



## Memo herijking maatwerk huurverlaging 2018

---

### Gevraagd besluit

- Akkoord gaan met de herijking van ons maatwerk met Alert voor inkomensdaling bij sociale huur, met ingang van 1 jan 2019,
- Akkoord te gaan met ons nieuwe maatwerk met Alert voor inkomensdaling bij middensegment huur (MSH), Met ingang van 1 jan 2019,
- Akkoord te gaan met publicatie van ons maatwerk op onze website en bewonersblad, zo snel als mogelijk na dit besluit.

### Aanleiding

Het huurbeleid is de laatste jaren door veranderingen in wet- en regelgeving volop in beweging. En ook hebben we zelf aanpassingen doorgevoerd. Onderdeel daarvan betreft maatwerk voor huurders, wat we in 2016 samen met Alert hebben opgesteld. Naast de wettelijke regeling die de mogelijkheid biedt om een inkomensafhankelijke huurverhoging terug te draaien, hebben we (beperkt, specifiek) maatwerk ingeval van inkomensdaling. Alert en Eigen Haard houden via een regulier werkgroep overleg een vinger aan de pols bij het huurbeleid en het maatwerk. Er is aanleiding om ons maatwerk nu te herijken. Als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging en reguliere boveninflatoire huurverhogingen sinds 2013, en door onze eigen beleidskeuzes hoe deze toe te passen, zijn veel huurders geconfronteerd met huurprijstijgingen die groter waren dan de gemiddelde inkomensgroei. Door onze eigen keuze om bij de huurverhoging niet af te toppen op de maximale SH grens van €710,68, maar op €712, stijgen huren ook vaker boven deze sociale huurgrens. Huurders kunnen hierdoor, zeker ingeval van inkomensdaling, te maken krijgen met betaalbaarheidsproblemen, waarbij ze niet altijd aanspraak kunnen maken op een vangnet.

### Doel

1. We krijgen regelmatig verzoeken tot huurverlaging om diverse redenen, sommigen vallen binnen ons huidige maatwerk, andere vallen daarbuiten. We constateren samen met Alert dat het wenselijk is dat ons maatwerk goed te vinden is voor huurders op onze website, dat is nu nog gefragmenteerd en daardoor voor sommigen niet duidelijk wat we wel doen en wat we niet doen. Dat geldt overigens ook intern bij Eigen Haard. We willen daarom het maatwerk keurig op een rijtje zetten, voor intern- en extern gebruik. Zodat we daar in onze communicatie naar kunnen verwijzen. Dit onderwerp is tevens opgenomen als jaardoel 2018 bij de divisie Wonen.
2. Met betrekking tot onze MSH verhuur heeft Alert in 2017 gevraagd om soortgelijk maatwerk als we met de sociale verhuur hebben afgesproken. Ons bestuur heeft toegezegd dat wij in 2018 met een voorstel komen. In onderhavige notitie volgt ons voorstel voor het MSH maatwerk.
3. Tot slot heeft Alert aangegeven om ook naar het bestaande maatwerk voor de sociale huur te kijken. Alert heeft daartoe vorig jaar zelf al een concept voorstel op papier gezet. Deze hebben wij in de werkgroep met elkaar besproken, en op onderdelen aangepast. In onderhavige notitie volgt het voorstel. Daarbij geven we tevens een beleidsmatige invulling aan toezeggingen die in 2015 via de AFWC aan de woonbond zijn gedaan op dit punt.

### **Categorieën verzoeken huurverlaging**

Binnen Eigen Haard kunnen we de verzoeken huurverlaging die worden ontvangen grofweg verdelen in 4 categorieën:

1. Huurders die hun huurprijs niet redelijk vinden in relatie tot de prijs-/kwaliteitsverhouding en/of huurprijs die andere huurders voor de woning betalen. Dit is veruit de grootste groep.
2. Sociale huurders wiens inkomen is gedaald tot onder de huurtoeslaggrens, maar die geen nieuwe aanvraag voor huurtoeslag kunnen doen doordat de huurprijs van hun woning is gestegen tot boven € 710,68. Deze huurders worden geraakt door het beleid van Eigen Haard, waarbij huren bij de jaarlijkse huurverhoging standaard worden verhoogd tot boven de sociale huurgrens om de woning zo vrij te spelen voor de verhuurdersheffing. Negatief bijeffect is echter dat de Belastingdienst in dat geval geen nieuwe aanvraag huurtoeslag meer toekent totdat de huurprijs is aangepast naar een maximale huurprijs van € 710,68 rekenhuur.
3. Sociale huurders wiens inkomen is gedaald tot onder de Europese inkomensgrens van €36.798,- (prijspeil 2018), maar wel boven de huurtoeslaggrens, waarbij de huurprijs van de woning is gestegen tot boven € 710,68, en die als gevolg daarvan problemen ervaren bij de betaalbaarheid van hun woning.
4. Huurders die een MSH-woning huren en als gevolg van inkomensdaling problemen ervaren bij de betaalbaarheid van hun woning

### **Mogelijke aanpassingen maatwerk**

Eigen Haard heeft de effecten van de huidige regelingen voor de verschillende categorieën beoordeeld en heeft een aantal denkrichtingen ontwikkeld voor mogelijke aanpassingen in de bestaande regeling:

1. Voor groep 1 bieden wij momenteel geen mogelijkheid tot huurverlaging, en wij stellen voor dat vooralsnog zo te houden. Verschillen in huurprijs zullen altijd blijven bestaan als gevolg van (soms ingrijpende) aanpassingen in wet- en regelgeving, en/of ons eigen beleid. Huurders betalen in de sociale huur nooit meer dan de maximale huurprijs voor hun woning en kunnen deze huurprijs bij twijfel laten toetsen door de Huurcommissie. Daarnaast wordt bij de jaarlijkse huurverhoging rekening gehouden met de verschillen in prijs-kwaliteit. De maximale huurverhoging vanuit wet en regelgeving voor individueel huishouden niveau voor de lage inkomens wordt altijd gerespecteerd, en deze is in de praktijk afgelopen jaren ook nooit gerealiseerd.
2. Voor groep 2 bestaat momenteel de huidige maatwerkregeling huurverlaging die we in 2016 met Alert hebben afgesproken. Huurders die te maken krijgen met een zgn. structurele inkomensdaling, specifiek door pensionering, arbeidsongeschiktheid of door overlijden van de partner, kunnen binnen die regeling huurverlaging aanvragen tot de huurtoeslaggrens. Op dit moment biedt de regeling echter nog geen ruimte voor huurders die door zgn. niet-structurele inkomensdaling, zoals verlies van baan, echtscheiding of andere vormen van inkomensdaling, huurtoeslag nodig hebben. Hierdoor kunnen zij geen gebruik maken van het wettelijke vangnet, terwijl ze daar op basis van het inkomen wel recht op hebben. Het verdient daarom aanbeveling de regeling uit te breiden voor alle huurders die aantoonbaar te maken hebben met een daling van het inkomen tot onder de huurtoeslaggrens. Mede omwille van uitvoerbaarheid wil je liefst zo veel mogelijk buiten de toetsing discussie blijven of een inkomensdaling het gevolg is van eigen schuld of eigen keuze van de huurder, het gaat er om dat een huurder aanspraak moet kunnen maken op de ondersteuning waar zij recht op heeft.

Hierbij geldt ook dat binnen de AFWC al in 2015 een aantal richtlijnen zijn opgesteld waaraan wij ons destijds hebben geconformeerd. Een daarvan komt neer op dat corporaties de huur verlagen tot (vlak) onder de €710,68 indien de huur daarboven ligt, en de huurder een inkomensterugval meemaakt tot onder huurtoeslag niveau (ongeacht of de inkomensterugval 'structureel' is of niet). Deze afspraak is enigszins onder de radar gebleven omdat deze situatie bij de meeste corporaties überhaupt niet voorkomt, omdat er meestal al hard wordt afgetopt op €710,68. Maar wij toppen niet af op €710,68 maar op €712, dus voor ons is het wel relevant.

Voorstel is om deze denkrichting nu verder uit te werken naar een beleidskader c.q. uitbreiding van ons maatwerk omtrent huurverlaging. Dit beleidskader kan bij de

Huuradministratie worden geïmplementeerd. Zij worden daarbij na een korte training ondersteund door de inkomensloot die op de afdeling Verhuur reeds wordt gebruikt. Belangrijke kanttekening is dat de Huuradministratie naar verwachting te maken zal krijgen met een stijging van het aantal aanvragen dat moet worden behandeld bij het loslaten van de eis van 'structurele inkomensdaling'. De precieze inschatting voor de (extra) werkbelasting is moeilijk te maken. Wonen en Huuradministratie zullen hier komende tijd met het oog op het begrotingstraject nog een inschatting voor. Vast staat dat het aantal aanvragen dat binnen de regeling valt in elk geval zal toenemen en dat de beoordeling van de nieuwe dossiers wat meer tijd in beslag neemt dan bij de huidige regeling.

Het is van belang om te benoemen dat het voorstel voor uitbreiding van deze regeling en de bijbehorende stijging van de werklust een direct gevolg is van ons huidige beleid. Het is immers onze verantwoordelijkheid om huurders die afhankelijk zijn van toeslag in staat te stellen deze aan te vragen wanneer zij een sociale huurwoning bewonen. De extra tijdsinvestering moet daarom afgezet worden tegen de opbrengsten die het jaarlijks verhogen van huren boven € 710,68,- met zich meebrengt. Voor deze woningen wordt immers de verhuurdersheffing vermeden.

3. Voor groep 3 bestaat momenteel de huidige maatwerkregeling huurverlaging die we in 2016 met Alert hebben afgesproken. Deze biedt huurders die door pensionering, arbeidsongeschiktheid of door overlijden van de partner structureel in inkomen zijn gedaald tot onder de Europese inkomensgrens van €36.798,- maar boven de huurtoeslaggrens, de mogelijkheid om huurverlaging aan te vragen tot € 712,-. Echter niet voor alle huurders is een huurverlaging tot € 712,- noodzakelijk. Denk bijvoorbeeld aan 1-persoonshuishoudens die relatief hoge woonlasten kunnen dragen. Een mogelijkheid kan zijn om de regeling daarom meer aan te laten sluiten bij de situatie van de betreffende huurder. Wanneer de huurder aantoonbaar te maken heeft met een structurele inkomensdaling kan de huur verlaagd worden tot de prijs die op basis van de Nibudnorm redelijk is. Huurders die wel te maken hebben met een inkomensdaling, maar waarbij de daling niet structureel is kunnen worden verwezen naar de gemeente om te bepalen of zij in aanmerking komen voor een Woonkostentoeslag (De woonkostentoeslag is een vorm van bijzondere bijstand vanuit de gemeente).
  
4. Voor groep 4 is er op dit moment geen voorziening binnen Eigen Haard. Wel heeft Eigen Haard per 2017 maatwerk voor MSH aan de voorkant, bij de toewijzing, geïntroduceerd. Daarin wordt afhankelijk van de huishoudsamenstelling en het inkomen een extra korting op de reeds afgetopte markthuur verstrekt. Hiermee wordt het risico op (toekomstige) betaalbaarheidsproblemen verkleind. In geval van inkomensdaling voor MSH huurders bestaat al de mogelijkheid om gebruik te maken van de voorzieningen van de gemeente. Gemeenten hebben voor huurders, ook in de vrije sector, de woonkostentoeslag regeling. Deze regeling biedt de mogelijkheid om een tijdelijke tegemoetkoming in de woonlasten te ontvangen. Tevens kan de gemeente afzonderlijk of in combinatie met deze toeslag besluiten om een urgentie voor een sociale huurwoning toe te kennen. Voor huurders in het MSH is het aanspraak maken op deze regeling de eerste stap. Pas wanneer blijkt dat zij hiervoor aantoonbaar niet in aanmerking komen en er daadwerkelijk sprake is van een structurele inkomensdaling, kunnen zij een verzoek indienen bij Eigen Haard voor huurverlaging.

De exacte voorwaarden voor het in aanmerking komen voor woonkostentoeslag alsmede de precieze uitvoering en duur kunnen verschillen per gemeente. Met Alert willen we via de prestatie-afspraken concrete afspraken maken over de invulling van dit vangnet.

Voor de uiteindelijke beoordeling van een verzoek tot huurverlaging kan Eigen Haard kijken naar de alternatieven die de betreffende huurder heeft op de woningmarkt (zowel in de betreffende gemeente als daarbuiten), alsmede naar de specifieke omstandigheden van de woningzoekende. Wanneer blijkt dat de betreffende huurder niet beschikt over alternatieve oplossingen kan een maatwerkoplossing geboden worden. Daarbij kan gedacht worden aan huurverlaging, maar ook aan het eenmalig aanbieden van een passende, goedkopere MSH-woning. De huur van een MSH woning wordt nooit verlaagd tot onder de liberalisatiegrens. In

tegenstelling tot de overige vragen worden deze verzoeken afgehandeld door de afdeling VSH verhuur. Deze afdeling heeft de benodigde kennis van de alternatieven en betaalbaarheid voor de verschillende inkomensgroepen.

Het is van belang om op te merken dat deze maatwerkregeling ingezet wordt in uitzonderlijke situaties, waarbij het inkomen daalt tot de minimale grens voor MSH-woningen. In geval van inkomensdaling tot onder deze grens blijft de gemeente verantwoordelijk voor het bieden van een passende oplossing in de sociale huur middels de urgentieregeling.

### **Implementatie en uitvoering**

Na accordering van het voorgestelde beleid door DB en Alert vindt doorvertaling plaats van het voorgestelde beleid naar een uitvoeringsinstructie voor de afdeling Huurzaken. Deze instructie wordt in het laatste kwartaal van 2018 gerealiseerd door de beleidsadviseur, in samenwerking met de manager Huurzaken. De instructie gaat in op het werkproces voor de tweede en derde categorie. Daarnaast wordt de website gedurende dit kwartaal gevuld met de juiste informatie en worden standaard brieven en emails opgesteld voor klanten die vragen stellen over dit thema.

Om te borgen dat huurders die in categorie 2 of 3 vallen in de implementatieperiode met hun aanvragen bij Eigen Haard terecht kunnen, blijft de behandeling van deze verzoeken gedurende deze periode de verantwoordelijkheid van de beleidsadviseur. Met de afdeling Huuradministratie is afgesproken dat alle aanvragen die niet voldoen aan de oude criteria automatisch worden doorgestuurd naar de beleidsadviseur. Daar worden ze opnieuw getoetst aan de nieuwe criteria en indien passend alsnog geaccordeerd. In de praktijk komen ook aanvragen voor de vierde categorie hier doorgaans terecht. De beleidsadviseur zet deze dan ter beoordeling door naar de afdeling VSH. Daarnaast blijven de bestaande afspraken ten behoeve van maatwerk bij huurverhoging zoals gecommuniceerd op onze website uiteraard ook van toepassing.