



RAADSVOORSTEL

DATUM 11 juli 2022
ONDERWERP RV Vaststellen huurbeleid van het gemeentelijk woningbedrijf
PORTEFEUILLEHOUDER B. Krijnen
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD Woningbedrijf
ZAAKNUMMER ZK22001326
DOCUMENTNUMMER 22.0002209

AANLEIDING Het huurbeleid is een belangrijk instrument voor het betaalbaar houden van het wonen. Tegelijkertijd moet het huurbeleid voorzien in voldoende opbrengsten om te kunnen investeren in een toekomstbestendige woning-portefeuille. Dit huurbeleid zoekt de balans tussen het perspectief van onze huurders, het perspectief van Woningbedrijf Koggenland (volkshuisvestelijk en financieel) en het lokale perspectief van de gemeente Koggenland (leefbaarheid kernen, armoedebestrijding en sociale opvang). Op grond van de in 2019 door de raad vastgestelde voorlopige 'Portefeuillestrategie Woningbedrijf Koggenland' ligt de focus van het Woningbedrijf op de verhuur van woningen in het sociale huursegment.

KADER Woningwet
Portefeuillestrategie Woningbedrijf Koggenland 2019
Resultaten onderzoek n.a.v. motie gemeenteraad inzake lokale toewijzing van 17 juni 2019 (D19.010836)

WIJ STELLEN VOOR Het huurbeleid 2022 voor het woningbedrijf van de gemeente Koggenland vast te stellen.

BEOOGD RESULTAAT Het vaststellen van het huurbeleid 2022 voor het gemeentelijk woningbedrijf.

ONDERBOUWING Dit huurbeleid is opgesteld naar aanleiding van de behoefte aan betere uitlegbaarheid aan onze huurders en de gemeenteraad door het aanbrengen van samenhang tussen de jaarlijkse huurverhoging, bijdrage aan huurverhoging, streefhuren en maatwerk. Tevens de zorg om de betaalbaarheid van het wonen en betaalbaarheidsrisico's bij bestaande huurders.

Dit huurbeleid streeft naar een vergelijkbare prijs voor een vergelijkbare kwaliteit en aanvaardbare woonlasten voor bestaande en nieuwe huurders.

Dit doen we door te kijken naar de hoogte van de huur i.r.t. de kwaliteit (o.a. oppervlakte, energielabel, voorzieningen en WOZ-waarde) van de woning. De kwaliteit van de woningen komt tot uitdrukking in het aantal punten en de maximaal redelijke huur op basis van het landelijke woningwaarderingstelsel (WWS). We letten bij het vaststellen van de huurprijs op de prijs-kwaliteit verhouding door te kijken naar de verhouding netto huur/ maximaal redelijke huur. We streven, net als veel corporaties in Nederland, naar een verhouding van 70%. Dit houdt in dat we op basis van het woningwaarderingstelsel

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

berekenen wat de maximale huur mag zijn en vervolgens hanteren we een huurprijs op 70% van dit bedrag.

(dus stel dat op basis van het WWS er uit komt dat de maximale huur 700 euro per maand mag zijn, dan wordt de daadwerkelijk huurprijs van deze woning $0,7 \times 700 = 490$ euro)

Door de afspraken in dit huurbeleid brengen we de bestaande huren dichterbij de streefhuur met de jaarlijkse huuraanpassing of we harmoniseren de huur als de woning leegkomt. Als de huidige huur gelijk is aan de streefhuur of boven de streefhuur ligt wordt de huur niet verhoogd tijdens de jaarlijkse huuraanpassing.

Daarnaast houden we de huur van vrijwel al onze woningen onder de huurgrens voor sociale huurwoningen, zodat ze beschikbaar zijn voor mensen met een minimaal inkomen, ze gebruik kunnen maken van huurtoeslag en letten we er bij verduurzaming op dat de woonlasten van onze huurders niet stijgen.

Met dit huurbeleid hebben we op papier helder vastgelegd voor iedereen welke regels gemeentelijk woningbedrijf ten aanzien van verhuren hanteert. Daarnaast gaan we de huurprijzen harmoniseren, met als doel dat alle woningen een huurprijs hebben die op 70% van de maximale toegestane huurprijs ligt.

KANTTEKENINGEN

Het toewijzen van zowel huur- als koopwoningen als is een hot item. Voor de toewijzing van koopwoningen komt er een apart handelingskader naar het college. Voor huurwoningen is op dit moment is het zo dat de gemeente Koggenland huurwoningen niet met voorrang mag toewijzen aan eigen inwoners. Hierover heeft het college in 2019 de resultaten van het onderzoek hierna vastgesteld (D19.010638).

Momenteel ligt er een wetsvoorstel voor om het toewijzen van koop- en huurwoningen aan eigen inwoners toe te staan. Dit kan betekenen dat het huurbeleid op dit onderdeel moet worden aangepast zodra de nieuwe wetgeving er is. Dit zal dan uiteraard via uw raad plaats vinden.

De vrijgekomen huurwoningen worden verdeel over 3 doelgroepen: Regulier woningzoekende (50%), Urgentie (20%) en overige bijzonder doelgroepen(30%)

FINANCIËN

Het vaststellen van het huurbeleid heeft geen directe kosten. De indirecte financiële gevolgen van het beleidsstuk zijn verwerkt in de begroting van het woningbedrijf en indien nodig worden deze door separate besluitvorming voorgelegd. Denk bijvoorbeeld aan het verkopen van een woning of doorvoeren van structurele huurverhoging.

Door het doorvoeren van dit beleid blijven de financiën van het woningbedrijf minimaal op het zelfde niveau of verbeteren zelfs licht verbeteren.

Vanwege de vennootschapsbelasting (VPB) heeft er een checkt plaats gevonden door een externe fiscalist van Fiscaliaade of het nieuwe huurbeleid gevolgen heeft op de VPB. Dat is niet het geval

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

DUURZAAMHEID	Hier is geen directe relatie mee. Bij het bepalen van de huur wordt de duurzaamheid van de woning wel in meegenomen.
ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN	Natuurlijk zijn er binnen het beleidsstuk mogelijkheden tot nuances, maar op hoofdlijnen is het beleidsstuk is een uitwerking van de vaststelling van het raadsbesluit portefeuillestrategie Woningbedrijf Koggenland 2019. Daarnaast moeten we ook aan de woningwet houden, waardoor er op hoofdlijnen minder alternatieven mogelijk zijn.
PACT VAN WESTFRIESLAND	Er is geen relatie met het Pact van Westfriesland is.
COMMUNICATIE	Er is geen bijzonder communicatie nodig.
VERVOLG	Na vaststelling wordt de inhoud verwerkt in de begroting van het woningbedrijf.
BIJLAGEN	1. Het huurbeleid van het gemeentelijk woningbedrijf.

Datum college: 21 juni 2022

Burgemeester en wethouders van Koggenland.