

Aan	HBV WijZijn
Onderwerp	Adviesaanvraag Huuraanpassing 2020
Datum	21 februari 2020
Vorbereid door	Marisa Verdegaal
Verantwoordelijk MT-lid	Mariël Steijns

Grondslag adviesaanvraag

Geef hier kort aan op basis waarvan (Overlegwet en samenwerkingsovereenkomst) advies gevraagd wordt

In deze adviesaanvraag wordt het beleidsvoorstel voor de huuraanpassing in 2020 aan WijZijn toegelicht. De Huuraanpassing is een onderwerp zoals bedoeld in art. 5 van de Overlegwet en art. 4 van de samenwerkingsovereenkomst.

Het voorstel ligt in lijn met de vorig jaar aangekondigde matiging van de huuraanpassing (zie ook adviesaanvraag Portefeuillestrategie 2020-2029) en past binnen het huidige koersplan c.q. huurbeleid.

Toelichting

Geef een korte toelichting in dit veld (max. twee A4). Benoem in ieder geval de beweegredenen (aanleiding) en de impact voor huurders

Inleiding

Voorafgaand aan deze adviesaanvraag heeft er vooroverleg plaatsgevonden met WijZijn. Daarin heeft WijZijn aangegeven zich zorgen te maken over de betaalbaarheid van de woningen voor verschillende groepen, zowel met een laag als met een hoog inkomen. Daarnaast wordt de noodzaak van huurverhoging betwijfeld. We hopen de komende periode op dit onderwerp nader tot elkaar te komen. In de bijlage is de presentatie toegevoegd die met WijZijn is besproken op 10 februari jl.

Naar aanleiding van het overleg met WijZijn in 2019 is afgesproken de huuraanpassing in 2020 te matigen. Voor het eerst heeft de Woonmensen een huursomstijging beneden inflatie ingerekend in de begroting, namelijk **1,87%** (bij een inflatieniveau van 2,6%). Ook is aangekondigd om huurders uit de doelgroep (inkomen < € 43.574) een huurverhoging van *maximaal inflatie* te geven. In 2019 kreeg een deel van de huurders uit deze groep nog een huurverhoging van inflatie + 0,5%. De wettelijk toegestane individuele huurverhoging voor de deze doelgroep ligt dit jaar op maximaal 5,1% (inflatie + 2,5%).

Beleidsvoorstel

Het beleidsvoorstel voor de huuraanpassing 2020 voor de verschillende doelgroepen is als volgt:

- Huurverhoging van inflatie (2,6%) voor huurders uit de doelgroep (inkomen < € 43.574), met aftopping van de rekenhuur op de huurtoeslaggrens.
- Huurbevriezing (0%) indien de huurprijs gelijk aan of hoger is dan de streefhuur (indien inkomen < € 43.574).
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (6,6%) met aftopping van de kale huur op € 750 of € 800.
- Toepassen van maatwerk in het kader van betaalbaarheid:
 - Mogelijkheid aanvragen huurbevriezing voor lage inkomens (conform definitie Sociaal Huurakkoord, zie tabel 1 op pagina 2) met een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen en huurtoeslaggrens;
 - Proactieve huurverlaging voor huurders uit de doelgroep (inkomen < € 43.574) met een huurprijs boven de liberalisatiegrens c.q. huurtoeslaggrens.

Toelichting op maatwerk

Aanvraag huurbevriezing

Naast het maximaliseren van de huurverhoging op inflatie voor huurders uit de doelgroep (zie beleidsvoorstel onderdeel 1), is onderdeel 4a ook een wijziging t.o.v. het beleid in 2019. In lijn met het Sociaal Huurakkoord bieden we huurders dit jaar de mogelijkheid aan om *huurbevriezing* aan te vragen. De voorwaarden zijn opgenomen in tabel 1.

Tabel 1 Maatwerk huurbevriezing	Huurprijscategorie	
<i>Inkomensgroep</i>	€ 619 - € 663	€ 663 - € 737
laag inkomen 1 pers ≤ € 15.500	<i>Huurbevriezing (op aanvraag)</i>	<i>huurbevriezing (op aanvraag)</i>
laag inkomen 2 pers ≤ € 26.500		
laag inkomen ≥ 3 pers ≤ € 33.500		

Vorig jaar is besloten om de maatwerkafspraken uit het Sociaal Huurakkoord nog niet toe te passen, omdat deze onvoldoende uitgewerkt, niet wettelijk verankerd waren (er werd toen nog gesproken over *tijdelijke* huurbevriezing) en niet begroot waren. Dit jaar is gebleken dat de maatwerk-afspraken niet wettelijk vastgelegd worden. Wel is de uitwerking nu helder én hebben we er in de begroting op voorgesorteerd. De maatregel draagt bij aan betaalbaarheid, een van onze belangrijkste doelstellingen. Ten opzichte van voorgaande jaren verbetert hiermee de betaalbaarheid van huurders met een laag inkomen die al langere tijd te duur wonen en daarin (over het gedeelte van de huurprijs boven de aftoppingsgrens) niet of beperkt gecompenseerd worden door huurtoeslag.

Pro-actieve huurverlaging

We stellen voor om het bestaande beleid m.b.t. *huurverlaging* (bij huurprijs boven de huurtoeslaggrens van € 737) voort te zetten. Dit is een afwijking t.o.v. de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord. Omdat we ten gunste van de huurder (zowel qua betaalbaarheid als qua proces) afwijken van het Sociaal Huurakkoord, is de verwachting dat dit goed uit te leggen is aan de huurders. We verlagen de huur namelijk voor een grotere groep: we doen dit voor alle huurders uit de inkomensdoelgroep (<€ 43.574). Daarnaast doen we dit ook pro-actief. Huurders hoeven de verlaging dus niet zelf aan te vragen¹.

Financieel

De Woonmensen loopt een financieel risico, omdat meer huurders huurbevriezing aan zouden kunnen vragen dan ingeschat is. Als ca. een derde van de huurders, die daar naar verwachting recht op hebben, een aanvraag voor bevriezing doen, dan zijn de verwachte huurinkomsten in lijn met de begroting. Als 50% van de huurders deze aanvraag doen (en er ook recht op hebben), dan is de ingeschatte huurderiving ca. € 15.000 per jaar. Het maximale risico dat we lopen is ca. € 55.000 op jaarbasis.

De inkomensafhankelijke huurverhoging zal naar verwachting nodig zijn om op de begrote huurinkomsten uit te komen. Daarmee benutten we deze inkomsten voor de huurmatiging van andere groepen (als investering in betaalbaarheid, genoemd in de prestatieafspraken). Mochten de extra inkomsten aanzienlijk hoger zijn dan ingeschat (volgende week bekend), dan is het voorstel de huurverhoging voor andere groepen iets te matigen om zo dicht mogelijk bij de begroting te blijven.

Communicatie naar huurders

De algemene communicatie over de huuraanpassing en de mogelijkheden voor huurprijsbevriezing, willen we ruim vóór het verzenden van de individuele brieven via diverse media opstarten. Daarbij onderzoeken we de mogelijkheden van een online-tool, waarmee huurders zelf kunnen nagaan of zij in aanmerking komen voor huurprijsbevriezing.

Gerichte communicatie over het aanvragen van huurprijsbevriezing, willen we versturen tegelijkertijd met de huuraanzegging. Huurders met een huurprijs tussen de 1^e aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens die op basis van het beleid een huurverhoging van inflatie zouden krijgen, ontvangen hierover specifieke informatie. Het gaat naar schatting om een kleine 900 huurders.

Als we eerder al gericht brieven verzenden, zal dat extra vragen oproepen bij burens of familieleden die geen brief ontvangen. Daarnaast is het ondoenlijk om eventuele reacties al vóór de daadwerkelijke huuraanzegging te controleren en te verwerken. Door hierover pas bij de huuraanzegging te communiceren, voorkomen we irritatie hierover.

¹ behalve als de inkomensdaling recent is

Intern wordt nog overlegd hoe de verwachte piek in werkdruk in de periode na het verzenden van de brieven, op te vangen.

We stellen het zeer op prijs als WijZijn mee wil denken over de communicatie over de huuraanpassing.

Bijlage(n)

Geef een omschrijving van de bijlage(n) door vermelding van datum (jaar/ maand/ dag) en titel

1	20200210 WijZijn Huurbeleid en huuraanpassing 2020 (powerpoint)
2	

Gevraagd advies

Geef concreet aan waar WijZijn over dient te adviseren of mee in te stemmen

Wij vragen HBV WijZijn om advies te geven over de Huuraanpassing 2020. Volgens de Overlegwet heeft u gekwalificeerd adviesrecht. Wij ontvangen uw reactie graag binnen de wettelijke termijn van maximaal zes weken, te weten 3 april 2020.

Ontvangen advies

Geef concreet aan wat het advies was van WijZijn

<invullen datum>