

Rijnhart Wonen

T.a.v. Janneke van 't Oever / Corina Warmenhoven / Mandy van der Moolen

Per email

Datum: 14 juni 2023

Betreft: Advies Sociaal Statuut Rijnhart Wonen

Geachte mevrouw van 't Oever, mevrouw Warmenhoven en mevrouw van der Moolen,
Beste Janneke, Corina en Mandy,

U vraagt ons huurdersorganisaties (HBOL, HBVV en De Huurderij) advies over het concept Sociaal Statuut op 25 april 2023.

De eerste reactie van de Huurdersorganisaties is dat het concept tekstuele fouten bevat en belangrijke onderdelen mist. Hierop hebben wij verbetervoorstellen en opmerkingen in de kantlijn gezet. Hetgeen resulteerde in een document dat u op 15 mei is toegestuurd. Hoewel de start van het proces om te komen tot een gedragen Sociaal Statuut niet goed was, zijn we blij dat we na onze mail van 15 mei toch tot een gesprek zijn gekomen op 23 mei. Uw reactie tijdens het gesprek en de daarop volgende mail van 26 mei waarin u aangeeft *"... we gaan opnieuw kijken naar een aantal inhoudelijke punten. We willen dit zorgvuldig doen en ook de tijd nemen om het statuut tekstueel aan te passen tot een goed en volledig document"* stemmen ons positief.

In dit advies gaan we specifiek in op uw vragen om uitvoerigere onderbouwing te geven voor de volgende punten, die een andere/nieuwe beleidskeuze van Rijnhart Wonen vragen:

- Regeling huurgewenning;
- Benutten 7,5% Vrije ruimte 'passend toewijzen' en woningtoewijzing (te) hoge inkomens;
- Terugkeer- / Spijtoptantenregeling;
- Regeling voor 'vroegverhuizers'.

Daarnaast hopen we dat de door ons aangedragen verbeterpunten van 15 mei zowel tekstueel als qua opbouw, worden overgenomen in de nieuwe versie van het Sociaal Statuut. En dat de gemeenten hun verantwoording nemen voor onderdelen uit het Sociaal Statuut waarin zij een samenwerkingspartner zijn.

Regeling huurgewenning

1. Advies is om de eerste huursprong niet hoger te maken dan € 25,- in plaats van de door u voorgestelde huursprong van € 50,-. Bij de € 25,- wordt geen rekening gehouden met eventuele huurtoeslag.

De reden om deze matiging van de grootte van de huursprong toe te passen is in lijn met onze argumentatie in ons advies op het voorgenomen huurbeleid 2023-2024. Citaat uit dit huurbeleid: *"Onze overwegingen om huurmatiging in te voeren, daar waar mogelijk, zijn de extra verhoging (geïndexeerd met 5,84%) van de liberalisatiegrens door de Rijksoverheid naar € 808,06 in combinatie met de ingezette korting op de hoogte op huurtoeslagen per 1 januari 2024 en de zeer hoge woonlasten o.a. de hoge energielasten. Het is belangrijk de huurprijzen te temperen."*

Daarnaast zijn de redenen genoemd hieronder bij 2 a en b ook geldend voor een lagere eerste huursprong.

2. Advies is de maximale tegemoetkoming van huurgewenning à € 180,- te verwijderen en geen maximaal bedrag toe te passen. Hiervoor zijn een aantal argumenten aan te dragen.
- a) *“De huurders van Rijnhart Wonen zijn over het algemeen trouwe huurders. In Leiderdorp woont 48% van de huurders langer dan 15 jaar in hun woning. In Zoeterwoude is dit aandeel 41%. Als we verder op de woonduur inzoomen zien we dat vooral de grondgebonden woningen een hoge woonduur hebben. De gemiddelde woonduur van onze huurders in eengezinswoningen bedraagt bijna 22 jaar. Bij de appartementen ligt dat getal lager, bij de appartementen met lift is het 13,8 jaar en bij de appartementen zonder lift 12,5 jaar. (Bron: Portefeuillestrategie 2020 Rijnhart Wonen, p.13)*
- b) *De huurders van Rijnhart Wonen zijn over het algemeen wat ouder. 60% van de huurders is 55 jaar of ouder. In Zoeterwoude is de gemiddelde leeftijd lager. Hier valt op dat een groter aandeel van de huurders jonger dan 35 is. Toch is de gemiddelde leeftijd van onze huurders vrij hoog. De lange woonduur van de huurders van eengezinswoningen zien we terug in de gemiddelde leeftijd. Die bedraagt 66,9 jaar. Bij de appartementen met lift is de gemiddelde leeftijd 63 jaar, bij de appartementen zonder lift is die aanzienlijk lager, namelijk 48,8 jaar.” (Bron: Portefeuillestrategie 2020 Rijnhart Wonen, p.13)*
- c) *Dan spreken verhuurder en huurder af dat de huurder niet vanaf het begin de overeengekomen aanvangshuurprijs hoeft te betalen, maar dat de huurder begint met een lagere huurprijs te betalen en dat de huurprijs die de huurder gaat betalen in stappen van maximaal drie jaar wordt verhoogd naar de overeengekomen aanvangshuurprijs (ook wel huurgewenning genoemd). Voor de mate van huurgewenning (hoogte van de tijdelijke huurkorting) en de huurverhogingsstappen naar de overeengekomen aanvangshuurprijs zijn geen maximumgrenzen vastgesteld; die zijn vrij overeen te komen tussen verhuurder en huurder. (Bron: MG 2023-01 Huurbeleid, kenmerk 2023-0000074667, p.19)*

Uit deze beleidsnotitie blijkt dat Rijnhart Wonen trouwe huurders kent. Dit betekent dat de huidige huren die zij betalen ‘relatief’ lager zijn dan mensen die van wie de woning ‘geharmoniseerd’ is na verhuizing. Door een beslissing voor sloop of ingrijpende renovatie moeten de huurders gedwongen hun woning verlaten en op zoek gaan naar een andere woning. In de afgelopen periode zijn de huren gestegen plus bij het betrekken van een andere woning wordt huurharmonisatie toegepast, met als gevolg dat een huursprong van € 180,- of meer geregeld zal voorkomen. Dit wordt ondersteund door het percentage van 67,8 % van de huurprijzen is lager dan 75% van maximale huurprijs (Bron: Huurbeleid 2023-2024).

Tot slot nog een argument tot huursprongmatiging: zoals aangetoond is de gemiddelde leeftijd van de huurders van Rijnhart Wonen op pensioengerechtigde leeftijd. We weten dat de AOW niet gelijk met de inflatie wordt verhoogd en dat mensen op deze leeftijd meestal geen inkomensverbetering zullen doormaken. Vandaar ons pleidooi voor een betere huurgewenning.

3. Advies voor een aangepaste huurgewenningsstaffel:

Jaar	Huurgewenning
1e	Huursprong +/- € 25 x 100%
2e	Huursprong +/- € 25 x 75%
3e	Huursprong +/- € 25 x 50%

Argumenten waarom wij deze staffel adviseren is gelijk aan bovenstaande argumenten waarom een betere huurgewenning noodzakelijk is.

Benutten 7,5% vrije ruimte ‘passend toewijzen’ & woningtoewijzing (te) hoge inkomens

In aanvulling op artikel 3.1.2 Passende woonruimte:

Rijnhart Wonen moet overeenkomstig artikel 7:274 lid 1 sub c van het Burgerlijk Wetboek aannemelijk kunnen maken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. *Indien een passende woonruimte niet beschikbaar is, zal Rijnhart Wonen gebruik maken van de wettelijke vrije ruimte.*

Dit artikel (3.1.2) dient aangevuld te worden met onderstaand voorstel om de wettelijke vrije ruimte van beleidsregels te voorzien. Uiteraard kan het nodig zijn om Lokaal Maatwerk in te zetten voor uitzonderingssituaties.

Uw aanvullende vraag van 23 mei is om marges aan te geven welke hoge inkomens in aanmerking komen voor het benutten van de vrije ruimte van passend toewijzen.

Hierbij laten wij ons leiden door de categorieën van inkomensafhankelijke huurverhoging 2023:

	Inkomenscategorie (inkomen 2021)		
	Lage (midden) inkomens	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishouden	Niet hoger dan € 48.836	Tussen de € 48.836 en € 57.573	Hoger dan € 57.573
Huishoudens van 2 of meer personen	Niet hoger dan € 56.513	Tussen de €56.513 en € 76.764	Hoger dan € 76.764

In combinatie met de Passendheidtoets voor toewijzen van sociale huurwoning (met huurprijs tot € 808,06 – prijspeil 2023):

	Inkomenscategorie (inkomen 2023)		
	92,5% toewijzen aan inkomens	Voorstel voor hoogte van inkomens voor 7,5% vrije ruimte*	
Eenpersoonshuishouden	Niet hoger dan € 44.035	Niet hoger van €50.000	
Huishoudens van 2 of meer personen	Niet hoger dan € 48.625	Niet hoger dan € 60.000	

* Een woningcorporatie kan dit percentage verhogen naar maximaal 15% wanneer ze hierover prestatieafspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep.

(bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/dossier-woningtoewijzing/alle-illustratieve-artikelen/veelgestelde-vragen-over-passend-toewijzen>)

In de Memorie van Toelichting Tweede Kamer, vergaderjaar 2019-2020, 35 518, nr. 3, p.9, wordt uitgelegd waarvoor de vrije toewijzingsruimte gecreëerd is: *“Deze vrije toewijzingsruimte van 7,5%-15% dienen woningcorporaties, net als nu, ook in te zetten om huishoudens (met een inkomen boven de toepasselijke DAEB-inkomensgrens) met een urgentieverklaring met voorrang te huisvesten.”*

1. Ons advies is de vrije ruimte te gebruiken voor eenpersoonshuishoudens die niet meer verdienen dan € 50.000¹ per jaar. En € 60.000² voor huishoudens van 2 of meer personen. Huishoudens die boven deze grenzen inkomen hebben zijn aangewezen op de vrije markt en komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Rijnhart Wonen heeft een inspanningsverplichting om deze huurders te helpen passende woonruimte te vinden.
2. Ons advies is om in de prestatieafspraken op te nemen de vrije ruimte voor toewijzingsbeleid te verhogen tot 15%. De argumentatie is de krappe woningmarkt voor mensen met een laag middeninkomen en daarnaast de argumentatie (zoals ook verwoord in het Koersplan) gemengde wijken te stimuleren door het huisvesten van draagkrachtige huishoudens³.

Terugkeer- / Spijtoptantenregeling

Advies is toevoegen Terugkeerregeling. Hieronder volgt een tekstvoorstel:

Rijnhart Wonen spant zich – binnen haar mogelijkheden – maximaal in om de huurders van woningen die gerenoveerd of gesloopt worden de mogelijkheid te geven om terug te keren naar de nieuwbouw of gerenoveerde woningen. De bewoner kan tijdens het individuele huisbezoek aangeven of deze van deze mogelijkheid gebruik wil maken.

Volgorde bij terugkeer naar nieuwbouw of gerenoveerde woningen kan op meerdere manieren worden ingevuld. In overleg bepalen Rijnhart Wonen en bewonerscommissie / klankbordgroep hoe de terugkeerregeling ingevuld wordt. De bewonerscommissie / klankbordgroep hebben hierin adviesrecht. Het garanderen van terugkeer is niet altijd mogelijk, vanwege de balans tussen het aantal en type woningen in de oude situatie en het aantal en type woningen in de nieuwe situatie. Ook indien (een deel van) nieuwe of gerenoveerde woningen voor een speciale doelgroep zijn (zoals bijvoorbeeld voor senioren of zorgbehoeftigen), kan terugkeer niet altijd gegarandeerd worden. .

Indien een passende woonruimte niet beschikbaar is door bijvoorbeeld een te hoog inkomen, zal Rijnhart Wonen gebruik maken van de wettelijke vrije ruimte, met beleidsregels zoals beschreven in voorgaande paragraaf over het benutten van vrije ruimte.

Indien in de nieuwbouw / gerenoveerde bouw de huurprijzen te hoog zijn voor terugkeerders, zal Rijnhart Wonen gebruik maken van Lokaal Maatwerk. Hiervoor zijn een aantal mogelijke oplossingsrichtingen:

a) door het toepassen van huurkorting;

b) door het aftoppen van huren op aftoppingsgrenzen horende bij de huishoudgrootte en inkomen;

c) door het inzetten van een doorstroomregeling. Deze regeling houdt in dat de bewoner de oorspronkelijke oude huur meeneemt naar de nieuwe woning.

¹ Berekening mogelijke annuïteitenhypotheek: €200.000, tegen 30 jaar, 5% rente met rentevaste periode van 1 jaar - € 951 p.mnd.

² Berekening mogelijke annuïteitenhypotheek: €251.476, tegen 30 jaar, 5% rente met rentevaste periode van 1 jaar - €1.208 per maand.

³ "Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kunnen bij de afspraken over de omvang van de lokale vrije toewijzingsruimte rekening houden met maatwerk voor specifieke doelgroepen, de wens om meer draagkracht te creëren in wijken of complexen en de regionale woningmarktverschillen." Bron: Memorie van Toelichting Tweede Kamer, vergaderjaar 2019-2020, 35 518, nr. 3, p.9.

Advies toevoegen Spijtoptanten. Hieronder volgt een tekstvoorstel:

Mits in het Sociaal Plan een terugkeerregeling is opgenomen, kunnen terugkerende huurders gebruik maken van de spijtoptantenregeling. Huurders die vanwege de sloop van hun woning een andere woning buiten het plangebied hebben aanvaard en die niet kunnen aarden in hun nieuwe woning, kunnen tot een jaar na hun verhuizing bij Rijnhart Wonen een schriftelijk verzoek tot terugkeer naar het plangebied indienen. Rijnhart Wonen toetst of de omstandigheden terugkeer naar het plangebied mogelijk maken. Spijtoptanten die terugkeren naar de nieuwbouw in het plangebied kunnen geen aanspraak maken op verhuiskostenvergoedingen.

Indien een spijtoptant niet aan de Passendheidstoets voldoet, qua inkomen en/of huishoudgrootte, zal Rijnhart Wonen gebruik maken van de wettelijke vrije ruimte, met beleidsregels zoals beschreven in voorgaande paragraaf over het benutten van vrije ruimte.

Regeling voor 'vroegverhuizers'

Advies toevoegen aan het Sociaal Statuut: *In de periode tussen sloopvoornemen en het afgeven van de peildatum kan een huurder die zelfstandig een nieuwe woning vindt aanspraak maken op de verhuiskostenvergoeding.*

De redenen hiervoor vanuit huurdersperspectief zijn de volgende:

- a) Verkorting van de onzekere periode voor de huurders;
- b) Huurders die een lange woontijd en inschrijftijd hebben opgebouwd, wachten op een geschikte woning om te verhuizen. Als de 'verhuiskostenvergoeding' dan niet geldig is, terwijl het zeker is dat ze toch de woning op termijn moeten verlaten, is het oneerlijk dat vanwege timing de gewenste woning aan hun neus voorbij gaat omdat voor hen de gemiste verhuiskostenvergoeding zwaarder weegt dan verhuizen naar de ideale woning.

Ook voor u als verhuurder is de 'regeling voor vroegverhuizers' gunstig:

- a) Hoe meer en sneller de vaste huurders zijn verhuisd, hoe minder kans op langlopende gerechtelijke procedures om uw woningen leeg te krijgen.

NB. De precieze bepaling voor het startpunt van het toekennen van de Regeling voor Vroegverhuizers, moet in overeenstemming gedaan worden met het proces van sloopvoornemen tot afgeven peildatum. U gaf aan dat dit proces binnen Rijnhart Wonen nog niet is vastgesteld.

Tot slot

Wij zien het Sociaal Statuut als een zeer belangrijk basisdocument waarin de rechten en plichten van de verhuurder en huurders opgeschreven staan, die weer als onderliggend document gebruikt wordt voor het opstellen van een Sociaal Plan. Met dit plan moeten de huurders zich gesteund voelen, terwijl ze in een 'afhankelijkheidspositie' zitten; namelijk ze gaan hun (t)huis verliezen. Ons doel is in gezamenlijkheid te komen tot een gedragen document rondom sloop-, renovaties en groot onderhoud.

Namens de 3 huurdersorganisaties getekend door de Huurderij,

Voorzitter HBOL
Dhr. W. Pols

Voorzitter HBVV
Mw. N. Botermans

Voorzitter De Huurderij
Mw.J.Boere

