

HURBELEIDSPLAN 2021-2022
WOONPARTNERS MIDDEN-HOLLAND



Waddinxveen, 30 maart 2021
Doc.nr. 2102004-#

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Kaders voor 2021	3
	2.1 Marktsituatie	4
	2.2 Beleidskeuzes	4
	2.3 Gevolgen voor de voorraad	5
	2.4 Gevolgen voor kasstroom Woonpartners Midden-Holland	6
3.	Advies huurdersorganisatie	6
4.	Bestuursbesluit	7

1. Inleiding

Voor u ligt ons huurbeleidsplan 2021-2022. In ons huurbeleid streven we naar een balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Dit huurbeleidsplan is opgesteld aansluitend bij de meest actuele wettelijke ontwikkelingen.

2. Kadern voor 2021

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen om de huurprijzen in de sociale huursector dit jaar te bevriezen. Volgens de indieners is het van belang dat een lagere huur voor mensen die een sociale huurwoning huren bij een woningcorporatie wenselijk is en dat de huren dan omlaag gaan in plaats van omhoog. Aanleiding voor de motie was onder meer de constatering dat huurders van corporatiewoningen in 2020 een huurprijsstijging van gemiddeld 2,7% hebben gekregen.

Onlangs heeft de minister hierop gereageerd. De motie wordt uitgevoerd door per ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage op 0% te zetten voor de gereguleerde huursector (voor de periode van 1 juli 2021 – 30 juni 2022). Inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn ook niet mogelijk. Huurverhogingen vanwege verduurzaming kunnen wel doorgevoerd worden. De minister ziet dat door de uitvoering van de motie druk ontstaat op investeringen voor de opgaven voor corporaties. De kosten voor de corporatiesector schat de minister op structureel circa € 180 miljoen. Via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing belooft het kabinet structureel deze kosten te compenseren. De bevriezing van de huren geldt trouwens niet alleen voor corporaties, maar ook voor andere verhuurders.

De huren voor de geliberaliseerde woningen worden ingeperkt. Het wetsvoorstel van Nijboer om de huurverhogingen te beperken tot inflatie + 1% is begin februari door de Tweede Kamer aangenomen. Het wetsvoorstel wordt nu behandeld door de Eerste Kamer.

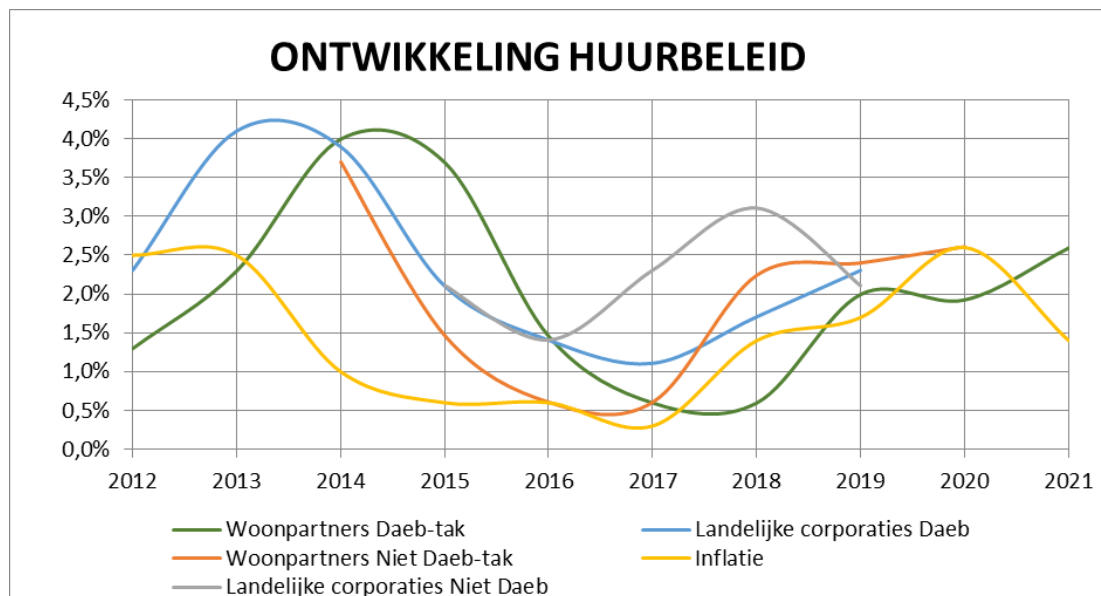
De volgende uitgangspunten gelden (daarom) voor ons huurbeleid:

- Dit betekent dat alle sociale huurwoningen per 1 juli 2021 geen huurverhoging krijgen.
- Bovenstaande geldt ook voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagendplaatsen.
- De huren van de sociale huurcontracten worden afgetopt bij een huurprijs tot op de liberalisatiegrens.
- Eenmalige huurverlaging. Woningcorporaties dienen een eenmalige huurverlaging door te voeren bij de huurders met een lager inkomen en een daarvoor te hoge huur. Voor Woonpartners Midden-Holland betekent dit dat tot nu toe de huur van 391 huurders wordt verlaagd naar € 633,25 of € 678,66, afhankelijk van de gezinssamenstelling. Dit betreft de netto huur en niet de huur voor huurtoeslag (nagevraagd bij Aedes).
- De huren voor de vrije sector huurwoningen mogen gemiddeld met maximaal 1,40% worden verhoogd/beperkt.
- Er is nog geen besluit bekend over de maximale huurprijsgrenzen WWS. De liberalisatiegrens wordt verhoogd met 2,1% de aftoppingsgrenzen en de kwaliteitskortingsgrens met 2,3%.
 - Kwaliteitskortingsgrens: 442,46 (+2,3%)
 - Lage aftoppingsgrens: 633,25 (+2,3%)
 - Hoge aftoppingsgrens: 678,66 (+2,3%)
 - Liberalisatiegrens: 752,33 (+2,1%)
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Keuzevrijheid en voldoende differentiatie in huuraanbod.
- Vrije sector huur wordt begrensd in de bandbreedte tussen € 752,- en € 1.065,-.
- Vrije sector woningen met een huur lager dan 85% van de maximaal redelijke huur mogen een extra huurverhoging krijgen, met een maximum van 2,4%.
- Bij mutatie wordt de netto huur opgetrokken naar gemiddeld 85% van het maximaal redelijk.

2.1 Marktsituatie

CBS:

- De woninghuren lagen in juli 2020 gemiddeld 2,9% hoger dan een jaar eerder, tegen 2,5% in 2019.
- De huurstijging van de sociale huurwoningen bij woningcorporaties bedroeg 2,7%, tegen 2,0% in 2019.
- Bij de overige verhuurders van sociale huurwoningen stegen de huren met gemiddeld 3,4%, tegen 3,3% in 2019.
- De woningen in de vrije sector stegen met 3,0%, tegen 3,3% in 2019.
- De prijsstijging in de provincie Zuid-Holland lag iets boven deze gemiddelden.
- De huren van Woonpartners stegen in juli 2020 met 2,60 % tegen 1.93 % in 2019.



Aedes Benchmark:

- In 2019 is het gemiddeld percentage van de maximaal redelijke huur van Woonpartners licht gestegen van 72,7% naar 73,0%. Dat ligt net boven het landelijk gemiddelde van 71,2% en ruim onder het gemiddelde van de provincie Zuid-Holland van 76,5%.
- De Aedes benchmarkcijfers van het kalenderjaar 2020 zijn nog niet beschikbaar.

2.2 Beleidskeuzes

- Gemiddeld een inflatievolgende huurverhoging van 1,40% voor geliberaliseerde contracten.
- Oplopend percentage voor contracten met een grotere afstand tot de maximaal redelijke huur.

Beslispunten	Huurbeleid 2021
1. Totale huursomstijging gereguleerde contracten:	0,00%
a. Huursomstijging reguliere huurverhoging	0,00%
b. Huursomstijging uit mutatie:	0,50%
c. Huursomstijging uit harmonisering zittende huurder d.m.v. extra huurverhoging:	0,00%
2. Huurverhoging gereguleerde contracten:	
a. > 85% van de max. red. huur	0,00%
b. 80% < 85% van de max. red. huur	0,00%
c. 70% < 80% van de max. red. huur	0,00%
d. 60% < 70% van de max. red. huur	0,00%

e. 50% < 60% van de max. red. huur	0,00%	
f. 30% < 50% van de max. red. huur	0,00%	
g. 1% < 30% van de max. red. huur	0,00%	
3. Huurverhoging woonwageningen en standplaatsen:	0,00%	
4. Huurverhoging geliberaliseerde contracten, gemiddeld 1,40%; tenzij CPI, bij CPI 1,60%*		
a. > 85% van de max. red. huur	1,10%	
b. 80% < 85% van de max. red. huur	1,40%	
c. 70% < 80% van de max. red. huur	1,70%	
d. 60% < 70% van de max. red. huur	2,00%	(max.is 2,40%)
e. 50% < 60% van de max. red. huur	nvt	
5. Garages en bedrijfsruimten	Volgen markt of index	
6. Woningen met eenmalige huurverlaging per 1-4-21	0%	
* Index van januari tot januari		

2.3 Gevolgen voor de voorraad

De Daeb-portefeuille verandert door de huurbevrozing niet.

De huren van de 350 vrije sector woningen zijn gemiddeld met 1,40% verhoogd, waarbij de afstand tot de maximale redelijke huur het huurverhogingspercentage bepaald. (zie tabel Beleidskeuzes). De huur wordt afgetopt op € 1.065,- of bevroren als de huur hoger is dan € 1.065,-.

Percentage maximaal redelijk	Aantal woningen	Huurverhogingspercentage
60% tot 70%	5	2,00%
70% tot 80%	44	1,56%
80% tot 85%	96	1,40%
85% tot 100%	116	1,08%
100%	3	0,00%
CPI contracten	86	1,60%
	350	1,40%

Totale portefeuille

Situatie op 1 juli	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
	Voor	Na	Voor	Na	Voor	Na
Aantal woningen	6.952	6.952	799	799	7.751	7.751
Gem. per maand	€ 543	€ 543	€ 778	€ 789	€ 567	€ 567
Puntprijs per maand	€ 3,72	€ 3,72	€ 4,01	€ 4,02	€ 3,74	€ 3,84
WWS-punten / vhe	146	146	194	194	151	151
% max. red. huur	72,70%	72,70%	75,98%	77,01%	73,04%	73,09%

Gevolgen voor kasstroom Woonpartners Midden-Holland

De kasstromen van woningcorporaties staan flink onder druk. Dit wordt met name veroorzaakt door de lokale en niet-lokale heffingen (in 2021 € 15,2 miljoen en oplopend in 2025 naar € 16,4 miljoen). Als we dit afzetten tegen de begrote huuropbrengsten van Woonpartners, dan gaat ongeveer 30% op aan uitgaven die we niet kunnen aanwenden voor de sociale huisvesting.

Woonpartners Midden-Holland krijgt door de huurbevrozing voor sociale huurwoningen per 1 juli a.s. maandelijks minder inkomsten binnen dan begroot. In de meerjarenbegroting wordt er van uitgegaan dat de huren jaarlijks stijgen met inflatie. Door nu voor 2021 te besluiten om geen huurverhoging op de sociale woningen door te voeren ontvangt Woonpartners Midden-Holland in 2021 maandelijks € 56.000 ofwel op jaarbasis € 672.000 minder inkomsten.

3. Advies huurdersorganisatie

De HRHM geeft natuurlijk een positief advies op de geformuleerde uitgangspunten voor het huurbeleid vanaf 1 juli aanstaande tot 1 juli 2022 dat de sociale huurwoningen geen huurverhoging krijgen. Wat ook geldt ook voor de onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagendstandplaatsen.

Tijdens ons overleg hebben we op dit punt nog wel nadrukkelijk de volgende actuele informatie met elkaar gedeeld naar aanleiding van de Nibud-berekeningen in opdracht van Aedes en de Woonbond: "Huurders met een bijstandsuitkering zijn financieel gezien meer geholpen met een verhoging van de bijstand dan met een verlaging van de huur. Dit heeft alles te maken met het feit dat een verlaging van de huur in veel gevallen gedeeltelijk teniet wordt gedaan door een lagere huurtoeslag".

Tevens juicht de HRHM toe, dat voor bijna 400 huurders met een lager inkomen een tijdelijke huurverlaging wordt toegepast. Het is voor diverse betrokken huurders onduidelijk vanaf- en tot wanneer die huurverlaging aan de orde is. Goede communicatie naar de betrokkenen is noodzakelijk.

Wat het laatste betreft zorgen we voor verduidelijking via onze website, waarnaar wordt verwezen in de informatie die betreffende huurders hebben ontvangen.

De HRHM betreurt het, dat er wel een huurverhoging geldt – vanaf 1 juli a.s.- voor de vrije sectorwoningen. Het advies van de HRHM is, dat ook deze huurders geen huurverhoging dienen te krijgen. In ieder geval geen 1% extra naast de inflatie van 1.4 %. Ook deze huurders worden geconfronteerd met de financiële problemen ivm de pandemie covid-19.

Ook bij de vrije sector woningen is sprake van een aangepaste huurverhoging, want voor het eerst geldt er een maximale huurverhoging. Voor 2021 ligt die op 2,4% (inflatie plus één procent). Gemiddeld krijgen de huurders van onze vrije sector woningen (351 stuks) 1,4% huurverhoging. Individueel is de huurhoging minimaal 0% en maximaal 2%, afhankelijk van de afstand van de huidige netto huur ten opzichte van de maximaal redelijke huur. Zoals we bij de sociale huurwoningen aansluiten bij de wettelijke mogelijkheden, willen we dat bij de vrije sector woningen ook doen. Met huurders die, bijvoorbeeld als gevolg van de Corona-situatie, in betalingsproblemen komen maken we maatwerkafspraken.

Advies: stuur de huurders in de vrije sector een begeleidende brief ivm het nieuwe huurbedrag. Waarin zij inzicht verkrijgen in werkwijze van de puntentelling van hun woning, zodat men kan zien hoe hun huur zich verhoudt tot de maximaal redelijke huur van 85%.

We hebben bevestigd dat we dit jaar de puntenwaardering weer meesturen bij de aanzegging van de huurverhoging. Dat geldt ook voor de vrije sector woningen. In de begeleidende brief voor de vrije sector woningen wordt een extra tekst opgenomen voor de bepaling van het huurverhogingspercentage. Over de opzet van de brieven vindt nog afstemming plaats met de HRHM.

4. Bestuursbesluit

Het besluit van het kabinet om de huren van sociale huurwoningen per 1 juli 2021 te bevriezen heeft zonder aanvullend beleid van de overheid consequenties voor de investeringsmogelijkheden voor woningcorporaties. Het kabinet heeft dit onderkend en overweegt compenserende maatregelen. De precieze inhoud van de compensatie is nog niet bekend, maar zal mogelijk leiden tot aanpassing van de hoogte van de verhuurdersheffing. Zodra het compenserend beleid bekend is zal dit doorgerekend worden in de prognose voor 2021, de nieuwe begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2026.

Het huurbeleid 2021-2022 is op 10 maart 2021 besproken met de HRHM en vastgesteld op 30 maart 2021.

Waddinxveen, 30 maart 2021

< was getekend >

R.J. Mascini
directeur-bestuurder

Bijlagen:

Twee brieven van minister Ollongren:

1. Maatregelen woningmarkt voor betaalbaarheid huurders en investeren in leefbaarheid d.d. 6 november 2020
2. Vaststelling maximale huurverhoging 2021 d.d. 21 december 2020 (foutieve brief datering 21 december 2021)