

# MEMO

Aan : Raad van Commissarissen  
 Van : Tim van Ruiten  
 Memonr : 17-002  
 Datum : 19 januari 2017  
 Betreft : Notitie Huurbeleid 2017

## Inleiding

In 2016 is wet- en regelgeving van kracht geworden, die grote invloed heeft op het huurbeleid. De (her-)introdactie van het passend toewijzen en de huursombenadering is van invloed op hoogte van de huren en de jaarlijkse huurverhoging.

Woningbouwvereniging heeft in het beleidsplan 2016-2020 de ambitie uitgesproken te willen sturen op de integrale woonlasten en niet alleen op de huurprijzen. Ook willen wij voor een aantal jaren duidelijkheid bieden over het huurbeleid. In deze notitie leggen we de uitgangspunten voor het huurbeleid voor de komende drie jaar vast. Als voorbehoud geldt dat dit binnen de wet- en regelgeving mogelijk moet blijven.

In de notitie komen de volgende zaken aan de orde:

- Wet- en regelgeving
- Huursom en huursomontwikkeling
- Normhuren
- Jaarlijkse huuraanpassing
- Huuraanpassing bij woningverbetering

Met de werkgroep betaalbaarheid van de huurdersraad is in drie bijeenkomsten gesproken over het huurbeleid. De notitie leggen wij eind januari ter bespreking en advisering voor aan de Huurdersraad. Na goedkeuring door de Raad van Commissarissen medio februari kan het huurbeleid 2017-2019 definitief worden vastgesteld.

## Samenvatting en conclusies

Het huurbeleid van Woningbouwvereniging Langedijk voor 2017 tot en met 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

- De ontwikkeling van de huursom is gelijk aan de inflatie; het effect van de aanpassing van de huur bij verhuizing wordt voor die periode geraamd op 0,3% per jaar; op basis van de inflatieverwachting voor 2018 en 2019 is de huurontwikkeling als volgt

huursomontwikkeling	2017	2018	2019
Totaal gelijk aan inflatie <sup>1</sup>	0,3%	1,1%	1,6%
Aanpassing bij verhuizing	0,3%	0,3%	0,3%
Jaarlijkse huuraanpassing <sup>2</sup>	0,0%	0,8%	1,3%

<sup>1</sup>inflatie 2018 en 2019 is een verwachting

<sup>2</sup>is de gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing; de huuraanpassing van individuele woningen kan hiervan afwijken.

- De normhuur is een percentage van de maximale huur op basis van het WWS per 1 januari 2017; bij de normhuur wordt een onderscheid gemaakt naar bouwjaar:
  - o 65% voor woningen gebouwd voor 1980;
  - o 66,3% voor woningen gebouwd van 1980 tot en met 1999;
  - o 68% voor woningen gebouwd vanaf 2000;
 Per 1 juli passen wij de normhuur aan met het percentage van de gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing;
- Normhuren die boven de huurgrenzen voor het passend toewijzen liggen, €592,55 voor woningen met maximaal drie kamers en €635,05 voor woningen met vier of meer kamers, zullen wij zoveel mogelijk aftoppen. Doelstelling is om 95% van de woningen onder de aftoppingsgrenzen te verhuren.
- Bij de jaarlijkse huurverhoging maken we onderscheid op basis van de verhouding tussen de huidige huur en de maximale huur:

	grondslag	2017	2018	2019
Inflatie <sup>1</sup>		0,3%	1,1%	1,6%
Huur < 65% maximale huur	Inflatie + 1,0%	1,3%	2,1%	2,6%
Huur van 65% tot en met 68%	Inflatie – 0,3%	0,0%	0,8%	1,3%
Huur > 68% maximale huur	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%

<sup>1</sup>inflatie 2018 en 2019 is een verwachting

- In 2017 passen we een inkomensafhankelijke huurverhoging toe met de volgende onderdelen:
  - o Huurders met een inkomen >€40.349 en klein huishouden onder de pensioengerechtigde leeftijd een huurverhoging krijgen van 4,3% (inflatie + 4,0%); de gegevens worden verstrekt door de belastingdienst
  - o Huurders met een huur boven de aftoppingsgrenzen van resp. €592,55 en €635,05 en recht op huurtoeslag kunnen een huurverlaging krijgen tot aan de aftoppingsgrens. Huurders moeten zich zelf melden en aantonen dat zij recht op huurtoeslag hebben. Wij zullen de huurders actief benaderen met deze mogelijkheid;
  - o Huurders die van een dure woning naar een goedkopere woning willen verhuizen kunnen voorrang krijgen;
 Eind 2017 evalueren wij de inkomensafhankelijke huurverhoging
- Bij energetische woningverbetering is het uitgangspunt dat de huurverhoging maximaal de helft is van de te realiseren besparing op de energielasten;
- Het huurbeleid geldt voor de jaren 2017 tot en met 2019; gedurende deze periode monitoren wij de uitkomsten van het huurbeleid; indien de monitoring of aanpassing van wet- en regelgeving daar aanleiding toe geven, dan kan het huurbeleid bijgesteld worden.

### **Wet- en regelgeving**

Medio 2015 hebben de Nederlandse Woonbond en Aedes, de koepel van woningorganisaties, een akkoord gesloten over de huurontwikkeling.

Medio 2016 is de wet doorstroming huurmarkt van kracht geworden. Met deze wet zijn onder meer de spelregels voor de huurontwikkeling van woningcorporaties geregeld. Veel elementen uit het huurakkoord tussen Woonbond en Aedes zijn overgenomen in deze wet. De belangrijkste kenmerken van zijn:

- Introductie huursom = optelsom van alle huren van de woningcorporatie
- Jaarlijkse stijging huursom maximaal inflatie + 1%
- Concreet voor 2017: inflatie 0,3% → maximale stijging huursom 1,3%
- Stijging huursom = jaarlijkse huurverhoging + aanpassing huur bij verhuizing;
- Effecten verkoop, nieuwbouw en woningverbetering blijven buiten beschouwing
- Maximale huurverhoging per 1 juli → inflatie + 2,5%, in 2017 maximaal 2,8%
- Inkomensafhankelijke huurverhoging → inflatie + 4,0%, in 2017 4,3%, indien:
  - Huishoudinkomen > €40.349, en
  - Leeftijd < 65 jaar en 9 maanden (pensioengerechtigde leeftijd), en
  - Huishouden minder dan 4 personen

Vanaf 1 januari 2016 is het passend toewijzen ingevoerd. Dat betekent dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens alleen nog een woning kunnen huren met een huurprijs onder de €592,55 voor kleine huishoudens en €635,05 voor grote huishoudens.

### **Huursom en huursomstijging**

Op 1 januari 2017 is de gemiddelde huurprijs €526 per maand. In 2017 mag deze stijgen met maximaal 1,3%. Dat betekent dat de gemiddelde huurprijs eind 2017 niet boven de €532,83 mag uitkomen.

In de meerjarenbegroting 2017-2021 heeft Woningbouwvereniging Langedijk het uitgangspunt gekozen dat de huursom de komende jaren de stijging van de inflatie volgt. Concreet betekent dit dat in 2017 de gemiddelde huurprijs met ongeveer €1,58 stijgt tot €527,58. Hierdoor kunnen we enerzijds blijven investeren in nieuwbouw en energetische verbetering van woningen. Anderzijds zorgen we er voor dat onze woningen ook voor mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag bereikbaar blijven.

De stijging van de gemiddelde huur is de optelsom van het effect van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli en de aanpassing van de huurprijs bij verhuizingen. In 2016 is het effect van de aanpassing van de huurprijs bij verhuizing een stijging van 0,3% geweest. Ook voor de komende jaren verwachten we een effect van rond de 0,3%. Dit betekent dat om de gemiddelde huur met de inflatie te laten stijgen, we de jaarlijkse huurverhoging op 0,3% onder inflatie uitkomt. Voor de komende jaren betekent dit concreet:

<b>huursomontwikkeling</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Totaal gelijk aan inflatie <sup>1</sup>	0,3%	1,1%	1,6%
Aanpassing bij verhuizing	0,3%	0,3%	0,3%
Jaarlijkse huuraanpassing <sup>2</sup>	0,0%	0,8%	1,3%

<sup>1</sup>inflatie 2018 en 2019 is een verwachting

<sup>2</sup>is de gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing; de huuraanpassing van individuele woningen kan hiervan afwijken.

### **Normhuren**

Voor alle woningen heeft Woningbouwvereniging een normhuur bepaald. De normhuur is de huurprijs die wij hanteren als we de woning opnieuw verhuren bij een verhuizing en als we nieuwe woningen verhuren. Ook gebruiken we de normhuur bij de jaarlijkse huurverhoging. De normhuur dient om het kwaliteitsverschil tussen woningen in de huurprijs tot uitdrukking te brengen.

## MEMO 17-002

Vanaf begin 2016 baseren we de normhuur van een woning op de maximale huur die voor de woning op basis van het WoningWaarderingSysteem (WWS) gerekend mag worden. Vanaf 1 juli 2016 bedraagt de normhuur 66,3% van de maximale huur.

In het WWS zijn de volgende kenmerken van een woning opgenomen:

- Oppervlakte van de kamers en overige ruimten
- Kwaliteit van de woning (keuken, toilet, badkamer, verwarming en buitenruimte)
- Het energielabel of de energie-index
- De WOZ-waarde.

Met de werkgroep betaalbaarheid is aan de hand van een test gekeken of de normhuren in voldoende mate het kwaliteitsverschil tussen woningen uitdrukken. Uit de test kwam naar voren dat de huren van de oudere woningen lager ingeschat werden en de huren van recente nieuwbouw hoger. Bij een vergelijkbaar oppervlakte en vergelijkbare kwaliteit komt het ouderdomsaspect alleen nog in het energielabel en/of de WOZ-waarde tot uitdrukking. Omdat inmiddels veel woningen al energetisch verbeterd zijn of bij verhuizing verbeterd worden tot een B-label, is het verschil met nieuwe woningen met een A-label beperkt (ca €12 normhuur). Vooral de labelsprong van een C- of D-label laat de normhuur met tussen de €40 en €60 stijgen.

Om te kijken of we het verschil in ouderdom van woningen beter tot uitdrukking kunnen brengen in de normhuur zijn een aantal varianten naast elkaar gezet:

- De huidige normhuur gebaseerd op 66,3% van de maximale huur;
- De normhuur die bij nieuwe verhuur van de woning geldt;
- De normhuur afgeleid van de WOZ-waarde;
- De normhuur gebaseerd op een percentage van de maximale huur afhankelijk van het bouwjaar:
  - 65% voor woningen gebouwd voor 1980;
  - 66,3% voor woningen gebouwd van 1980 tot en met 1999
  - 68% voor woningen gebouwd vanaf 2000

Voor de woningen die we in de test met de werkgroep betaalbaarheid hebben opgenomen levert dit het volgende beeld op.

adres	WOZ	punten	label	normhuur huidig	normhuur woz	normhuur B- label	normhuur bouwperiode
Amalia van Solmsstraat NS EGW	145.000,00	175	B	575	539		564
Beekpunge OK APP	176.000,00	183	B	579	654		594
Charlotte de Bourbonstraat NS EGW	135.000,00	160	B	524	501		514
Dorpsstraat OK EGW	163.000,00	178	C	586	605	620	574
Fonteinkruid OK APP	117.000,00	140	A	455	435		455
Frederik Hendrikstraat NS EGW	148.000,00	152	D	497	550	558	487
Glasaal ZS APP	125.000,00	149	B	486	464		486
Groenoort BOL EGW	189.000,00	203	A	661	702		678
Keppelsloot BOL APP	168.000,00	182	A	599	624		615
Kloosterstraat NS EGW	142.000,00	168	B	551	527		541
Korteweide ZS EGW	159.000,00	217	A	719	591		705
Meidoornplein NS APP	147.000,00	166	A	545	546		559
Paltrokmolen NS EGW	162.000,00	183	B	596	602		596
Platteven NS APP	134.000,00	166	B	545	498		545
Prinses Margrietstraat BOL EGW	159.000,00	178	A	586	591		574
Prinses Margrietstraat BOL APP	115.000,00	131	A	425	427		435
Snoekbaars ZS APP	98.000,00	140	B	455	364		455
Veilingmeester OK EGW	137.000,00	170	A	558	509		558

Uit dit overzicht en nadere analyse van de gegevens komen een aantal zaken naar voren:

## MEMO 17-002

- In de WOZ-waarde komen aspecten als locatie en perceeloppervlakte sterker naar voren dan in de WWS;
- De energetische kwaliteit van de woning komt juist in de WWS sterker naar voren en lijkt bij de WOZ-waarde niet of nauwelijks een rol te spelen;
- Appartementen, met name de iets oudere en kleinere appartementen, hebben een lagere normhuur op basis van WOZ-waarde dan op basis van het WWS;
- Bij het verbeteren van het energielabel naar minimaal een B-label stijgt de normhuur van oudere woningen met tussen de €40 en €60
- Bij het toepassen van een onderscheid op basis van het bouwjaar komt de normhuur van oudere woningen ongeveer €10 tot €12 lager uit de normhuur van nieuwbouw stijgt met tussen de €10 tot €15

Het is van belang dat de normhuur gebaseerd is op een objectieve grondslag en in de tijd stabiel blijft. Voor een aanpassing van de grondslag voor de normhuur moeten goede argumenten zijn omdat dit in sommige gevallen tot forse aanpassingen leidt. Tot en met 2015 hanteerde Woningbouwvereniging Langedijk een 'eigen' puntensysteem voor het bepalen van de normhuren, waarin ook de WOZ-waarde een rol speelde. Met het opnemen van de WOZ-waarde in het WWS is vanaf 2016 het WWS als grondslag voor de normhuren gebruikt.

Het hanteren van de WOZ-waarde als enige grondslag voor het bepalen van de normhuren biedt geen betere mogelijkheid om het kwaliteitsverschil tussen woningen tot uitdrukking te brengen. Zeker als gekeken wordt naar de totale woonlasten komt het verschil in energetische kwaliteit tussen woningen onvoldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde.

Wel gaan wij vanaf 2017 bij de normhuur een onderscheid op basis van bouwperiode aanbrengen:

- Normhuur 65% van maximale huur voor woningen gebouwd voor 1980;
- Normhuur 66,3% van maximale huur voor woningen gebouwd tussen 1980 en 1999
- Normhuur van 68% van maximale huur voor woningen gebouwd vanaf 2000

Het opnemen van de WOZ-waarde in de WWS leidt er toe dat jaarlijkse op basis van de nieuwe WOZ-waarde het puntentotaal en daarmee de maximale huur van de woning kan wijzigen. Wij kiezen er voor om de normhuren per 1 januari 2017 voor een periode van drie jaar tot eind 2019 vast te zetten. In die periode laten de normhuren alleen per 1 juli van ieder jaar stijgen met de gemiddelde huuraanpassing. Concreet betekent dit dat we per 1 juli 2017 de normhuur ongewijzigd laten ook al stijgt op dat moment de maximale huur.

### **Voorbeeld ontwikkeling normhuur woning A. van Solmsstraat NS EGW**

<b>datum</b>	<b>Inflatie<sup>1</sup></b>	<b>Stijging normhuur</b>	<b>normhuur</b>
<b>1-1-2017</b>			<b>564</b>
<b>1-7-2017</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>564</b>
<b>1-7-2018</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,8%</b>	<b>569</b>
<b>1-7-2019</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,3%</b>	<b>576</b>

<sup>1</sup>inflatie 2018 en 2019 is een verwachting

#### *Aftoppen normhuur*

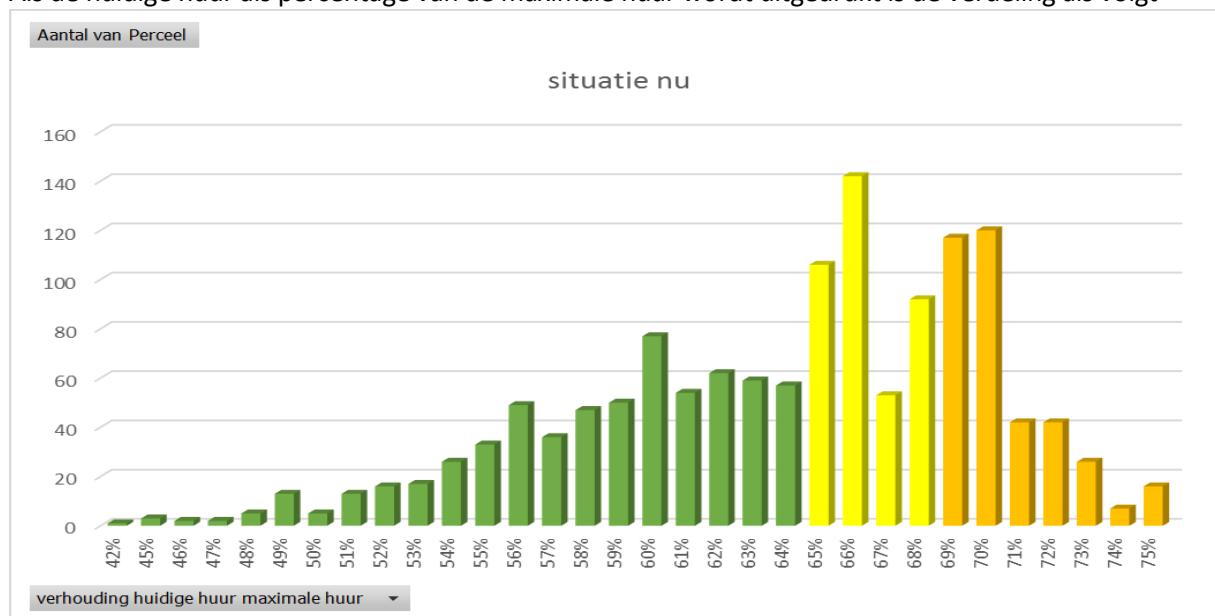
Normhuren die boven de huurgrenzen voor het passend toewijzen liggen, €592,55 voor woningen met maximaal drie kamers en €635,05 voor woningen met vier of meer kamers, zullen wij zoveel mogelijk aftoppen. Doelstelling is om 95% van de woningen onder de aftoppingsgrenzen te verhuren. Zowel bij de huidige normhuur als bij de voorgestelde normhuur met onderscheid naar bouwjaar zal bij ongeveer één op vijf woningen bij nieuwe verhuur de huur verlaagd worden naar de huurgrens voor het passend toewijzen. In die gevallen toppen we de normhuur af.

### Jaarlijkse huurverhoging

In de paragraaf over de huursom hebben wij aangegeven dat de gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing in 2017, 2018 en 2019 0,3% lager ligt dan het inflatiepercentage. Voor 2017 is de inflatie bekend en bedraagt deze 0,3%. Dat betekent dat wij in 2017 de gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing op 0,0% willen laten uitkomen.

De eenvoudigste manier om dit te bereiken is door per 1 juli a.s. geen huuraanpassing toe te passen en alle huren gelijk te houden. In dat geval maken we niet gebruik van de mogelijkheid om de huidige huur op het niveau van de normhuren te brengen. Gelet op het feit dat bij twee van de drie woningen de huur duidelijk boven of onder de normhuur ligt willen wij bij de jaarlijkse huuraanpassing een onderscheid aanbrengen om er voor te zorgen dat meer woningen een huurprijs hebben op het niveau van de normhuur.

Als de huidige huur als percentage van de maximale huur wordt uitgedrukt is de verdeling als volgt



Bij ongeveer 400 woningen (gele kolommen) ligt de huidige huur binnen de bandbreedte van de normhuren. Van 350 woningen (oranje kolommen) is de huidige huur hoger dan de normhuur en de overige kleine 650 woningen (groene kolommen) hebben een huur onder de normhuur.

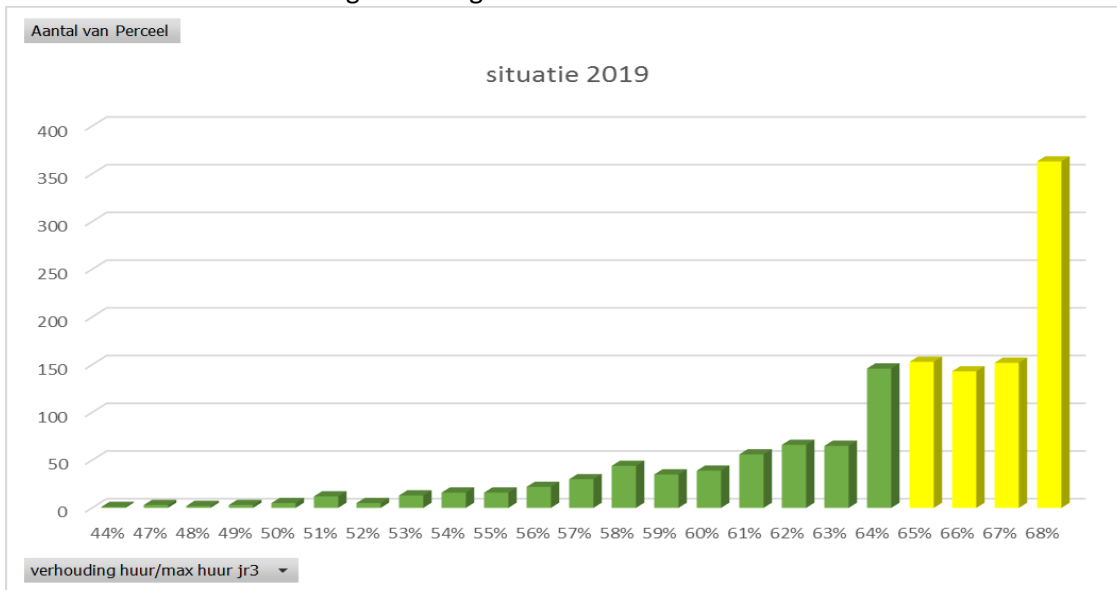
Door de huur van de woningen in het groene gebied extra te verhogen en huur van de woningen in het oranje gebied minder te verhogen of te verlagen kan de huidige huur op het niveau van de normhuur gebracht worden.

De maximaal toegestane individuele huurverhoging is 2,5% + inflatie, voor 2017 dus 2,8%. Als wij alle woningen in het groene gebied in 2017 de maximaal toegestane huurverhoging geven van 2,8%, dan kunnen we de huur van alle woningen in het oranje gebied verlagen naar de normhuren. Als wij de individuele huurverhoging beperken tot 1% + inflatie dan zal na drie jaar dit doel bereikt zijn. De huuraanpassing voor 2017 tot en met 2018 komt er dan als volgt uit te zien:

	grondslag	2017	2018	2019
Inflatie <sup>1</sup>		0,3%	1,1%	1,6%
Huur < 65% maximale huur	Inflatie + 1,0%	1,3%	2,1%	2,6%
Huur van 65% tot en met 68%	Inflatie – 0,3%	0,0%	0,8%	1,3%
Huur > 68% maximale huur	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%

<sup>1</sup>inflatie 2018 en 2019 is een verwachting

Eind 2019 zal dan de verdeling er als volgt uitzien



Bijna 60% van de woningen heeft een huur op of rond de normhuur. Bij de overige woningen ligt de huur nog onder de normhuur.

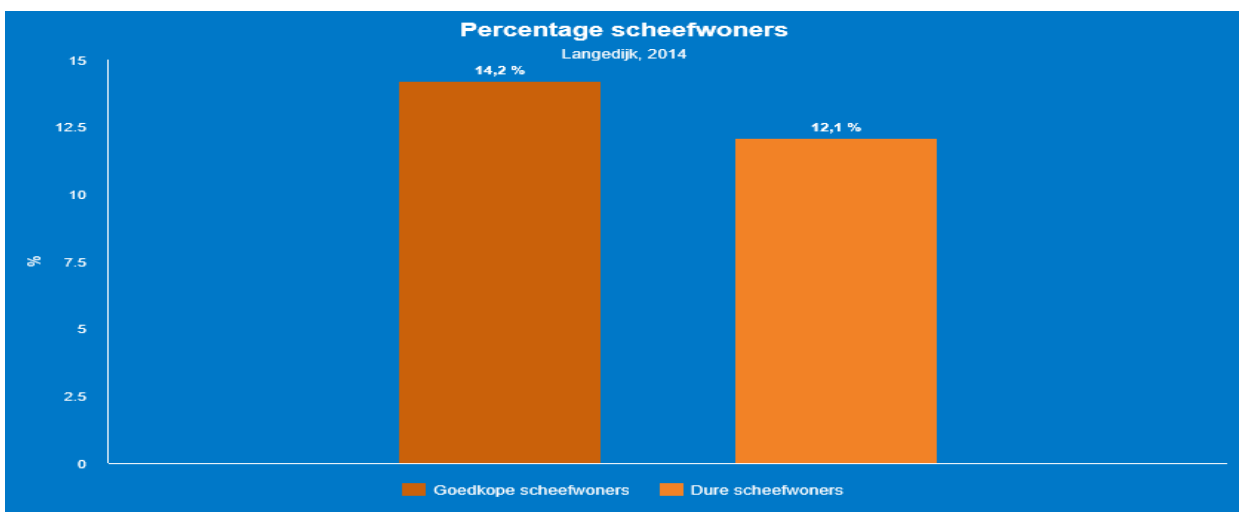
*Inkomensafhankelijke huurverhoging.*

Woningbouwvereniging Langedijk heeft tot nu toe afgezien van de mogelijkheden om inkomensafhankelijke huurverhogingen toe te passen. De nieuwe wetgeving biedt nog steeds de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen als sprake is van:

- Huishoudinkomen > €40.349, en
- Leeftijd < 65 jaar en 9 maanden (pensioengerechtigde leeftijd), en
- Huishouden minder dan 4 personen

Wij hebben zelf geen actuele inkomensgegevens van huurders, zodat het erg lastig is om een inschatting te maken om hoeveel huurders het gaat. Evenmin weten wij hoeveel huurders er gezien hun inkomen in een te dure woning wonen.

Gegevens over scheef wonen in de Gemeente Langedijk dateren uit 2014 en wijken nauwelijks af van het landelijk cijfer



## MEMO 17-002

### *Goedkope scheefwoners*

*Omschrijving: Er is sprake van goedkope scheefheid indien het belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 38.690 is en het huishouden gehuisvest is in een woning met een huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 699,48).*

### *Dure scheefwoners*

*Omschrijving: Er is sprake van dure scheefheid indien een huishouden tot de doelgroep huurtoeslag behoort en in een woning woont met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens bedraagt € 566,82 voor huishoudens met één of twee personen en € 596,75 voor huishoudens met drie of meer personen. Alle bedragen hebben betrekking op het jaar 2014.*

De ontwikkeling is dat het aantal goedkope scheefwoners daalt. Met het passend toewijzen zal ook het aantal dure scheefwoners dalen. Een voorzichtige aannname voor Woningbouwvereniging Langedijk is dat het aandeel van goedkope en dure scheefwoners tussen de 5% en 10% ligt, zeker als ook rekening gehouden wordt met de aanvullende criteria die gelden bij het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging.

Woningbouwvereniging Langedijk kiest bewust voor een terughoudend huurbeleid, waarbij wij in principe woningen bereikbaar en betaalbaar te houden voor onze hele doelgroep. Daar hebben we het niveau van de normhuur op afgestemd en er voor gekozen om indien nodig de huurprijs af te toppen. Deze keuze rechtvaardigt het om aan huurders met een hoger inkomen een hogere huur te vragen. Zeker als we huurders met een lager inkomen in een te duur huis tegemoet komen met een huurverlaging.

Concreet betekent dit dat Woningbouwvereniging Langedijk in 2017 een inkomensafhankelijke huuraanpassing introduceert waarbij:

- Huurders met een inkomen >€40.349 en klein huishouden onder de pensioengerechtigde leeftijd een huurverhoging krijgen van 4,3% (inflatie + 4,0%); de gegevens worden verstrekt door de belastingdienst
- Huurders met een huur boven de aftoppingsgrenzen van resp. €592,55 en €635,05 en recht op huurtoeslag kunnen een huurverlaging krijgen tot aan de aftoppingsgrens. Huurders moeten zich zelf melden en aantonen dat zij recht op huurtoeslag hebben. Wij zullen de huurders actief benaderen met deze mogelijkheid;
- Huurders die van een dure woning naar een goedkopere woning willen verhuizen kunnen voorrang krijgen;

Omdat nu niet goed is in te schatten wat het effect is zullen we de inkomensafhankelijke huuraanpassing eind 2017 evalueren en op basis van de evaluatie besluiten of we ook in 2018 en volgende jaren deze zullen toepassen.

### **Huuraanpassing bij woningverbetering**

De komende drie jaar ligt de nadruk op de energetische verbetering van woningen. De 500 huurders van woningen met een C- of D-label gaan we actief benaderen met een pakket verbeteringsmaatregelen. Het pakket bestaat uit een combinatie van isolatiemaatregelen en het plaatsen van zonnepanelen. Met dit pakket is het voor huurders mogelijk om een besparing op stookkosten en elektrakosten te realiseren van tussen de €30 en €50 per maand.

Wij vragen een bijdrage aan de huurders in de vorm van een huurverhoging. Uitgangspunt is dat de huurverhoging maximaal de helft is van de besparing op de energielasten die behaald kan worden. Voor 2017 gelden de volgende huurverhogingsbedragen:



**MEMO 17-002**

**Tussentijdse huurverhogingen in geval van de volgende energetische verbeteringen op verzoek van een zittende huurder:**

Dakisolatie + 6 zonnepanelen:	huurverhoging €15,- netto per maand.
Dakisolatie + 3 extra zonnepanelen:	huurverhoging €10,- netto per maand.
6 Zonnepanelen (indien al dakisolatie aanwezig):	huurverhoging €10,- netto per maand.
Alleen dakisolatie (alleen mogelijk indien al 6 panelen)	huurverhoging €5,- netto per maand.
3 extra zonnepanelen (indien dakisolatie + 3 panelen)	huurverhoging €5,- netto per maand.
Spouwisolatie (nablazen)	gratis
Vloerisolatie (indien technisch mogelijk)	gratis
Alleen vloerisolatie aanvraag mogelijk, indien dakisolatie + zonnepanelen.	