



HUURPRIJSBELEID

2020

Wonen Midden-Delfland

Gemiddeld 2,8%

Maasland, januari 2020

Huurprijsbeleid 2020

1. Inleiding

Jaarlijks past Wonen Midden-Delfland de huur van haar huurwoningen aan op 1 juli. Dit doen wij binnen de wettelijke regelgeving en de kaders van ons eigen beleid. Het huurprijsbeleid 2020 is tot stand gekomen in samenspraak met de beide Huurdersverenigingen en volgt de afspraken binnen het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond.

Net als andere woningcorporaties heeft Wonen Midden-Delfland te maken met toenemende fiscale druk en de opdracht om het woningbestand te verduurzamen. Dit laatste brengt veel kosten met zich mee. Deze kosten berekenen voor een klein deel door in de jaarlijkse huuraanpassing. Wonen Midden-Delfland is een sociale verhuurder en past daarom een sociaal huurbeleid toe. De huurverhoging in 2020 is gemiddeld 2,8 %. Dit is 0,2% boven de inflatie. Met dit huurprijsbeleid houden we de huren betaalbaar en kunnen wij datgene doen waarvoor wij bestaan. Namelijk het verhuren van goede en betaalbare woningen. Voor de huuraanpassing 2020 hanteren onderstaande staffel.

% max. redelijk	Sociaal contract	Vrije sector contract
00% ≤ 55%	4,00%	4,50%
55% ≤ 65%	3,80%	4,30%
65% < 75%	2,60%	3,00%
75% > 85%	2,30%	2,90%
> 85%	2,00%	2,60%
Totale huuraanpassing	2,80%	2,79%

2. Leeswijzer

In dit huurprijsbeleid beschrijven we de afspraken die we maken met de huurderskoepels over de huuraanpassing per 1 juli 2020. In hoofdstuk 3 beschrijven we de begrippen die van belang zijn. In hoofdstuk 4 gaan we in op de uitgangspunten en doelstellingen. Hoofdstuk 5 beschrijft het voorstel voor 2020. In hoofdstuk 6 staat de planning opgenomen. Tenslotte zijn een aantal bijlagen toegevoegd die van belang zijn op het beleid en die meer informatie geven over het woningbezit en onze huurders.

3. Begrippen

Binnen het huurprijsbeleid 2020 wordt er gebruik gemaakt van verschillende begrippen. Hieronder vindt u deze begrippen toegelicht.

Huurprijzen

Maximaal redelijke huur. Dit is de maximale huur die voor een woning gevraagd mag worden op basis van de woningwaarderingpunten (WWS).

Huursombenadering. De huursombenadering is een middel waarmee de kwaliteit en de huurprijs van een woning beter op elkaar wordt afgestemd. Het verschil tussen nieuwe

en zittende huurders wordt verkleind door relatief goedkope woningen een hogere huurverhoging te geven dan vergelijkbare woningen die al een goede prijskwaliteitverhouding hebben.

Huurklassen

Goedkoop	-	huur \leq € 432,51
Betaalbaar I	-	huur tussen € 432,52 en € 619,01
Betaalbaar II	-	huur tussen € 619,02 en € 663,40
Bereikbaar	-	huur tussen € 663,41 en € 737,14
Vrije sector	-	huur $>$ € 737,14

Inkomensgroepen voor toewijzing van woningen

Primaire Doelgroep	Eenpersoonshuishoudens met verzamelinkomen tot € 23.225 meerpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen tot € 31.550
Europa-inkomen	Huishoudens met een verzamelinkomen tot € 39.055
Lage Middeninkomens	Huishoudens met een verzamelinkomen tot € 43.574
Hoge Middeninkomen	Huishoudens met een verzamelinkomen tussen € 43.574 en € 47.325 (1-2 pers) / € 58.582 (vanaf 3 pers.)
Hoog inkomen	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 47.325 of € 58.582

4. Uitgangspunten en doelstellingen

Als sociale verhuurder dient Wonen Midden-Delfland het publieke belang. Wij zijn er voor mensen met een laag inkomen. Daarom verhuren wij onze woningen voor maximaal 75% van de maximaal redelijke huur. In de niet-DAEB tak is het uitgangspunt een richtprijs van 85% met een maximale aanvangshuur.

Met de jaarlijkse huuraanpassing houden wij rekening met de draagkracht van onze huurders. Zoals staat in ons Koersplan 2018 -2021 geven wij zittende huurders een gematigde gemiddelde huurverhoging.

De Woonbond en Aedes hebben in december 2018 een Sociaal Huurakkoord gesloten. Dit akkoord beoogd een gematigde huurontwikkeling waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. Wonen Midden-Delfland staat achter dit akkoord en past de afspraken uit dit akkoord toe in het huurbeleid 2020.

Ook in 2020 richt Wonen Midden-Delfland het huurprijsbeleid erop om het verschil in huurprijs tussen zittende en nieuwe huurders te verkleinen en meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning. Sinds 1 januari 2020 mag de gemiddelde huur met maximaal de inflatie stijgen. Nieuwe verhuringen, woningen die op 1 januari 2020 een geliberaliseerd contract hebben of niet verhuurd waren tellen hierbij niet mee. Huurverhogingen boven het inflatiepercentage mogen wel wanneer deze gecompenseerd worden met lagere huurverhoging voor andere woningen.

Voor 2020 wordt uitgegaan van een inflatie van 2,6%. De maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen is door de overheid op 5,1% (inflatie + 2,5%) vastgesteld. Dit vragen wij niet. De maximale huurverhoging die Wonen Midden-Delfland vraagt is 4,00% voor de groep huurders die minder dan 55% van de maximaal redelijke huur betalen. Huurders die vanuit het verleden door o.a. de inkomensafhankelijke huurverhoging meer dan 85% van de maximaal redelijke huur zijn gaan betalen krijgen dit jaar een huurverhoging van 2,00%. De overige huurders betalen een gematigde huurverhoging 3,80, 2,60, 2,30%. Het gemiddelde huurverhogingspercentage mag in 2020 volgens de huursombenadering niet hoger zijn dan 2,6%.

In de prestatieafspraken 2020 is met de Gemeente Midden-Delfland en de Huurdersverenigingen afgesproken dat de huurverhoging iets boven de inflatie kan uitkomen. Om geld voor investeringen in beschikbaarheid, herstructurering, duurzaamheid en betaalbaarheid te genereren is een kleine verhoging van 0,2% procent bovenop de inflatie afgesproken. Dit betekent dat de gemiddelde huurverhoging voor 2020 niet hoger mag zijn dan 2,8%.

5. Voorstel huurprijsbeleid 2020

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Wonen Midden-Delfland heeft in samenspraak met de Huurdersverenigingen ervoor gekozen om in 2020 geen inkomensafhankelijke huuraanpassing door te voeren en om die reden vragen wij geen gegevens op bij de Belastingdienst.

Geliberaliseerde contracten

Huurders met een geliberaliseerd contract krijgen in 2020 een huurverhoging volgens hetzelfde principe als de huurders met een sociaal contract. Ook hier gaan we uit van het percentage huur dat de huurder betaalt van de maximaal redelijk huur. Voor de geliberaliseerde contracten geldt een gemiddelde huurverhoging van 2,8%.

Veldesteijn

Voor de huurwoningen in het complex Veldesteijn is voor dit jaar een afwijkende huurverhoging vastgesteld. De meeste huurders betalen in dit complex een huur hoger dan 85% van de maximaal redelijke huurprijs. Vanwege langlopende technische klachten wordt de huur voor deze woningen niet verhoogd.

Procedure

De huuraanpassing gaat in op 1 juli 2020. Dit betekent dat het huuraanpassingsvoorstel uiterlijk 30 april 2020 bij de huurder moet zijn. Huurders kunnen tot 1 juli 2020 bezwaar indienen tegen het voorstel. Wonen Midden-Delfland blijft met de huuraanpassing binnen de wettelijke kaders en daarom zijn bezwaren alleen succesvol wanneer sprake is van ernstige gebreken aan de woning, de huur door de huurverhoging hoger wordt dan de maximale redelijke huurprijs of bij vormfouten.

Huurbevrozing en huurverlaging

In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat er specifiek maatwerk komt voor huurders die relatief te duur wonen. Wanneer het inkomen relatief laag is ten opzichte van de huurprijs kan een huishouden in aanmerking komen voor huurbevrozing of zelfs huurverlaging. Zo kunnen huurders met een inkomstenterugval in de woning blijven wonen.

De voorwaarden die worden gehanteerd zijn:

- De huurder huurt een zelfstandige woonruimte
- De huurder heeft een inkomen niet hoger dan de inkomensgrens volgens tabel 1 in bijlage 1 én de huurder komt in aanmerking voor huurbevrozing of huurverlaging volgens tabel 2 in bijlage 1
- De huurder passend woont in de woning. Hierbij geldt dat de woning niet meer kamers heeft dan aantal personen +1. Eenpersoonshuishoudens in een driekamerwoning zijn hiervan uitgezonderd.
- Huurbevrozing wordt alleen toegepast wanneer de huurder meer dan 75% van de maximaal redelijke huurprijs betaalt. De kale huur mag hierbij niet lager zijn dan € 619,01 (1-2 persoonshuishouden) of € 663,40 (\geq 3 persoonshuishouden);
- Huurverlaging wordt alleen toegepast als de subsidiabele huurprijs hoger is dan € 737,14.

Huurders in niet-DAEB woningen komen niet in aanmerking voor huurverlaging of huurbevrozing.

Huurverhoging en verhuizen

In het Koersplan 2018-2021 spraken wij af dat huurders die doorstromen naar een voor het passende woning voor senioren de oude huurprijs behouden als zij een minimum inkomen hebben. Daarnaast stelt Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) een seniormakelaar beschikbaar. De seniormakelaar is inzetbaar voor woningzoekenden die niet zelfredzaam genoeg zijn om op zoek te gaan naar een andere woning.

6. Planning

Week	Datum	Actie	Wie
3	14 januari	Bespreken uitgewerkte uitgangspunten huurbeleid met HV's	Linda
4	20 januari	Aandachtspunten HV's en voorstel beleid bespreken in MT	Linda
7	11 februari	Huurprijsbeleid 2020 bespreken met HV's	Peter/Linda
11	Uiterlijk 10 maart	Zienswijze van HV's	HV's
11	Uiterlijk 14 maart	Reactie op zienswijze HV's	Peter/Linda
12	Vanaf 16 maart	Stroomschema NCCW volgen en bewaken	Linda/Helma
13	23 - 27 maart	Controle uitgangspunten huurbeleid	Petra
13	23 - 27 maart	Huurprijsbeleid uitwerken voor upload NCCW	Linda/Helma
14	30 - 31 maart	Controle uitwerking upload NCCW	Lenny/Petra
14	1 april	Opstarten output NCCW	Linda
13	23 - 27 maart	Begeleidende brief voor huurders maken	Linda/Helma
15	6- 10 april	Correspondentie Website	Helma/Gianna
16	Uiterlijk 17 april	Versturen huuraanpassing	Linda

Bijlage 1: Inkomensgroepen en huurprijzen m.b.t. huurbevriezing en huurverlaging

Inkomensgroepen

Huishoudgrootte			
Doelgroep	1 persoon	2 personen	3 of meer personen
Laag inkomen	≤ € 15.500	≤ € 26.500	≤ € 33.500
Midden inkomen	> € 15.500 en ≤ € 27.000	> € 26.500 en ≤ € 37.000	> € 33.500 en ≤ € 43.500
Hoog inkomen	> € 27.000	> € 37.000	> € 43.500

Recht op aanvraag huurbevriezing of huurverlaging

Inkomensgroep	Huurprijs*		
	<aftoppingsgrens	>aftoppingsgrens en <liberalisatiegrens	>liberalisatiegrens
Laag		huurbevriezing	huurverlaging
Midden			huurbevriezing
Hoog			

*) De aftoppingsgrens (= de huurprijs waarboven de eventuele huurtoeslag wordt afgetopt) is afhankelijk van het aantal personen in een huishouden. Voor huishoudens met een of twee personen geldt de lage aftoppingsgrens (619,01 euro in 2020). Voor huishoudens met drie of meer personen geldt de hoge aftoppingsgrens (663,40 euro in 2020). De liberalisatiegrens (= de huurprijs waarboven er geen huurtoeslag meer wordt gegeven) is onafhankelijk van het aantal personen in een huishouden (737,14 euro in 2020).

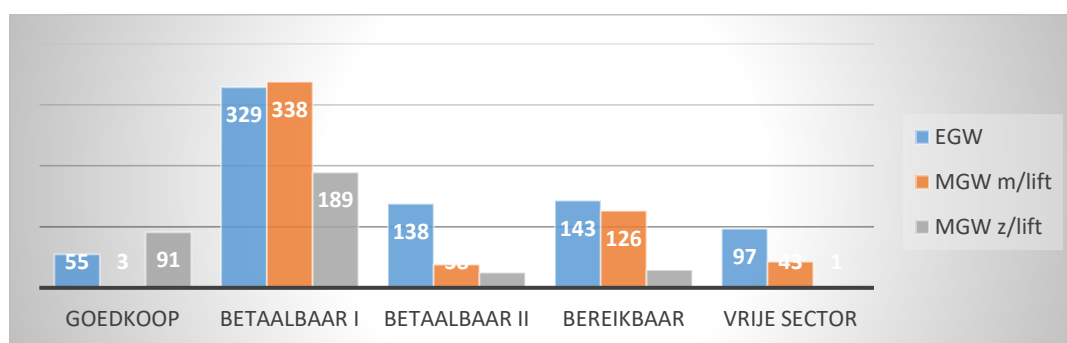
Bijlage 2: Tabellen met gegevens woningvoorraad

Tabel 1: type woning naar plaats

Plaats	EGW	MGW met lift	MGW zonder lift	Totaal
DEN HOORN ZH	163	314	144	621
SCHIPLUIDEN	152	69	122	343
MAASLAND	447	165	69	681
Totaal	762	548	335	1645
	46,32%	33,31%	20,36%	

Tabel 2: Huurgroep huidige huurders (incl. geliberaliseerde contracten)

Huurgroep	EGW	MGW m/lift	MGW z/lift	Totaal
Goedkoop	55	3	91	149
Betaalbaar I	329	338	189	856
Betaalbaar II	138	38	25	201
Bereikbaar	143	126	29	298
Vrije sector	97	43	1	141
Totaal	762	548	335	1645



Tabel 3: Huurgroep afgetopte streefhuren

Huurgroep	EGW	MGW m/lift	MGW z/lift	Totaal
Goedkoop	11	3	77	91
Betaalbaar I	242	342	179	763
Betaalbaar II	87	122	58	267
Bereikbaar	341	39	21	401
Vrije sector	81	42	1	123
Totaal	762	548	335	1645

