



## Naar een toekomstgericht huurbeleid van Hof Meermansburg

### 1. Inleiding

Een huurbeleid voor het Hof Meermansburg is op zich niet nieuw. Het beleid van het College van Regenten is er steeds op gericht geweest om bij het beheer en onderhoud van het monumentaal onroerend goed een zuinig, maar wel financieel gezond beleid te voeren. Dat betekent: voldoende inkomsten uit de huren om het Hof voor de toekomst in stand te houden. Tegelijkertijd zich bewust zijn van de sociale doelstelling die het Hof sedert de oprichting meer dan 3 eeuwen geleden steeds heeft gehad om ook huisvesting te bieden aan mensen die een naar verhouding krappe beurs hebben.

Het streven naar een meer geactualiseerd huurbeleid dat het College van Regenten nu voor ogen staat is ingegeven door een tweetal overwegingen. In de eerste plaats gaat het om het volgende. Konden de lasten voortvloeiende uit de ingrijpende onderhoudsbeurt van twee jaar geleden met scherp aan de wind zeilen nog binnen de exploitatie worden opgevangen, de invoering van de **verhuurdersheffing**<sup>1</sup> voor sociale verhuurders maakte het noodzakelijk de inkomsten uit de huren te verhogen om een sluitende exploitatie te behouden.

Omdat de huurprijswetgeving voor de sociale huursector forse beperkingen oplegt aan de jaarlijkse mogelijkheid tot verhoging van huren hebben wij - net als de meeste corporaties in Nederland - er daarom toe moeten overgaan om huurverhogingen vooral door te voeren bij mutaties. Dit maakt dat nieuwe huurders nu meer huur betalen voor min of meer vergelijkbare woningen dan zittende huurders. Ook dat is een verschijnsel dat bij woningcorporaties gangbaar is. Nadeel is wel dat de relatie tussen kwaliteit en huurprijs daarmee lijkt te worden losgelaten. Gunstig is dat - mede door actieve lobby in politiek Den Haag - de verhuurdersheffing voor hofjes sterk is beperkt. Dat geldt ook voor Hof Meermansburg. De verhuurdersheffing voor ons Hof zal - hopelijk per 1 januari 2017 - van ca € 14.000,- naar ca € 3000,- worden verlaagd.

In de tweede plaats vinden er met ingang van 1 januari 2017 belangrijke wijzigingen in de huurprijswetgeving plaats. Daarnaast ontstaan er meer mogelijkheden om huurprijzen te differentiëren. Op grond van de huurwetgeving kan meer rekening worden gehouden met de hoogte van het inkomen van de huurders. Bovendien kan er voor gekozen worden om binnen een totale huursom verschillende stijgingspercentages te hanteren.

Hoe het College van deze instrumenten gebruik wil maken, wordt in het volgende beschreven.

### 2. Geen inkomenshuren in Hof Meermansburg

Waar we **niet** voor kiezen is: de huren in de toekomst mede te bepalen aan de hand van inkomensgegevens van de huurders. Deze mogelijkheid brengt veel administratieve rompslomp met

---

<sup>1</sup> De regering vraagt van alle sociale verhuurders - Meermansburg, hoewel geen corporatie, valt wel onder het regime van de huurprijswetgeving c.a. voor sociale verhuurders - een bijdrage aan de Rijkskas. Aanvankelijk waren alleen verhuurders met minder dan 10 woningen hiervan vrij gesteld; deze franchise wordt volgende jaar opgetrokken tot 25 woningen. De voorgenomen wetswijziging moet nog wel ingevoerd worden.

# Hof Meermansburg



zich mee die voor een (zeer) kleine verhuurder als onze Stichting onoverkomelijk is. Bovendien is deze optie niet onomstreden - het wordt door sommigen onjuist gevonden wanneer verhuurders inkomensbeleid voeren en daardoor komen te beschikken over privacy-gevoelige informatie - en zijn er ook grotere corporaties die er daarom niet toe overgaan. In Leiden werkt alleen Woningbouwvereniging De Sleutels met inkomenshuren. Portaal en Ons Doel hebben hiervan afgezien.

### 3. Streefhuur

De hoogte van de huur en de huur verhoging werd tot dusverre vooral bepaald door de noodzaak om een kostendekkende exploitatie te realiseren. In aanvulling daarop willen wij nadrukkelijk andere factoren bij de huurstelling op langere termijn betrekken.

De huurwetgeving werkt daartoe met enkele met elkaar samenhangende instrumenten:

- de maximale huur die geldt voor een sociale huurwoning; deze is in 2016 € 710,68/maand. Boven deze zogenoemde liberalisatiegrens gelden de beperkende regels voor de vaststelling van huren niet.
- een door het Rijk vastgesteld woningwaarderingssysteem dat moet worden gehanteerd (waarbij verschillende kwaliteitsaspecten in punten worden uitgedrukt) om de hoogte van de **maximaal redelijke huur** van een woning te bepalen.

Voor alle woningen van het Hof geldt dat de huidige huurprijzen beneden de liberalisatiegrens liggen. Voor enkele (grotere) woningen geldt dat bij toepassing van 100% van de maximaal redelijke huurprijs de huurprijs boven de liberalisatiegrens zou komen te liggen.

**Het beleid van het College van Regenten is om er voorsnog niet op gericht hiernaar te streven.**

Zoals hiervoor gesteld, zijn er door het in de afgelopen jaren gevoerde huurbeleid in het Hof behoorlijke verschillen in de huurstelling ontstaan. Op zichzelf ongewenst. Deze verschillen kunnen mede door de strakke regelgeving niet op korte termijn ongedaan gemaakt worden.

Het beleid van het College van regenten is nu dat op termijn de relatie tussen de kwaliteit van de woning - tot uitdrukking komend in de puntentelling - en de huurprijs weer meer tot gelding komt.

**Wij beogen dit te doen door voor elke woning te streven naar 80% van de maximaal redelijke huur krachtens de Huurprijzenwet; dit is voor ons de zogenaamde streefhuur. Daarbij beschouwen wij de bovengrens (liberalisatiegrens) van het sociaal huurbeleid (thans 710.= euro/mnd) in elk geval als bovengrens.**

Wat betekent dit voor onze woningen? Wanneer als streefhuur zou worden gekozen voor 100% van de maximaal redelijke huur overeenkomstig de huurprijzenwetgeving zou dit voor de meeste woningen op een uiteindelijke maandhuur van rond de € 730.= uitkomen. Voor de grotere woningen nog aanzienlijk meer. De verklaring hiervoor ligt in de monumentenstatus en het daarmee verband houdende kostbare onderhoud. Het College van Regenten kiest echter zoals hiervoor aangegeven voor een streefhuur op het niveau van 80%. Dat betekent voor onze "doorsneewoning" als indicatie

# Hof Meermansburg



een (uiteindelijke) maandhuur van tegen de € 600 (stand 2016/2017). Voor enkele grotere woningen ligt deze 80% van de maximaal redelijke huur in de buurt van de liberalisatiegrens (nu ca € 710.=).

Met dit beleid sluiten we aan bij het beleid van de Leidse corporaties Portaal en Ons Doel die ook 80 % van de maximaal redelijke huur als streefhuur hanteren.

Op enkele uitzonderingen na liggen de huidige huren beneden dit niveau. Wij streven er naar om in de komende jaren alle huren geleidelijk naar dit niveau te brengen. Dit betekent:

- voor enkele woningen waarvoor nu al een huur rond de streefhuur geldt kunnen de huren op korte termijn op het niveau van de streefhuur (80% maximaal redelijk conform Rijksbeleid) worden gebracht en vervolgens blijft dat (jaarlijks aangepaste) niveau de bovengrens
- voor andere woningen zal de huurverhoging in de komende jaren uiteraard niet de maximaal toegelaten huurstijging krachtens het jaarlijks rijksbeleid overstijgen, maar zal afhankelijk van de financiële positie van onze stichting een nader percentage onder dat maximum worden bepaald
- voortzetten van de lijn van huurharmonisatie bij voorkomende mutaties; dit betekent dat in die gevallen de huur in één keer op het niveau van de voor die woning geldende streefhuur wordt gebracht.

Wel moet bedacht worden dat de maximale huurprijzen (en dus ook de streefhuren) jaarlijks kunnen stijgen, niet in verband met ons beleidskader, maar ten gevolge van eventueel verhoogde WOZ-taxaties en een eventuele ministeriele aanpassing van de liberalisatiegrens. We zullen de berekeningen dus jaarlijks moeten checken.

**Toepassing van het vorenstaande betekent dat in beperkte mate sprake zal zijn van een gedifferentieerd jaarlijks huurbeleid in combinatie met het bij mutatie verhogen van de huur naar het niveau van de streefhuur.**

#### 4. Huursom, jaarlijkse huurbrief

Omdat op dit ogenblik de huurinkomsten en de daarnaast door de huurders verschuldigde servicekosten en kosten voor energie/water<sup>2</sup> de enige inkomsten zijn, moet er voor een kostendekkende exploitatie balans zijn tussen de huurinkomsten en de noodzakelijke uitgaven. Dit bepaalt de totale noodzakelijke huursom.

Deze huursom en de jaarlijkse - in februari verschijnende -huurbrief van de Minister van Volkshuisvesting bepalen de concrete huurstelling die jaarlijks per 1 juli ingaat.

#### 5. Andere kostendragers

Wonen in een monumentaal Hof heeft een extra charme. Dat maakt dat er veel belangstelling is om in een hofjeswoning te komen wonen. De hoge onderhoudskosten, hoger dan bij een gewone huurwoning, nopen tot relatief hoge huurprijzen. Bij de berekening van het aantal punten conform het Woning Waarderingsstelsel (WWS) is ook met deze factor voor de monumentale status rekening gehouden.

---

<sup>2</sup> De service kosten en kosten voor energie en water zijn steeds kostendekkend; er gelden voorschotten en jaarlijkse afrekeningen op basis van de werkelijke kosten

# Hof Meermansburg



Het College van Regenten streeft er naar om voor het vormen van een financiële buffer in de vorm van reserves voor eenmalige kosten die zich in de toekomst kunnen voordoen (bijvoorbeeld: extra groot onderhoud, energietransitie, onverwachte tegenvallers) ook andere kostendragers te vinden. Daartoe zijn wij momenteel bezig om de zogenaamde ANBI-status<sup>3</sup> te verwerven. Dat verloopt voorspoedig; de inspecteur van belastingen heeft in beginsel met het toekennen van die status ingestemd. Dit maakt het voor sponsors en donateurs aantrekkelijker om geld voor het in standhouden van ons Hof te geven. Zij kunnen deze giften in de toekomst van de belasting aftrekken. Naar de mate waarin we hierin succesvol zijn, kunnen kosten die anders uit de exploitatie zouden moeten komen gemakkelijker ten laste van dergelijke buffers worden gebracht. Zekerheid hieromtrent is echter natuurlijk nu nog niet te geven. Ook kunnen dergelijke extra inkomsten nimmer als structureel dekkingsmiddel worden beschouwd en zullen eenmalige extra inkomsten niet kunnen dienen ter verlichting van de huurprijzen van de woningen.

## 6. Verdere gang van zaken

Krachtens de (nieuwe) Woningwet voert het College van Regenten over het huurbeleid dat in deze notitie is beschreven overleg met de bewoners en stelt het huurbeleid daarna definitief vast. Daarmee zijn de huren die per 1 juli 2017 gaan gelden nog niet vastgesteld. Dat gebeurt als de huurbrief van de Minister in februari binnen is en op basis van de toepassing van die brief én het onderhavige huurbeleid vertaling naar concrete huren heeft plaats gevonden. De bewoners zullen deze vertaling naar verwachting in de maand april van 2017 ontvangen.

**Dit nieuwe beleid wordt per 1 juli 2017 van kracht**

**Tenslotte nemen wij ons voor om dit huurbeleid dat voor de (middel)lange termijn is bedoeld over vijf jaar te evalueren.**

Maart 2017  
College van Regenten

---

<sup>3</sup> ANBI: algemeen nut beogende instelling