

Brederode Wonen
Huurbeleid 2022

Inleiding

Op 24 februari 2022 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de inkomens- en huurgrenzen en maximale huurstijging voor 2022 bekend gemaakt. De circulaire MG2022-01 beschrijft het huurprijsbeleid per 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2023. Hierin staan de kaders voor de jaarlijkse huurverhoging 2022. Op het huurbeleid is positief geadviseerd door de Huurdersvereniging Brederode.

Sociaal huurakkoord

De Woonbond (belangenorganisatie van huurders) en Aedes (koepelorganisatie van verhuurders) sloten in 2018 het Sociaal Huurakkoord, lopend van 2018 tot en met 2021. Het akkoord heeft als doel een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning.

Sinds begin van dit jaar zijn Aedes en de Woonbond in gesprek over een nieuw Sociaal Huurakkoord voor de komende jaren. Het nieuwe Sociaal Huurakkoord bouwt voort op de Actieagenda Wonen. Daarin is in ieder geval vastgelegd dat er wordt uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid en maatwerk voor huurders die relatief weinig inkomen hebben ten opzichte van de huurprijs.

Betaalbaarheid

Een van de belangrijkste opgaven is nog steeds de betaalbaarheid van onze huurwoningen. We streven naar een gedifferentieerd aanbod met kwalitatief goede woningen voor een betaalbare huurprijs. Door het aftoppen van een deel van onze eengezinswoningen, kunnen we ook de mensen met de laagste inkomens, die afhankelijk zijn van huurtoeslag, een goede woning bieden. Hoewel we steeds als uitgangspunt hebben genomen dat de prijs/kwaliteit verhouding van onze woningen belangrijk is, komt dit steeds meer onder druk te staan, mede door het Huurbeleid van het Rijk in 2021 (eenmalige huurverlaging en huurbevrozing) en 2022 (individuele huuraanpassing bij huurders).

Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat om alle sociale huurwoningen die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 zijn verhuurd. De huursom is op het inflatiecijfer (2,3%) gebaseerd.

In 2022 vallen buiten de huursom:

- Opnieuw verhuurde woningen met huurharmonisatie en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- De tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en verlaging).

Jaarlijkse huurverhoging

Ieder jaar op 1 juli vindt de jaarlijkse huurverhoging plaats. Wij houden ons aan de kaders die het Rijk ons geeft. (Contouren Huurbeleid). Ook de afspraken van Aedes en de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord betrekken we hierbij. Voor de jaarlijkse huuraanpassing geldt in 2022 een maximale verhoging van inflatie. Het inflatiecijfer voor de huurverhoging 2022 is 2,3%. Ook de maximale huurverhoging per woning bedraagt 2,3%.

Wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting

Sinds halverwege 2021 bestaat de wettelijke mogelijkheid dat huurder en verhuurder afspraken maken over een tijdelijke huurkorting. Het is ook mogelijk om huurgewenning af te spreken bij nieuwe verhuringen. Dit maakt het mogelijk om maatwerk te leveren en de huurprijs van een woning te bevrozen of te verlagen bij inkomensverlies. De huurkorting kan gelden voor een periode van een maand tot maximaal 3 jaar. Huurder en verhuurder leggen de vorm en voorwaarden bij een tijdelijke huurkorting vast. Ook over de duur en wanneer er een nieuwe beoordeling volgt, bijvoorbeeld jaarlijks. De huurprijs gaat na de kortingsperiode terug naar de oorspronkelijke huurprijs, eventueel verhoogd met de huurverhoging uit de kortingsperiode. Corporaties kunnen zelf beleid maken wanneer een huurder een beroep kan doen op huurkorting. We continueren ons beleid tot nu toe:

- Huurverlaging bij huurders die in het verleden een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen en nu een daling. Als we de huurprijs weer onder de liberalisatiegrens brengen, kunnen deze huurders huurtoeslag aanvragen.
- Huurders die doorstromen naar een kleinere woning en een voor een gezin geschikte woning achterlaten kunnen als het nodig is huurmatiging krijgen. Dit is maatwerk (seniorenbeleid).

Aanvullende nieuwe criteria tijdelijke huurkorting:

- Tijdelijke huurkorting kan ingezet worden als maatwerkoplossing bij inkomensdaling. De huurders moeten dan minimaal 3 maanden voor het verzoek om de huurkorting een inkomensdaling hebben om ervoor in aanmerking te komen. In de eerste 3 maanden (vaak ter overbrugging van een uitkering) bieden we maatwerk in de vorm van een soepele betalingsregeling. De tijdelijke huurkorting geldt voor 1 jaar, daarna wordt er een (jaarlijkse) inkomenscontrole gedaan. De huurkorting kan maximaal 2x worden verlengd, dus maximaal voor 3 jaar.
- Voor het toepassen van huurkorting gebruiken we de onderstaande tabel.

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens	Huurverlaging naar
Eén persoon	Tot en met € 23.725	€ 633,25
Eén persoon AOW gerechtigd op 1-1-2021	Tot en met € 23.650	€ 633,25
Meerdere personen	Tot en met € 32.200	2 personen: € 633,25 3 of meer: € 678,66
Meerdere personen, minstens 1 pensioengerechtigd	Tot en met € 32.075	2 personen: € 633,25 3 of meer: € 678,66

Van huurgewenning bij nieuwe verhuur zullen we geen gebruik maken, we toppen tenslotte al woningen af voor de doelgroep met een laag inkomen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

Vanaf 1 juli 2022 is het mogelijk om bij de jaarlijkse huurverhoging een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen. De methodiek is vanaf 2022 anders. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50,- of € 100,- zijn.

Brederode Wonen had het voornemen om dit jaar inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. Door omstandigheden moesten we daarvan afwijken.

Redenen:

1. Het percentage voor de huurverhoging werd door de minister heel laat bekend gemaakt.
2. Door een fout in het portaal van de Belastingdienst konden we de inkomensgegevens maar voor een deel ophalen.
3. De cyberaanval zorgt dat we als corporatie grotendeels stilliggen.
4. Het aantal WOZ-punten dat in het puntentotaal van de woning zit, kan veranderen omdat de minister per 1 mei 2022 een maximering van de WOZ-punten heeft bepaald. Hier weten we de impact nog niet van.

Het is overmacht dat we nu voor alle sociale huurwoningen 2,3% vragen, ongeacht het inkomen van het huishouden.

Huurverhoging goedkope woningen

In 2022 is het voor het eerst mogelijk om woningen met een netto huurprijs onder de € 300,00 op 1 juli een huurverhoging te geven van maximaal € 25,-. Hiermee kunnen we de huurprijs van de woningen sneller naar de gewenste prijs/kwaliteit verhouding brengen. Woningen met een streefhuur die lager is dan € 55% van de maximale huurprijs krijgen een verhoging van € 25,-. Dit is het geval voor 5 woningen.

Differentiëren van de huurverhoging op streefhuur

In eerdere jaren was er 1% per individuele woning extra huurverhoging mogelijk, zodat er ruimte was om de huurverhoging de differentiatieën en daarmee gemiddeld toch binnen de huursom te blijven. De minister heeft besloten dat de huurverhoging voor 2022 wordt vastgesteld op 2,3%. De huursom is ook 2,3%. Dat betekent dat de individuele huurverhoging per woning ook maar maximaal 2,3% mag zijn. Er is daardoor dit jaar geen differentiatieruimte.

Passend toewijzen

Door wetgeving is een corporatie sinds 1 januari 2016 verplicht om passend toe te wijzen. Dit betekent dat we aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag (= primaire doelgroep) een woning met een lage huurprijs moeten aanbieden. Voor een één- of tweepersoons huishouden mag de aanvangshuur niet boven de € 633,25 liggen en voor een gezin (minimaal 3 personen) niet boven de € 678,66. We continueren het aftopbeleid in 2022, zodat we de groep woningzoekenden (gezinnen) met een laag inkomen niet uitsluiten.

80-10-10 regeling

Op dit moment moeten corporaties 80% van de leegkomende DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot € 40.024 (prijsspeil 2021). Maximaal 10% mag naar mensen met een laag middeninkomen tot € 44.194 (prijsspeil 2021) en maximaal 10% mag vrij worden toegewezen. Criteria voor de 20% (10+10 vrije ruimte tot nu toe): mensen met een WMO-indicatie of terugkeerders bij nieuwbouw.

Bij de nieuwe toewijzingsregels verdwijnt de tussencategorie voor mensen met een (laag) middeninkomen. Per 1 januari 2022 geldt dat corporaties 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. 7,5% per jaar mag vrij worden toegewezen. In prestatieafspraken met huurdersvereniging en de gemeente kan worden vastgelegd dat het percentage hoger is (max. 15%). In 2022 handhaven we de criteria voor de 7,5% vrije ruimte.

Middenhuur (of middeldure huur)

In 2022 zijn zowel in de gemeente Bloemendaal als de gemeente Velsen nieuwe huisvestingsverordeningen van kracht. De regels in de huisvestingsverordeningen 2022 zijn voor een belangrijk deel een voorzetting van de regels uit de huidige huisvestingsverordening, omdat deze in de basis voldeden. Op onderdelen zijn regels aangescherpt en toegevoegd. De indeling van de huisvestingsverordening is regionaal gelijkgetrokken.

Een belangrijke wijziging met de voorgaande verordening uit 2017 in Bloemendaal is:

- Middeldure huurwoningen met een huur tot € 1009 (prijsspeil 2021) per maand kunnen niet meer zonder huisvestingsvergunning worden verhuurd. Het inkomen max maximaal 1,5x DEAB norm zijn (€ 60.039).
- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen wordt voor maximaal 50% voorrang gegeven aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten in de regio.

WOZ en punten

Per 1 mei 2022 wordt de mate waarin de WOZ-waarde de huurprijs bepaalt gemaximeerd op 33%. Dit zal voor ons gevolgen hebben, omdat Brederode Wonen zijn bezit heeft in een gebied met hoge WOZ-waarden. Tot 1 mei houden we bij nieuwe verhuur een streefhuur aan van 77,5% van de maximale huurprijs. Na 1 mei 2022 zullen we berekenen of de streefhuur aangepast moet worden.

Andere huurverhogingen

Vrije sector woningen

In 2021 is in de Wet Maximering Huurprijsverhogingen Geliberaliseerde Contracten vastgesteld dat gedurende 3 jaar (1 mei 2021 tot 1 mei 2024) de huurverhoging voor vrije sector woning wordt gemaximeerd op inflatie + 1%. Dit betekent voor 2022 een verhoging van 3,3%.

Kantoor

De huurverhoging voor het kantoor (WOB gebouw) voor 2022 willen we continueren op **3%**.

Garages/bergingen

We willen dit jaar weer **3%** huurverhoging vragen voor garages en bergingen. Hiermee brengen we de huurprijzen meer richting een marktconforme prijs.

Woonwagen

De toegestane huurverhoging voor de woonwagen en de standplaatsen is ook **2,3%**.