



# HOF MEERMANSBURG



## huurbeleid 2020 – 2024

### 1. Inleiding

Onlangs heeft het College van Regenten het huidige huurbeleid geëvalueerd en gekeken of er aanleiding is voor aanpassingen. Enkele wijzigingen in het Rijksbeleid zijn hierbij op hun relevantie voor ons Hof bekeken. De conclusie van het bestuur is dat er nauwelijks aanleiding is voor een wijziging ten opzichte van het nu geldende beleid. Ter voldoening aan de procedure geldend voor huurwoningen in het sociale segment is het onderstaande *als ontwerp* bij brief van 7 december 2020 voorgelegd aan de bewoners. Geen der bewoners heeft aanleiding gevonden op dit ontwerp te reageren. In zijn vergadering van 16 februari 2021 heeft daarom het College van Regenten dit beleid zonder wijzigingen definitief vastgesteld.

### 2. Huurniveaus

Bij de vaststelling van de huurniveaus zoekt het Hof aansluiting bij de werkwijze in de sociale huursector. Hoewel dit niet verplicht is – wij zijn immers geen “Toegelaten Instelling” op grond van de Woningwet – vinden wij dat dit past bij de traditie de woningen in ons Hof met name te verhuren aan mensen met een bescheiden inkomen.

Gebruikmakend van het puntensysteem van het “Woning Waardering Stelsel (WWS)” krachtens de huurprijzenwetgeving wordt elk jaar per woning de **streefhuur** vastgesteld. Met de normen van het Rijksbeleid, het WWS systeem en een conversietabel wordt elk jaar door de minister de maximaal redelijke huur van elke woning berekend. Wij handhaven ons beleid om de streefhuur vast te stellen op **80% van dit maximaal redelijke bedrag**. Daarmee sluiten we aan op het beleid van de Leidse woningcorporaties.

De betekenis van de streefhuur is dat er naar wordt gestreefd jaarlijks de huur alleen te verhogen wanneer de actuele huur nog beneden het niveau van de streefhuur ligt. Zoals bekend ligt dit voor de woningen in ons Hof historisch bepaald nogal uiteen. Dat is een verschijnsel dat bij alle sociale verhuurders normaal is.

Ons beleid is er op gericht om woningen waarvan de huur – soms aanmerkelijk – beneden de streefhuur ligt bij mutatie in één keer op het streefhuur-niveau te brengen.

Tenslotte handhaven we ons beleid dat de **liberalisatiegrens** wordt gehanteerd als de maximale maandhuur van alle woningen in het Hof, in 2020 is dit € 737,14 per maand.

### 3. Verduurzaming

In de afgelopen jaren zijn in het kader van de geleidelijk verduurzaming van ons Hof inmiddels 12 woningen verduurzaamd. Het energielabel is daarmee van label G naar label B opgetrokken. Omdat het WWS-systeem ook punten toekent aan de energie eigenschappen van een woning heeft dit ook – overigens beperkte - gevolgen voor het aantal punten en dus de streefhuur. Er is echter geen rechtstreeks gevolg voor de actuele huur. Bij de start van het verduurzamingstraject is immers besloten af te zien van de aanvankelijk voorgestelde tijdelijke huurverhoging.



# HOF MEERMANSBURG



## **4. Toewijzing, relatie met inkomen**

In samenhang met het huurbeleid geldt bij mutatie dat aspirant huurders hun inkomen moeten opgeven. Alleen wanneer dit inkomen op jaarbasis beneden de € 43.574 (niveau 2020) ligt kunnen zij voor toewijzing in aanmerking komen.

Hoewel steeds meer corporaties – ook in Leiden - er in de afgelopen jaren toe zijn over gegaan om bij de jaarlijkse vaststelling van huren te differentiëren op grond van het actuele inkomensniveau, ziet het College van Regenten er vanaf om dit ook in ons Hof in te voeren.

Leiden  
februari 2021