarlijkse huurverhoging wordt de huur afgetopt op de streefhuur die voor de woning geldt.
4. Voorgaande moet voldoen aan het algehele uitgangspunt dat Veluwonen een gematigd huurbeleid voert. Dit is vertaald met 'inflatievolgend'.

In de begroting 2017 is rekening gehouden met een huuraanpassing (lees: huurronde per 1 juli) in 2017 van 0,5%, in 2018 t/m 2020: 1% en vanaf 2021: 2%. Deze percentages zijn bij het opstellen van de begroting aangenomen, toen het inflatiepercentage nog niet bekend was. Voor 2017 blijkt dat het percentage naar beneden moet worden bijgesteld omdat het inflatiepercentage dat mag worden gehanteerd als basis voor huuraanpassingen per 1 juli, vastgesteld is op 0,3%.

De kaders en uitgangspunten zijn intern meerdere keren besproken/geconcludeerd en in het jaarplan 2017 verwerkt. Verder is dit beleid afgesproken met de huurdersorganisaties (afsprakenkader) en met gemeenten en huurdersorganisaties in het kader van de prestatieafspraken 2017.

In de prestatieafspraken is ook afgesproken dat 'bij de uitwerking van het huurbeleid ook andere mogelijkheden worden betrokken die eveneens vallen binnen de kaders van de Wet Doorstroming Huurmarkt en kunnen bijdragen aan beheersing van de woonlasten'.

❖ Uitwerking

Huidige situatie

Eén van de uitgangspunten is dat de woningen met een huur onder de streefhuur meer verhoogd worden dan de woningen waarvan de huur boven de streefhuur ligt (differentiatie). In de onderstaande

tabel is per huursegment weergegeven hoeveel woningen in dit opzicht een te hoge of te lage huur hebben.

Ongeveer twee derde van alle woningen heeft nu een huur onder de streefhuur. Deze kunnen dus meer verhoogd worden dan de overige woningen. Van alle woningen heeft momenteel ca. 4% een huur dat gelijk is aan de streefhuur. Van 30% van de woningen is de actuele huur hoger dan de streefhuur. Dit is vooral aan de orde in de huursegmenten vanaf de 1^e aftoppingsgrens.

	Actuele huur is lager dan streefhuur		Actuele huur is conform de streefhuur		Actuele huur is hoger dan streefhuur		Streefhuur onbekend (WWS ontbreekt)		totaal
< jongerengrens <414,02	392	88%	14	3%	38	9%			444
Jongerengrens - 1 ^e aftoppingsgrens €414,02 - 592,55	1.859	74%	87	3%	530	21%	37	1 %	2.513
1 ^e – 2 ^e aftoppingsgrens €592,55 - 635,05	107	27%	23	6%	245	62%	23	6%	398
2 ^e aftoppingsgrens – max. huurgrens €635,05 - 710,68	127	26%	34	7%	328	67%	1	0%	490
> max. huurgrens >€710,68	3	6%		0%	39	74%	11	21%	53
	2.488	64%	158	4%	1.180	30%	72	2%	3.898

De uitwerking van het huurbeleid 2017 wordt hieronder beschreven in 4 stappen:

1. De jaarlijkse huurronde
2. Extra maatregelen in het huursegment €635-710
3. Huurharmonisatie
4. De huursom

1. De jaarlijkse huuraanpassing

De marges voor de jaarlijkse huuraanpassing zijn afgeleid van het inflatiepercentage. Deze is voor 2017 bepaald op 0,3 %. Per individuele woning mag een huurverhoging gevraagd worden van 2,8%¹.

Veluwonen heeft de intentie om woonlasten te matigen. Hierin passen geen huurverhogingen van (ver) boven inflatie.

We hebben afgesproken dat woningen met een actuele huur boven de streefhuur meer verhoogd kunnen worden dan woningen met een huur onder streefhuur (differentiatie). Dit hangt samen met ons streven naar een eerlijke prijs-kwaliteitsverhouding. Ook al zijn de marges dit jaar zeer gering (zie boven), toch willen we het principe van differentiëren in de huuraanpassing per 1 juli tot uitdrukking laten komen. Hierbij overwegen we dat in de praktijk de consequenties voor huurtoeslagontvangers zeer gering zal zijn.

Op grond van deze overwegingen komen we tot het volgende voorstel:

- 0,3% verhoging voor woningen met een huur onder de streefhuur
- 0,3% verlaging van huren boven de streefhuur

Hierop zijn de volgende uitzonderingen van toepassing:

- aftopping: - de huur wordt aangepast tot maximaal de streefhuur

¹ Indien een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast geldt een ander percentage. Hierop komen we terug aan het eind van deze notitie

- een huuraanpassing leidt niet tot overschrijding van de €710,68-grens
 Voor sommige groepen woningen gelden afwijkende percentages i.v.m. specifieke afspraken
 (waaronder herstructurering = huurbevrozing).

Dit leidt tot een gemiddelde huurverhoging van 0,09%. De huursomstijging bedraagt €1.824 per maand.

In onderstaande tabel wordt aangegeven van hoeveel woningen de huur wordt verhoogd, verlaagd of afgetopt.

Verhoging		
Met 0,3%	2.494	2.566
Aftoppen op streefhuur	28	
Aftoppen op €710	44	
Verlaging		
Met 0,3%	1.139	1.179
Aftoppen op streefhuur	40	
Overige aanpassingen		153
Totaal		3.898

Als we op deze wijze per 1 juli de huren aanpassen:

- voldoen we (ruimschoots) aan wettelijke kaders,
- beantwoorden we (ruimschoots) aan het afsprakenkader met de HBO's en aan de prestatieafspraken
- beantwoorden we *niet* aan de uitgangspunten van de begroting 2017.

2. Extra maatregelen huursegment €635-710

In de woonlastennotitie (2016) hebben we geconstateerd dat ook in woningen met een huur tussen de 2^e aftoppingsgrens (€635) en de huurtoeslaggrens (€710) veel huishoudens wonen met een laag inkomen. De huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen ontvangen voor het gedeelte boven de 2^e aftoppingsgrens geen of slechts gedeeltelijk huurtoeslag. Mede hierdoor doen zich in dit huursegment de grootste betaalrisico's voor. In 2016 hebben we uitgesproken dat we 'iets extra's' willen doen om dit knelpunt aan te pakken.

Bij de uitwerking van extra maatregelen in dit huursegment willen we de prijs-kwaliteitsverhouding niet

Zoals eerder aangegeven hebben 490 woningen nu een huur tussen de €635 en €710. Hiervan hebben 328 woningen een huur boven de streefhuur. Dit varieert van een gering bedrag tot enkele uitschieters boven de €150 per maand.

Deze situatie is ontstaan door (een combinatie van) verschillende oorzaken en omstandigheden:

- Tot 2016 werd uitgegaan van een streefhuur van rond de 77% van de maximale huurprijs. Vanwege verlaging van dit percentage naar 68% daalde bij veel woningen de streefhuur onder het niveau van de actuele huur. Dit betreft ook 'zittende' huurders die geen geharmoniseerde huur betalen als gevolg van een verhuizing in de voorgaande jaren (zie volgend punt).
- In de periode waarin het hogere streefhuurpercentage gold, werden bij verhuizing woningen opnieuw verhuurd voor een relatief hoge, geharmoniseerde huur. Sindsdien hebben we de streefhuur aanzienlijk verlaagd, waardoor de huur van deze woningen nu hoger is dan de streefhuur.
- In 2014 en 2015 hebben de corporaties die nu Veluwonen vormen, een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Diverse woningen met een huur boven de huidige, inmiddels verlaagde streefhuur betreft dus huishoudens die vanwege hun inkomen in het verleden één of twee extra huurverhogingen hebben gehad.

uit het oog verliezen. Dat betekent dat we de huur van woningen met een huur onder de streefhuur verhogen we met 0,3% (gelijk aan woningen in de andere huursegmenten). Woningen in dit huursegment met een huur boven de streefhuur willen we echter extra verlagen. Die extra verlaging bedraagt een derde van het verschil tussen de actuele huur en de streefhuur. Dit leidt er toe dat bewoners met een huur ver boven de streefhuur, de grootste (in enkele gevallen zeer aanzienlijke) huurverlaging krijgen.

Als we deze maatregel 3 jaar achtereenvolgens toepassen is van deze ±330 woningen het verschil overbrugd.

Een aanvullend argument voor deze extra ingreep is, dat we hiermee de verhuurbaarheid van woningen in dit huursegment verbeteren.

Het effect van deze aanvullende maatregel is dat de gemiddelde huurverhoging geen 0,09% (het resultaat van '1. De jaarlijkse huurverhoging', zie boven) bedraagt, maar leidt tot een gemiddelde huurverlaging van 0,22%. Als dit vertaald wordt in euro's dan daalt de huursom met €4.492.

3. Huurharmonisatie

Hoeveel de huursom precies zal stijgen ten gevolge van huurharmonisatie is lastig te voorspellen. Dit is afhankelijk van het aantal woningen dat muteert en welke woningen het betreft. Hierbij is ook van belang dat 30% van de woningen een streefhuur heeft die hoger is dan de actuele huur. Deze woningen worden bij mutatie in huur verlaagd.

Het is het meest reëel om uit te gaan van een gemiddeld mutatiecijfer (2014 – 2016) en van het gemiddelde verschil tussen de actuele huur en de streefhuur. Op basis hiervan is de verwachting voor 2017 als volgt:

- Aantal mutaties: 240 woningen
- Verschil streefhuur (€559) – actuele huur (€533): €26,00 per maand

Dit betekent dat vanwege huurharmonisatie een huurstijging te verwachten is van €6.240 per maand. Hierbij is geen rekening gehouden met aanpassing van de streefhuur ten gevolge van bij mutatie uitgevoerde verbeteringen die invloed hebben op de WWS.

4. Huursom

Naast maximale huurverhogingspercentages per individuele woning, is voor het huurbeleid ook van belang dat de huursom niet meer stijgt dan inflatie +1%, ofwel 1,3%. Voor het bepalen van de huursom worden 2 peildata gehanteerd: de huursom op 1 januari 2017 en op 1 januari 2018. Het verschil van de huursom op deze beide data mag dus niet meer zijn dan 1,3%.

Het verschil in huursom wordt bepaald door alle huurmutaties die tussen de beide peildata hebben plaatsgevonden, zowel de jaarlijkse huuraanpassing als de huurharmonisatie. In de regelgeving zijn echter diverse huurmutaties uitgezonderd. Een belangrijke is dat woningen die in de voorgaande 12 maanden zijn verbeterd ten gevolge waarvan de huur is verhoogd (dat betreft ook verbeteringen ten tijde van een mutatie!), niet meetellen in het bepalen van de huursom. Er is echter nog onvoldoende helderheid over de vraag wat in dit verband wordt verstaan onder 'verbetering'. En: is de huur geharmoniseerd deels of louter ten gevolge van een verbetering? Ook is er nog geen zekerheid over de vraag of woningen die op één van de peildata leegstaan (bijv. i.v.m. mutatie) wel of niet moeten worden meegerekend.

Dit zijn twee van de uitzonderingen (en onduidelijkheden). Het is vooralsnog onduidelijk hoe hiermee in de sfeer van verantwoording en verslaglegging wordt omgegaan. Dit vereist een nauwkeurige administratie (+documentatie) van de (huur)mutaties die in de loop van het jaar plaatsvinden.

		+	+
--	--	---	---

	'Reguliere' huuraanpassing per 1 juli	Extra maatregel huursegment €635-710	Huur-harmonisatie
Gemiddeld verhogingspercentage	0,09%	-0,22%	0,10%
Stijging huursom	€1.824	-€4.492	€2.035

In bovenstaande tabel zijn de stappen die in deze notitie zijn beschreven nog eens samengevat. De conclusie hieruit is dat Veluwonen met de voorgenomen invulling van het huurbeleid (ruimschoots) binnen de landelijke kaders blijft. Dit geldt ook voor het afsprakenkader met Samen Eén en de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Ten opzichte van de begroting 2017 van Veluwonen betekent deze invulling van het huurbeleid een vermindering van inkomsten. Globaal ingeschat zijn de inkomsten in 2017 €80.000 lager dan begroot. Inkomstenverlaging in 2017 werkt altijd door op lange termijn. De precieze financiële consequenties op langere termijn moeten nog worden doorgerekend.

❖ Overige thema's

Huurverlaging in geval van inkomensdaling

In de woonlastennotitie is tevens aandacht besteed aan huishoudens waarvan de huur in voorgaande jaren extra, inkomensafhankelijk is verhoogd. Als het inkomen van een huishouden is gedaald tot onder één van de inkomensgrenzen die worden gehanteerd in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging (in 2016 was dat € 34.678 en €44.360), hebben betreffende huurders een wettelijk recht op een huurverlaging. De huurverlaging bestaat in zo'n situatie uit het terugdraaien (niet met terugwerkende kracht!) van maximaal twee extra, inkomensafhankelijke huurverhogingen. De huur wordt opnieuw berekend op basis van de bij het lagere inkomen toegestane huurverhogingspercentage.

Het initiatief hiertoe ligt bij de huurder. Op basis van de inkomenswijziging (gedocumenteerd) kan de bewoner een huurverlagingsvoorstel doen aan de corporatie.

Het is moeilijk in te schatten hoeveel huurders met succes een beroep kunnen doen op dit recht.

Veluwonen gaat dit wettelijk recht onder de aandacht brengen van bewoners.

'Andere mogelijkheden die eveneens vallen binnen de kaders van de Wet Doorstroming Huurmarkt en kunnen bijdragen aan beheersing van de woonlasten'.

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat in het huurbeleid ook andere wettelijke mogelijkheden (dan reguliere huuraanpassing met mogelijkheid tot differentiatie, harmonisatie) worden betrokken die invloed kunnen hebben op beheersing van de woonlasten.

Dit betreft vooral de mogelijkheid om de huren **inkomensafhankelijk te verhogen**. Veluwonen is geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Het belangrijkste argument hiervoor is dat we ons niet willen begeven op het terrein van 'inkomenspolitiek'. Bovendien is een inkomensafhankelijke huur strijdig met het uitgangspunt dat de prijs van de woningen wordt bepaald door de kwaliteit, niet door het inkomen van het huishouden dat de woning bewoont. Tenslotte is het van belang op te merken dat steeds grotere groepen huurders worden uitgezonderd van de mogelijkheid om de huur inkomensafhankelijk te verhogen.

Strikt genomen is de inkomensafhankelijke huurverhoging geen middel om woonlasten te beheersen. Voor laagste inkomensgroepen is immers nog steeds een huurverhoging mogelijk van ruim boven inflatie (komend jaar tot maximaal 2,8%).

Een andere in het oog springende maatregel in de wet Doorstroming Huurmarkt is de mogelijkheid om **tijdelijke huurcontracten** te sluiten. Dit betreft echter specifieke groepen in specifieke situaties. Over

het voornemen van de overheid om dit te koppelen aan een inkomenstoets eens in de X jaar, is nog geen duidelijkheid.
Ook hierbij kan de opmerking worden gemaakt dat dit geen maatregel is om woonlasten te beheersen.