

Streefhuren bij Woonstichting Etten-Leur

1. Inleiding
2. Hoe komen huurprijzen tot stand
3. Wat zijn streefhuren
4. Streefhuren Etten-Leur bij WEL
5. Wensportefeuille

1. Inleiding

De sociale huurwoningen staan behoorlijk in de picture. We zien dat steeds meer eengezinswoningen worden bewoond door alleenstaanden met of zonder kinderen. De druk op de sociale woningvoorraad wordt de komende vijf jaren nog groter, omdat met name starters steeds lastiger een koopwoning kunnen bemachtigen vanwege het geringe aanbod of het lastig verkrijgen van een hypotheek. Ook de vergrijzing zorgt er voor dat met name ouderen willen verhuizen naar een kleiner (en liefst) goedkoper appartement. Het is dan ook niet vreemd dat corporaties gedwongen werden door het Rijk om huurwoningen toe te wijzen aan mensen die deze het hardst nodig hebben, dit noemen we het passend toewijzen.

De regels van passend toewijzen zorgen er voor dat minder mensen een woning gaan huren die voor hen te duur is. Maar ook zorgt het er voor dat het Rijk (iets) minder uitgeeft aan Huurtoeslag, dan toen deze regels er nog niet waren.

Ook in Etten-Leur zijn Woonstichting Etten-Leur (WEL), Huurders Belangen Vereniging Etten-Leur (HBV) en de gemeente Etten-Leur zich er van bewust dat we ook voor de komende jaren moeten zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen. Dat doen we vooral door:

- 1) Het streven dat de sociale woningvoorraad alleen ingezet wordt voor hen die deze nodig hebben;
- 2) Onze sociale huurwoningen betaalbaar te houden. Hierover hebben we de afspraak gemaakt dat de voorraad groot genoeg moet zijn om al onze doelgroepen in de toekomst te kunnen blijven huisvesten. Dat doen we door de Wensportefeuille 2030 in ons huurbeleid centraal te zetten. Ook de jaarlijkse huurverhoging is een instrument om huren betaalbaar te houden en ook daar zijn afspraken over gemaakt;
- 3) Sociale huurders die in betalingsproblemen komen mogen gebruik maken van het sociaal vangnet via Surplus Welzijn;
- 4) Huurders die in betalingsproblemen (dreigen te) komen worden doorverwezen naar Budgetcoaching van Surplus Welzijn;
- 5) Energiedoelstellingen halen, zodat woonlasten van huurders dalen;
- 6) Doorstroombeleid. WEL gaat nog samen met de genoemde partners een doorstroombeleid opstellen. Het op 25 april 2017 verschenen doelgroep- en woonlastenonderzoek van RIGO toont aan dat vooral doorstroming de sleutel tot voldoende beschikbaar houden van sociale huurwoningen is. Het gaat om een combinatie van het scheef wonen minimaliseren, het verkopen of bouwen van meer goedkope koopwoningen van ongeveer € 150.000 en meer kleine, sociale huurwoningen (vooral appartementen) bouwen.

Als we het over betaalbaar wonen hebben komt regelmatig de term “streefhuur” voorbij. In juli 2017 bepaalt het verschil tussen de huidige huur en de streefhuur de hoogte van de huurverhoging voor onze huurders. De streefhuren zorgen ervoor dat onze huurwoningen betaalbaar blijven. In deze korte notitie lichten we het streefhuurbeleid toe en geven we een doorkijkje naar de toekomst.

2. Hoe komen huurprijzen tot stand?

In de sociale huursector geldt het door het Rijk vastgestelde Wettelijk Woningwaarderingssysteem (WWS). Op basis hiervan scoort een woning punten op het gebied van gebruiksoppervlakte,

WOZ-waarde, energielabel of bouwjaar, inrichting, etc. Het totaal aantal punten dat een woning scoort levert een maximale huurprijs op. De Minister van Wonen maakt jaarlijks via een MG-circulaire bekend wat de maximale huurprijs mag zijn voor een zelfstandige of onzelfstandige woning. Deze maximale huurprijzen worden jaarlijks door de Minister aangepast. Behalve de zogenaamde liberalisatiegrens. Die is al sinds 1 januari 2015 € 710,68 per maand. De prijs zou drie jaar bevroren worden. Daarom gaan we er van uit dat deze liberalisatiegrens per 1 januari 2018 word aangepast.

Voor de geliberaliseerde sector is de huurprijsbepaling “vrij”, maar huurders kunnen na ondertekening van het huurcontract binnen zes maanden terecht bij de Huurcommissie om de huurprijs te laten toetsen. WEL (Diensten bv) maakt ook voor deze woningen een woningwaardering op volgens het WWS. De aanvangshuurprijs bij nieuwbouwcomplexen bedraagt minimaal 100% van maximaal redelijk. Ook speelt de marktwaarde een belangrijke rol bij het bepalen van de aanvangshuur. Het komt ook voor dat WEL een makelaarskantoor vraagt onderzoek te doen naar welke aanvangshuurprijzen haalbaar zijn. Doel is altijd om marktconforme huurprijzen te vragen, omdat de verhuur van deze woningen een winstogmerk kennen.

3. Wat zijn streefhuren?

De streefhuurprijs is de huurprijs die een verhuurder voor een huurwoning vraagt, wanneer die opnieuw wordt verhuurd.

4. Streefhuren bij WEL

De streefhuur bij WEL is in de basis afhankelijk van de kwaliteit, de ligging en de marktwaarde van de woning. Maar ook is de streefhuur bepaald in samenhang met de gehele portefeuille van WEL. WEL wil namelijk in elke huurprijsklasse voldoende woningen behouden om aan de specifieke vraag te kunnen voldoen. Op basis van woningmarkt- en woonlastenonderzoeken wordt bepaald hoeveel woningen we per (huur)prijsklasse moeten hebben. In de afgelopen periode heeft WEL – in het kader van de Prestatieafspraken die zijn gemaakt met de HBV en de gemeente Etten-Leur – veel streefhuurprijzen aangepast. Zo werd de streefhuur aangepast toen duidelijk werd dat corporaties jaarlijks de verhuurdersheffing moesten betalen. Om de invoering van het passend toewijzen in januari 2016 goed te laten verlopen (qua slaagkans voor de primaire doelgroep) is het streefhuurbeleid opnieuw aangepast. En in verband met het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB is het weer veranderd. Toen zijn er 482 huurwoningen die WEL wilde overhevelen naar niet-DAEB alsnog in DAEB gebleven. De streefhuurprijzen van deze woningen zijn verlaagd. Door deze aanpassingen komt het voor dat de streefhuurprijs van een woning kan afwijken van die van de burens, ook al zijn die woningen (nagenoeg) gelijk.

De streefhuren zijn bij WEL geen percentage van de maximale huurprijs, maar zijn een vast bedrag. Ze zijn gekoppeld aan de (aftoppings)grenzen van de huurtoeslag. Zo zorgen we ervoor dat we beschikken over voldoende betaalbare woningen in verschillende huurprijsklassen die aansluiten bij de aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslagwet. Wanneer deze grenzen worden aangepast wordt ook de streefhuur aangepast.

5. Wensportefeuille 2030

In 2016 is er in verband met de verplichte splitsing tussen DAEB en niet-DAEB de scheidings- en wensportefeuille 2030 opgesteld. Zie onderstaand overzicht:

Huurklasse	Scheidingsportefeuille 1-1-2017			Wensportefeuille WEL 31-12-2030 (op basis van streefhuur)	
	Aantal woningen obv streefhuur	Aantal woningen obv huurprijs	%		
<i>Huurklasse zelfstandige woningen (obv streefhuur)</i>	5.170	5.170	89%	6.050	100%
Goedkoop < € 414,02	414	608	7%	500	8%
Betaalbaar € 414,02 - € 592,55	2.348	2.358	40%	2.900	48%
Betaalbaar tot aftoppingsgrens hoog € 592,55 - € 635,05	566	647	10%	550	9%
Bereikbaar tot liberalisatiegrens € 635,05 – € 710,68	1.092	998	19%	1.450	24%
Duur boven liberalisatiegrens € 710,68 – € 875,00	650	392	11%	650	11%
Duur boven liberalisatiegrens > € 875,00	100	167	2%	0	0%
<i>Overig</i>	639	639	11%	100	
Zelfstandige woningen Koopgarant	135	135	2%		
Zelfstandige woningen Koopstart	10	10	0%		
Zelfstandige woningen Koopgoedkoop	76	76	1%		
Onzelfstandige woningen	100	100	2%	100	
Niet woongelegenheden	318	318	5%		
Totaal	5.809	5.809	100%	6.150	

Dit overzicht maakt duidelijk dat de streefhuren een belangrijk stuurmiddel zijn om te komen tot de uiteindelijke wensportefeuille. Immers, bij ieder verhuring van een vrijkomende woning of nieuwbouwwoning wordt de nieuwe huurprijs zo bepaald dat uiteindelijk de wensportefeuille wordt gerealiseerd. Dit vormt de richting van ons (streef)huurbeleid.

VOORBEELD 1

Zilvermeeuw 61 – grondgebonden eengezinswoning in wijk Hooghuis.

- Huidige huurprijs is € 556,94. Maximale huurprijs is € 816,20
- Volgens wensportefeuille 2030 moet deze woning beschikbaar zijn voor de prijsklasse “*betaalbaar tot aftoppingsgrens hoog (€ 592,55 – € 635,05)*”
- Streefhuur is gesteld op € 624,99.
- Bij vertrek van huidige huurder vindt een huurharmonisatie plaats van € 68,05

VOORBEELD 2

Heerlijkheid 2 – appartement voor 2 personen in wijk Sanderbanken.

- Huidige huurprijs is € 601,90. Maximale huurprijs is € 821,37
- Volgens wensportefeuille 2030 moet deze woning beschikbaar blijven voor de prijsklasse “*betaalbaar (€ 414,02 – € 592,55)*”
- Streefhuur is gesteld op € 583,17
- Bij vertrek van huidige huurder vindt een huurharmonisatie plaats van - € 18,73

VOORBEELD 3

Van Rooylaan 70 – HAT-woning in wijk Baai

- Huidige huurprijs is € 254,26. Maximale huurprijs is € 459,48
- Volgens wensportefeuille 2030 moet deze woning beschikbaar blijven voor de prijsklasse “*goedkoop (< € 414,02)*”
- Streefhuur is gesteld op € 315,99
- Bij vertrek van huidige huurder vindt een huurharmonisatie plaats van € 61,73

VOORBEELD 4

Johan van Oldenbarneveldlaan 97 – eengezinswoning in wijk Sanderbanken.

- Huidige huurprijs is € 769,90. Maximale huurprijs is € 893,72
- Volgens wensportefeuille 2030 moet deze woning beschikbaar blijven voor de prijsklasse “*bereikbaar tot liberalisatiegrens (€ 635,05 – € 710,68)*”
- Streefhuur is gesteld op € 710,67
- Bij vertrek van huidige huurder vindt een huurharmonisatie plaats van - € 59,23