

Huurbeleid Woonstichting De Marken

Vanaf 1 juli 2011



Inleiding:

Ook dit jaar zullen de huren weer worden verhoogd volgens de voorschriften van het Ministerie:

1. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2011

Het inflatiecijfer als basis voor de huurverhoging

Het inflatiecijfer over het voorafgaande kalenderjaar, i.c. 2010, zoals het CBS dat op 13 januari 2011 heeft gepubliceerd in zijn Statistisch Bulletin is 1,3%.

Visie van De Marken

In onze visie zijn we een maatschappelijke onderneming met een duidelijk statutaire doelstelling. Wij leveren betaalbare woonruimte aan mensen die hier niet zelfstandig in kunnen voorzien, gezien de hoogte van de koopprijzen op de huizenmarkt, de kredietcrisis en het nieuwe toewijzingsbeleid per 1 januari 2011. (woningzoekenden met een inkomen van € 33.000,- of lager komen in aanmerking voor huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens). Deze doelgroep bedraagt 65% van het aantal woningzoekenden. Voor deze doelgroep moeten de huurprijzen onder de maximale huurtoeslaggrens blijven, omdat ze anders niet meer voor huurtoeslag in aanmerking komen. Deze maximale huurtoeslaggrens is per 01-01-2011 € 652,52.

Daarnaast zullen wij ook voor de overige 35% woningzoekenden (met een inkomen boven de € 33.000,-) die ingeschreven staan bij De Marken, moeten zorgen voor woningen.

De huren van deze woningen zullen dan boven € 652,52 uitkomen.

In overleg met de afdeling Woondienst van De Marken zal bij elke mutatie gekeken moeten worden naar:

- Wie staat er boven aan de wachtlijst, wat is zijn/haar inkomen.
- Is het gezamenlijke inkomen lager dan € 33.000,- dan moet de huur van de woning lager zijn dan € 652,52
- Is het gezamenlijke inkomen hoger dan € 33.000,- dan zal de huur van de woning opgetrokken worden boven € 652,52 als deze huur maar blijft onder de maximaal redelijke huurprijs.
- Bij een nieuwe toewijzing zal in principe opnieuw worden gekeken naar het inkomen van de nieuwe huurder.

Verder zullen we nog met de onderstaande punten rekening moeten houden

- De huuropbrengsten moeten voldoende zijn voor een gezonde bedrijfsexploitatie. Dit betekent dat ze de kosten van de verhuur moeten dekken. Deze kosten bestaan uit vier categorieën:
- de kapitaalslasten (rente en afschrijving)
- onderhoud van de woning
- overige woninggebonden kosten (belasting, verzekering, bijdrage huurtoeslag)
- kosten van de organisatie
- Daarnaast moet het huurbeleid zodanig zijn dat er een evenwichtige verhouding is tussen prijs en kwaliteit. Maat voor de kwaliteit is het woningwaarderingssysteem.
- En als laatste moet het huurbeleid duidelijk en transparant zijn. Het moet goed uit te leggen zijn, en mensen moeten het kunnen begrijpen.

Mogelijke huurverhogingen

Er zijn enkele mogelijkheden om de huur te verhogen.

1. Dit is als eerste de jaarlijkse huurverhoging. Deze huurverhoging vindt plaats per 1 juli van elk jaar.
2. Bij geriefs-verbeteringen in de woning.
3. Daarnaast kunnen huurprijzen worden aangepast bij nieuwe huurcontracten.
 - a) Bij nieuwbouw
 - b) Bij nieuwe verhuur na opzegging van het huurcontract

De maximale huurverhoging per 1 juli 2011

In het regeerakkoord is ook bepaald dat de doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000,- een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan.

De invoering van het inkomen als medebepalende factor voor de maximale huurverhoging vergt een wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Een daartoe strekkende wetswijziging is in voorbereiding. Bij deze voorbereiding is gebleken dat er forse consequenties zijn voor de uitvoering, zowel voor verhuurders en huurders als voor de huurcommissie en rechter. Daarbij gaat het in het bijzonder om de uitwisseling van inkomensgegevens en de inkomensstoets.

Het kabinet heeft het voornemen om de extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000,- per 1 juli 2012 in te voeren. Het daartoe strekkend voorstel zal zo spoedig mogelijk bij de Tweede Kamer worden ingediend.

Per 1 juli 2011 is daarom voor alle huishoudens de maximale huurstijging gelijk aan inflatie, te weten 1,3%.

De Marken voert dit percentage door voor al haar huurwoningen.

Wel zijn hierop twee uitzonderingen:

- ❖ De woningen die in het jaar volgend op de huurverhoging worden gesloopt. Hier wordt geen huurverhoging toegepast (op basis van het sociaal plan).
- ❖ De woningen die worden verhuurd op basis van de Leegstandswet. Hierbij is geen tussentijdse huurverhoging mogelijk.

Geriefs-verbeteringen in de woning

De Marken heeft richtlijnen opgesteld voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Huurders kunnen een verzoek indienen om verbeteringen aan te brengen in de woning. In de meeste gevallen leidt dit tot een huurverhoging. Het principe hierbij is dat de volledige investering inclusief verwacht onderhoud (als deze wezenlijk toeneemt door de investering) in de resterende exploitatietijd wordt terugverdiend. Door deze investeringen als punten in te brengen in het woning-waarderings-systeem onder de eigen punten wordt de verbetering ook zichtbaar bij het kwaliteitsoverzicht van de woning. Indien de punten onder het reguliere waarderingssysteem vallen worden zij daar vermeld. De kwaliteitsverbetering en de bijhorende huurverhoging gebeurt in overleg en na akkoord met de huurder.

Nieuwbouw

Er wordt een nieuw huurcontract afgesloten na nieuwbouw. Dit is een belangrijk moment, omdat de nieuwe huurder slechts eenmaal per jaar op 1 juli een reguliere huurverhoging kan krijgen. Bepaling van de huurprijs is onderdeel van de advisering bij de exploitatieopzet van de nieuwbouw en is afhankelijk van de doelgroep waarvoor de woning is bestemd. Doordat de reguliere huurverhoging per 1 juli van elk jaar te veel is beperkt zal de huur van nieuwbouwwoningen noodzakelijkerwijs steeds hoger worden vastgesteld. Wel zal bij vaststelling van de huur (m.u.v. geliberaliseerde woningen boven de huurprijsgrens voor de huurtoeslag) worden gekeken naar de maximale huur in relatie tot de doelgroep.

Huurharmonisatie

Het wettelijke kader voor huurharmonisatie bestaat uit de maximaal redelijke huur. Dit is een huurprijs die gebaseerd wordt op het Woningwaarderingssysteem (WWS). Het WWS is een systeem waarbij de kwaliteit van de woning wordt vertaald in punten. Bij het toekennen van punten wordt gekeken naar de oppervlakte van de woning, de voorzieningen in de woning, de woonomgeving..

Advies huurvoorstellen op basis van woningwaarderingssstelsel

De wijziging van het woningwaarderingssstelsel heeft uitsluitend betrekking op zelfstandige woningen. Het woningwaarderingssstelsel voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen blijft ongewijzigd.

Essentie van de aanpassing is, dat de bestaande woningwaarderingpunten voor de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie worden vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van het energieprestatiecertificaat van de woning.

Het voor deze aanpassingen en daaraan verbonden overgangs- en uitvoerings-maatregelen benodigde voorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (32302) is op 8 maart 2011 door de Tweede Kamer aangenomen. Daarbij is de overgangstermijn verlengd tot 1 januari 2014. Dat betekent dat voor woningen met een zodanig slechte energieprestatie dat de maximale huurprijs lager uitkomt dan de feitelijke huurprijs, pas per 1 januari 2014 de huurprijs kan worden verlaagd tot de maximale huurprijs. Tot 1 januari 2014 wordt de feitelijke huurprijs in die gevallen bevroren. Daar de Eerste Kamer niet tijdig met het wetsvoorstel heeft ingestemd, kan de invoering van het energielabel in het woningwaarderingssstelsel per 1 juli 2011 niet ingaan.

Maximaal 25 extra punten voor schaarstegebieden

In het regeerakkoord is ook bepaald dat het aantal woningwaarderingspunten in regio's met schaarste verhoogd wordt met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde. Het voornemen is om deze maatregel per 1 juli 2011 in te voeren. De daarvoor benodigde aanpassing van de regelgeving wordt binnenkort aan de Tweede Kamer voorgelegd. Wij zullen nog geïnformeerd worden over de datum van inwerkingtreding van deze aanpassing.

De Marken zal deze regeling dit jaar niet toepassen.

Woningtoewijzing bij huurschuld

De Marken zal geen woning toewijzen aan:

- Ex-huurder(s) die al eerder zijn ontruimd door wanbetaling en bij huurachterstand of gerechtvaardigde vrees voor overlast.

Deze informatie staat ook op de website van De Marken.

Beleid voor de periode 1 juli 2011 / 1 juli 2012

- **reguliere huurverhogingen**

De toegestane reguliere huurverhogingen zijn 1,3% in 2011, gezien de kostenstijgingen en de in principe te lage huurverhogingen in de afgelopen jaren zijn we genoodzaakt om hier ook maximaal gebruik van te maken. Deze verhogingen zijn niet toereikend om de ambitieuze plannen ten aanzien van volkshuisvesting en leefbaarheid uit te voeren. Naast dit huurbeleid is daarom een beleid opgesteld voor de verkoop van daartoe aangewezen woningen.

- **Huurharmonisatie: Nieuwe huurprijs bij nieuwe verhuur**

De ruimte in de reguliere jaarlijkse huurverhoging is niet voldoende om de tekorten in te lopen. Dit betekent dat we ook ruimte moeten zoeken in de huurharmonisatie. Probleem is echter dat dit niet zo hard gaat. We hebben slechts weinig mutaties. Om hier echt iets in te betekenen, moeten we ook een redelijke slag maken. Aan de andere kant moeten de huurprijzen niet te hoog worden. Ze moeten ook in balans blijven met de markt om ons heen en passen binnen de uitgangspunten. We hebben de huurprijzen uitgedrukt in een streefhuur. De huidige streefhuur is € 3,25 per kwaliteitspunt. Huurprijzen worden bij mutatie opgetrokken naar de streefhuurprijs. De streefhuur voor de periode 1 juli 2011/1 juli 2012 wordt opgetrokken tot € 3,25 (stijging met 3,5%).

- **Overige huurprijsvaststellingen**

In 2007 heeft Woonstichting De Marken een licentie Te Woon en een licentie Koopgarant aangeschaft. Begin 2008 zijn de eerste woningen daadwerkelijk te woon aangeboden.

Voor wat betreft huur is voor de volgende Huurvarianten gekozen:

A. Gewoon huren met jaarlijkse huuraanpassing	Huren en tegelijk alle mogelijkheden voor de toekomst openhouden
B. Huurvast	5 jaar lang geen jaarlijkse huurverhogingen.
C. Huurzeker	5 jaar lang zeker weten hoeveel de huur elk jaar stijgt.

De huurverhoging voor het product huur-vast en huur-zeker wordt vastgesteld op basis van de WSW norm voor de komende 5 huurverhogingsrondes. Tot en met 2010 gaan we uit van 2,25% huurstijging per jaar. Deze nieuwe huren worden bij huur-zeker dus voor 5 jaar vastgelegd en schriftelijk bevestigd aan de huurder. Als er in de tussentijd een huurverhoging plaatsvindt door bijvoorbeeld geriefsverbeteringen worden de huren voor de resterende jaren opnieuw vastgesteld. Bij huurvast wordt de gemiddelde huur over 5 jaar inclusief de verhogingen de nieuwe huurprijs. Momenteel zijn er 3 huurders met een huurvast contract. Bij geriefsverbeteringen wordt voor de resterende tijd de nieuwe huurprijs vastgelegd. Na het verloop van de 5 jaar wordt de huur opnieuw vastgesteld conform de streefhuur van het betreffende complex. Voorlopig is huurvast en huurzeker alleen van toepassing voor woningen uit de lijst bij het beleidsstuk omtrent "te Woon" en alleen bij mutatie. De huurvarianten binnen te woon worden opgenomen in het huurbeleid van De Marken.

Eindsituatie

Hieronder is een overzicht gegeven van de verdeling van onze huurwoningen qua prijs indeling naar de verwachte situatie per 1 juli 2011

Indeling huurprijzen 1-7-11

goedkoop betaalbaar 1-2 p.	<=361,66	177	18,1%	18,1%	kwaliteitskortingsgrens
	<=517,64	685	70,0%	88,1%	aftoppingsgrens 1/2 ph aftoppingsgrens
betaalbaar mp duur	<=554,76	54	5,5%	93,7%	mph
boven huurgrens	<=652,52	47	4,8%	98,5%	liberalisatiegrens
	>=652,52	15	1,5%	100,0%	boven liberalisatiegrens
		<u>966</u>	<u>100,0%</u>		

Grafiek: Verdeling van het woningbezit naar huurprijsklasse

