



Huurbeleid 2022

Versie	20 april 2022
Voorgenomen besluit RvB	19 april 2022
Advies huurdersorganisaties	
Vastgesteld door RvB	
Ingangsdatum van dit beleid	
Proceseigenaar	Manager SBC
Evaluatiedatum	Medio 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding	4
2. Tweehurenbeleid DAEB bezit	4
3. Woonlasten	6
4. Huurkorting	7
5. Extra's tegen huurverhoging	8
6. Jaarlijkse huurverhoging DAEB.....	8
7. Huurbeleid niet-DAEB	9
8. Monitoring en evaluatie	10
Bijlage 1 Vergoedingentabel Aedes-Woonbond.....	11

1. Inleiding

Er is een enorme schaarste op de woningmarkt. Nederland verkeert in een wooncrisis. Ook in de regio Noord-Veluwe zijn de wachtlijsten voor een sociale huurwoning lang en de slaagkansen voor woningzoekenden laag. Door middel van een goed huurbeleid wil UWOON de schaarste goed verdelen én ervoor zorgen dat onze huurders passend wonen. **We zien nu dat huishoudens te duur, te goedkoop, te ruim of te krap wonen.** Hierop willen we meer sturen.

In 2022 heeft UWOON een nieuwe volkshuisvestelijke koers vastgesteld. Dit huurbeleid is ondersteunend aan de gestelde doelen in deze koers:

- **We verdelen de woningen die vrijkomen zo eerlijk mogelijk over onze doelgroepen.**
- **Balans zoeken: huur houdt rekening met het inkomen van de huurder én met de kwaliteit van de woning.**
- **We sturen op passend wonen: een woning die qua grootte en type past bij het huishouden en een huurprijs die past bij het inkomen**
- **We kijken steeds meer naar totale woonlasten, dus inclusief energielasten**
- **We streven naar gemengde buurten met goede woningen, met een mix van prijs en kwaliteit**
- **We voeren interne dialoog over het vergroten van het aanbod voor middeldure huur**

Daarnaast is in de raamovereenkomsten met gemeentes vastgelegd dat we streven naar gelijke slaagkansen voor de diverse inkomensgroepen.

Het huurbeleid bevat elementen voor het sturen op passend wonen, maar om goed te kunnen sturen op passend wonen, wordt separaat een beleid toewijzing en doorstroming opgesteld.

In dit huurbeleid wordt de methodiek van het huurbeleid beschreven. De wijze van toepassing is onderdeel van het proces om te komen tot een begroting. Zie hiervoor paragraaf 2.1.

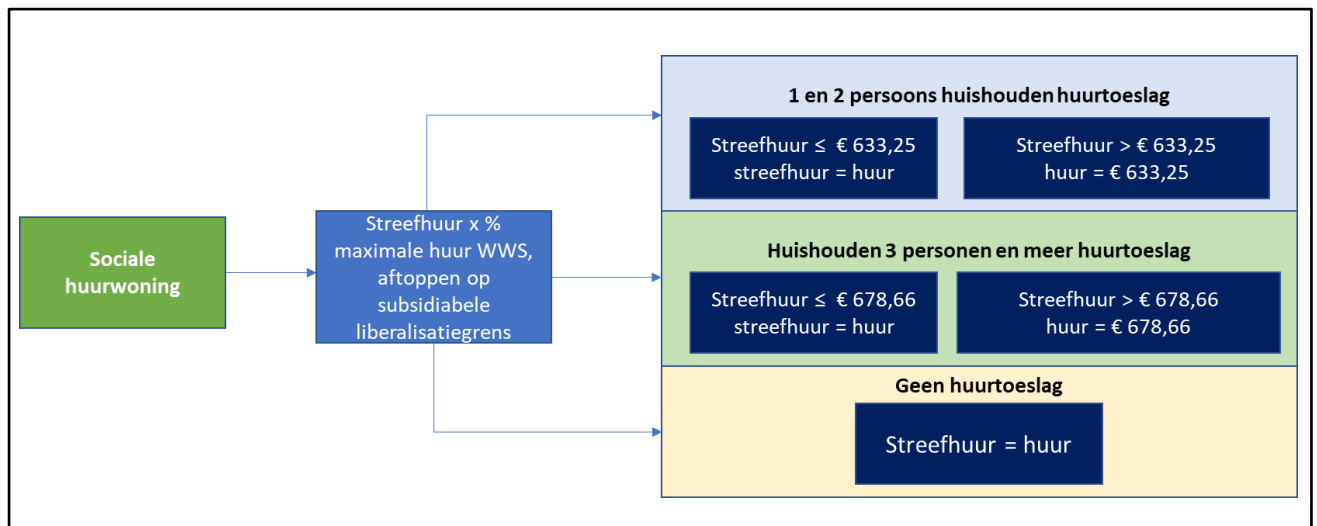
2. Tweehurenbeleid DAEB bezit

2.1 Tweehurenbeleid

UWOON kiest voor een tweehurenbeleid voor het DAEB bezit. Dat betekent dat we uitgaan van één wachtrij: iedereen kan (op basis van inkomen) in alle woningen wonen. De inschrijfduur bepaalt wie de woning kan huren. Uitzondering hierop zijn de woningen die via loting worden aangeboden conform de huisvestingsverordening. De inkomenstabel zoals gehanteerd op www.hurennoordveluwe.nl komt voor het bezit van UWOON te vervallen. Hierover dient zorgvuldig gecommuniceerd te worden op deze website.

De streefhuur voor iedere woning wordt vastgesteld op een percentage van de maximale huur uit het woningwaarderingstelsel (WWS). Voor het DAEB bezit geldt dat de streefhuur sowieso wordt afgetopt op de dan geldende liberalisatiegrens. De streefhuur wordt weergegeven in de advertentie, waarbij wordt vermeld dat op basis van inkomen mogelijk een huurkorting wordt verleend. Voorwaarde daarbij is dat de huurder een inkomen heeft dat recht geeft op huurtoeslag.

Welke huur de nieuwe huurder gaat betalen wordt in figuur 1 toegelicht.



Figuur 1. Tweehurenbeleid (prijspeil 2022)

Welk percentage van de maximale huur WWS wordt meegenomen, wordt in de begrotingscyclus vastgesteld. Het percentage wordt voor meerdere jaren vastgesteld.

2.2 Huurprijs bij nieuwbouw

De huurprijs bij nieuwbouw wordt op dezelfde wijze vastgesteld als bij bestaande bouw, namelijk op basis van een percentage van de maximale huur WWS. Op nieuwbouw is ook het tweehurenbeleid van toepassing.

2.3 Toewijzing en doorstroming

Iedereen kan op basis van inkomen overal wonen. Wel gelden drie voorrangssituaties:

1. Voorrang grote gezinnen bij grote woningen: voorrang bij grote woningen¹ als het aantal gezinsleden minstens gelijk is aan het aantal slaapkamers.
2. Voorrang voor senioren: alle 55+ers die een grote woningen achterlaten krijgen voorrang als ze reageren op een beter passende senioren woning². Daarnaast hebben we complexen gelabeld met voorrang voor senioren.
3. Voorrang voor jongeren: woningen zijn gelabeld met voorrang voor jongeren tot 23 jaar.

Mogelijk worden om de doorstroming op gang te brengen nog extra maatregelen ingevoerd die financiële consequenties hebben voor het huurbeleid. Die financiële consequenties worden zorgvuldig afgewogen.

2.4 Uitzondering tweehurenbeleid

Wanneer het in het kader van leefbaarheid nodig is om meer te sturen op instroom kan een complex (tijdelijk) worden uitgezonderd van het tweehurenbeleid. In de complexsessies van de vastgoedsturing wordt bepaald of een complex hiervoor in aanmerking komt.

¹ Een grote woning betreft een eengezinswoning van minimaal 65 m2 met drie slaapkamers.

² Een seniorenwoning is een woning met maximaal twee slaapkamers die geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor senioren.

3. Woonlasten

UWOON gaat steeds meer kijken naar totale woonlasten. Daarbij hebben wij met name oog voor huurders met een woning met een D, E, F en G-label. Ook komt aan bod hoe wij omgaan met verduurzamingsmaatregelen bij zittende huurders.

3.1 Woningen met een D, E, F en G label

Bij woningen met een laag energielabel (D, E, F en G) heeft een huurder meer kans op een hoge energierekening. UWOON streeft ernaar de woningen met energielabels D, E, F en G zo spoedig mogelijk te verduurzamen naar een hoger energielabel. Onderstaand staat weergegeven hoe we hier voor zittende en voor nieuwe huurders mee omgaan.

Zittende huurders

Zittende huurders van een woning met een D, E, F en G label hebben vanaf 1 januari 2023 huurbevriezing tot het moment van verduurzaming³. Bij eengezinswoningen kan een door huurders aangebrachte aanbouw zorgen voor een lager energielabel. Bij het toekennen van de huurbevriezing gaan wij uit van een 'standaard woning' in het complex zonder aanbouw.

Nieuwe huurders

Bij verduurzaming binnen drie jaar na aanvang huur

Bij mutatie wordt de streefhuur vastgesteld op basis van het beoogde energielabel dat in de MJOB is opgenomen. De nieuwe huurder krijgt een huurkorting tot het moment dat de woning wordt verduurzaamd tot minimaal label C. Voorwaarde is dat dit proces geautomatiseerd kan worden. Voor de huurkorting worden de bedragen uit de vigerende vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond gehanteerd (zie bijlage 1).

Bij verduurzaming na drie jaar na aanvang huur

Bij mutatie wordt de streefhuur vastgesteld op basis van het huidige energielabel. Voor deze huurders geldt dat er een huurverhoging plaatsvindt na verduurzaming (zie paragraaf 3.2).

3.2 Huurverhoging na verduurzaming

Voor zittende huurders zijn duurzaamheidsmaatregelen tot label C kosteloos (exclusief het aanbrengen van zonnepanelen). Alle zittende huurders die door werkzaamheden een energielabel boven energielabel C krijgen, betalen de daarbij horende huurverhoging uit de vigerende vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond (zie bijlage 1). Voorbeeld: bij een verduurzaming van label E naar label A, betaalt de huurder de verhoging van label C naar A. Uitgangspunt van de vergoedingentabel is dat de gemiddelde reële besparing op de energierekening hoger is dan de stijging in de huurkosten. De vergoedingentabel is alleen van toepassing op gasbesparende maatregelen. Een voorstel voor duurzaamheidsinvesteringen wordt geacht redelijk te zijn als 70 procent van de huurders er aan de voorkant mee instemt.

³ Aedes gaat hier waarschijnlijk op inzetten, maar dit is nog niet definitief vastgesteld. Wij lopen hier dus bewust voor op de definitieve richting van Aedes.

4. Huurkorting

UWOON zet in op betaalbare en passende huren, waarbij het van belang is dat wij voldoende inkomsten hebben om onze ambities waar te maken. Hierin zoeken wij steeds de balans.

Na aanvang van de huur zijn de mogelijkheden om de huur naar boven bij te stellen beperkt. Daarom kiezen we ervoor om de streefhuren niet te laag in te steken. De passendheid van de huur vinden wij erg belangrijk. Daarom willen wij maatwerk leveren wanneer de huur voor een individuele huurder niet betaalbaar is. Huurders kunnen ons benaderen wanneer zij betaalbaarheidsproblemen ondervinden. Wij kijken samen met de huurder of maatwerk nodig en mogelijk is.

De Wet tijdelijke huurkorting geeft mogelijkheden om in te spelen op de individuele situatie van huurders. De wet maakt het mogelijk om huurkorting te geven voor een bepaalde periode en ook om de huur tijdelijk te bevriezen.

UWOON gaat in ieder geval in drie situaties gebruik maken de mogelijkheden die de Wet tijdelijke huurkorting biedt. Daarnaast staat het huurders vrij om ons te benaderen wanneer zij betaalbaarheidsproblemen ondervinden.

1. Maatwerk bij problemen betaalbaarheid laagste inkomens

Wanneer een huurder met een laag inkomen (circa bijstandsniveau+ 20%) aantoonbaar kan maken dat de huur niet betaalbaar is, gaan wij in gesprek om te kijken of de huurder in aanmerking komt voor tijdelijke huurkorting. Op voorhand worden hiervoor geen strikte kaders gegeven⁴. Minimaal twee collega's nemen samen de beslissing tot het verlenen van huurkorting.

Na afloop van de periode van huurkorting zijn er de volgende mogelijkheden:

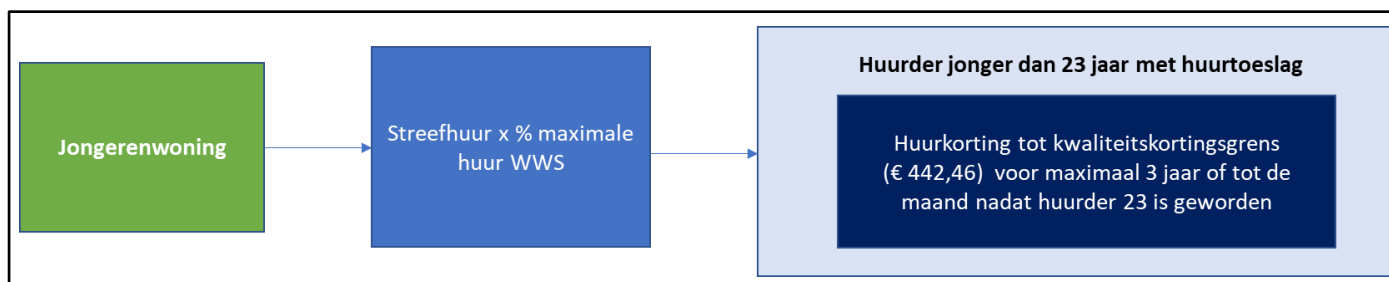
- Wij verhogen de huurprijs naar de oorspronkelijke huurprijs (van voor de huurverlaging)⁵
- Wij handhaven de huurprijs die gold tijdens de periode van huurkorting
- Van rechtswege is het zo geregeld dat wanneer de huurkorting langer duurt dan drie jaar, de huurkorting permanent wordt.

⁴ Het enige kader is dat het om een huurder met een laag inkomen gaat (circa bijstandsniveau + 20%). Overige kaders worden opgebouwd door 'learning by doing'. Na één jaar vindt evaluatie plaats of zoveel eerder als nodig is.

⁵ Daarbij hebben wij het recht om ook de opgeschorte huurverhogingen uit de kortingsperiode alsnog in rekening te brengen.

2. Huurgewenning bij jongerenwoningen

UWOON heeft woningen gelabeld voor jongeren, dat betekent dat jongeren voorrang krijgen bij deze woningen. Voor jongeren tot 23 jaar is het van belang dat de subsidiabele huur onder de kwaliteitskortingsgrens blijft. Voor deze woningen geldt het volgende:



Figuur 2. Huurgewenning bij jongerenwoning (prijspeil 2022)

Wanneer een jongere van 18 of 19 jaar een jongerenwoning toegewezen krijgt passen we geen huurkorting toe, maar toppen we de huur af op de kwaliteitskortingsgrens tot de jongere 23 jaar wordt. Daarna verhogen we de huur met de jaarlijkse huurverhoging. We kiezen niet voor een huurkorting om te voorkomen dat een jongere gedurende één of twee jaar geen gebruik kan maken van huurtoeslag, wanneer de huur na drie jaar huurkorting wordt opgetrokken naar de streefhuur die boven de kwaliteitskortingsgrens ligt. Overigens is het aantal verhuringen aan 18 of 19 jarigen zeer beperkt.

3. Huurkorting bij nog te verduurzamen D, E, F en G labels binnen drie jaar

Zoals ook al bij hoofdstuk 3 genoemd, ontvangen nieuwe huurders huurkorting bij woningen die binnen drie jaar verduurzaamd worden. Bij mutatie van een woning met een D, E, F of G-label wordt de streefhuur vastgesteld op basis van het beoogde energielabel dat in de MJOB is opgenomen. De nieuwe huurder krijgt een huurkorting tot het moment dat de woning wordt verduurzaamd tot minimaal label C. Dit houdt wel in dat de woning binnen drie jaar na aanvang huurcontract verduurzaamd moet zijn. Voor de huurkorting worden de bedragen uit de vigerende vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond (zie bijlage 1) gehanteerd.

5. Extra's tegen huurverhoging

Huurders kunnen tegen een huurverhoging of een bijdrage in de servicekosten extra kwaliteit toevoegen aan hun woning. Voorbeelden hiervan zijn:

- Zonnepanelen in de servicekosten
- Geriefsverbetering tegen huurverhoging

Welke extra's in de huur kunnen worden meegenomen is vastgelegd in het ZAV- beleid⁶. Extra's in de huur zijn mogelijk zolang de huur niet de liberalisatiegrens overstijgt. In dat geval kan het alleen maar worden uitgevoerd tegen betaling ineens. Extra's tegen huurverhoging kunnen na aanvang huurovereenkomst worden aangevraagd, om te voorkomen dat we bij toewijzing niet voldoen aan passend toewijzen.

6. Jaarlijkse huurverhoging DAEB

6.1 Betaalbaarheid

UWOON vindt de betaalbaarheid van de woningen erg belangrijk. Daarom zetten wij de komende vier jaar (2023 tot en met 2026) in op een gematigde huurverhoging, waarbij wij ons uiteraard confirmeren aan de maximale huurverhoging vanuit de overheid en indien opnieuw vastgesteld aan een sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. Binnen

⁶ Het ZAV beleid wordt herzien in 2023.

het tweehurenbeleid hebben wij een drietal uitzonderingen voor een generieke huurverhoging:

- De inkomensafhankelijke huurverhoging (zie 6.2)
- Woningen met D, E, F en G labels (huurbevrozing tot verduurzaming)
- Een te slopen woning waarvan de huurder een sloopbesluit heeft ontvangen (huurbevrozing)

6.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

UWOON heeft de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging om huishoudens met een hoger inkomen een meer marktconforme huur voor de woning te laten betalen. UWOON gaat zolang de mogelijkheid blijft bestaan de inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. Dit past goed binnen het uitgangspunt van het tweehurenbeleid dat de huur wordt vastgesteld op basis van het inkomen. Bovendien willen wij meer mensen passend laten wonen qua inkomen. De huur kan maximaal worden opgehoogd tot hetzelfde percentage van de maximale huur uit het woningwaarderingssysteem dat wij voor het niet-DAEB bezit hanteren (zie paragraaf 7.1).

7. Huurbeleid niet-DAEB

7.1 Streefhuren

UWOON verhuurt 90 niet-DAEB woningen. Op dit moment vragen wij voor deze woningen een gemiddelde streefhuur van circa € 880 per maand. UWOON wil met de niet-DAEB woningen aanbod bieden voor middenhuur. Dit betreft volgens de rijksoverheid een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en circa € 1000. De streefhuurprijs voor niet-DAEB woningen wordt generiek bepaald op een percentage van de maximale huur, waarbij de liberalisatiegrens als minimum huurprijs geldt. Dit percentage wordt vastgesteld in de begrotingscyclus.

7.2 Jaarlijkse aanpassing streefhuurprijzen

De huurprijzen van onze DAEB-woningen worden jaarlijks aangepast door indexatie van de maximale huur die conform het woningwaarderingssysteem mag worden gevraagd. Deze verhoging wordt door de overheid bepaald. Ook de streefhuur van de niet-DAEB woningen wordt jaarlijks met deze indexatie verhoogd.

7.3 Jaarlijkse huurverhoging

In de wet staat dat voor drie jaar de huren in de vrije sector jaarlijks mogen worden verhoogd met een maximum van inflatie⁷ + 1%. Dit geldt voor 1 mei 2021 tot 1 mei 2024. UWOON kiest ervoor om de huurverhoging voor de niet-DAEB woningen van 2023 tot en met 2026 gelijk te trekken aan de huurverhoging voor de DAEB woningen. Wanneer in de DAEB voorraad huurbevrozing plaatsvindt, wordt de huur van de niet-DAEB voorraad verhoogd met hetzelfde percentage als het voorgaande jaar.

7.4 Middeldure huur

UWOON heeft op dit moment 90 woningen in de niet-DAEB voorraad. Deze woningen verhuren we in het middenhuur segment. We zetten de komende jaren in op het vergroten van de DAEB voorraad. Pas daarna kijken we of we de niet-DAEB en daarmee het aanbod in het middenhuur segment willen vergroten.

⁷ Mede gezien de hoge inflatiecijfers begin 2022 wordt hier niet op ingezet.

8. Monitoring en evaluatie

UWOON vindt het belangrijk om de effecten van het tweehurenbeleid goed te monitoren. Ook om eventueel bij te kunnen sturen. Per tertiaal worden onder andere de volgende gegevens in beeld gebracht:

- Hoeveel woningen zijn tegen de oorspronkelijke streefhuur verhuurd?
- Hoeveel woningen zijn afgetopt op de eerste of tweede aftoppingsgrens?
- Zijn er complexen uitgezonderd van het tweehurenbeleid in het kader van leefbaarheid?
- Aan hoeveel huurders is een huurkorting verleend?
- Op welke gronden is huurkorting verleend?

Jaarlijks wordt de werking van het huurbeleid geëvalueerd in het eerste tertiaal. Het betreft dan zowel de methodiek van het tweehurenbeleid als de effecten daarvan. Daarbij wordt onder andere aandacht besteed aan de slaagkansen voor de diverse inkomensgroepen. Wanneer er wijzigingen nodig zijn in de methodiek, kunnen deze wijzigingen mee worden genomen in de nieuwe begrotingscyclus. Tevens wordt het systeem van het verlenen van huurkorting geëvalueerd en wordt de omvang en samenstelling van de niet-DAEB voorraad besproken.

Bijlage 1 Vergoedingentabel Aedes-Woonbond

(versie 8 december 2021)

Vergoedingentabel

Aedes en de Woonbond adviseren corporaties om deze tabel vanaf 8 december 2021 te hanteren. De tabellen worden jaarlijks op 1 juli geïndexeerd op basis van de gasprijs volgens de ACM. Deze tabellen zijn gebaseerd op de gasprijs voor 2021.

Woningen < 70 vierkante meter

Van _____		Naar							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijke vergoeding	€ 4							
A	Redelijke vergoeding	€ 8	€ 4						
B	Redelijke vergoeding	€ 12	€ 8	€ 4					
C	Redelijke vergoeding	€ 16	€ 12	€ 8	€ 4				
D	Redelijke vergoeding	€ 21	€ 17	€ 13	€ 9	€ 5			
E	Redelijke vergoeding	€ 24	€ 20	€ 16	€ 12	€ 8	€ 3		
F	Redelijke vergoeding	€ 29	€ 25	€ 21	€ 17	€ 13	€ 8	€ 5	
G	Redelijke vergoeding	€ 31	€ 27	€ 23	€ 19	€ 15	€ 10	€ 7	€ 2

Woningen van 70 – 90 vierkante meter¹

Van _____		Naar							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijke vergoeding	€ 6							
A	Redelijke vergoeding	€ 8	€ 2						
B	Redelijke vergoeding	€ 16	€ 10	€ 8					
C	Redelijke vergoeding	€ 24	€ 18	€ 16	€ 8				
D	Redelijke vergoeding	€ 33	€ 27	€ 25	€ 17	€ 9			
E	Redelijke vergoeding	€ 36	€ 30	€ 28	€ 20	€ 12	€ 3		
F	Redelijke vergoeding	€ 41	€ 35	€ 33	€ 25	€ 17	€ 8	€ 5	
G	Redelijke vergoeding	€ 42	€ 36	€ 34	€ 26	€ 18	€ 9	€ 6	€ 1

Woningen > 90 vierkante meter

Van _____		Naar							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijke vergoeding	€ 6							
A	Redelijke vergoeding	€ 10	€ 4						
B	Redelijke vergoeding	€ 19	€ 13	€ 9					
C	Redelijke vergoeding	€ 27	€ 21	€ 17	€ 8				
D	Redelijke vergoeding	€ 35	€ 29	€ 25	€ 16	€ 8			
E	Redelijke vergoeding	€ 41	€ 35	€ 31	€ 22	€ 14	€ 6		
F	Redelijke vergoeding	€ 42	€ 36	€ 32	€ 23	€ 15	€ 7	€ 1	
G	Redelijke vergoeding	€ 43	€ 37	€ 33	€ 24	€ 16	€ 8	€ 2	€ 1

¹ Voor woningen van exact 70 en exact 90 vierkante meter, geldt deze tabel.

Voorbeeld huurkorting binnen drie jaar verduurzamen: woning van 70-90 m² van label E naar B: streefhuur op basis van label B, tot verduurzaming € 20 huurkorting per maand.