

ONGEVRAAGD ADVIES HOHW

Aan: Bestuur Haag Wonen
Van: Bestuur HOHW
Betreft: Ongevraagd advies met betrekking tot huurgewenning
Datum: 25 april 2023

Inleiding

In 2022 is gewerkt aan een nieuw sociaal statuut welke van kracht is gegaan in januari 2023. Hierbij is geen huurgewenningsregeling opgenomen, omdat dit eerst nog nader uitgewerkt diende te worden in werkoverleggen. Om deze reden is het een onderwerp geweest op één van de beleidsoverleggen. Wat ons betreft is hier te weinig concreets uit gekomen en daarom doen wij hierbij een voorstel voor de inrichting van zo'n regeling met een ongevraagd advies. Het voorstel dat wij doen is gebaseerd op diverse huurgewenningsregelingen welke op internet te vinden zijn en is door ons bestuur bekeken en goedgekeurd.

Hierbij sturen wij u een ongevraagd advies betreffende een regeling voor huurgewenning.

In sociale plannen welke momenteel worden vastgesteld staat de huurgewenning al genoemd, maar omdat de regeling nog niet is vastgesteld bij Haag Wonen leek het ons verstandig een voorstel te doen.

Het voorstel dat wij doen is gebaseerd op diverse huurgewenningsregelingen welke op internet te vinden zijn en is door ons bestuur bekeken en goedgekeurd.

Advies

Voor het toekennen van huurgewenning bestaat geen wettelijk kader. De corporatie is er dan ook niet toe verplicht. Haag Wonen past wel huurgewenning toe. Of een huurder in aanmerking komt voor huurgewenning staat in het sociaal plan.

Huurgewenning is alleen van toepassing op huurders van wie de huurovereenkomst wordt ontbonden en die definitief verhuizen naar een vervangende (duurdere) sociale huurwoning.

Alleen huurders met een inkomen binnen de grenzen voor sociale huur kunnen in aanmerking komen voor huurgewenning als het verschil tussen hun oude en nieuwe huur – na correctie voor de huurtoeslag – meer bedraagt dan € 50, =.

De huursprong is het verschil tussen de oude en de nieuwe huur, na correctie voor de huurtoeslag en na correctie als gevolg van verbetering van het energielabel. Indien de woning waar de huurder naartoe verhuist een beter label heeft dan de oude woning, wordt

per labelstapverbetering € 10, = afgetrokken van het huurverschil. Labelstappen boven energielabel A tellen daarbij niet mee (bij een verslechtering van het energielabel werkt de berekening andersom).

Haag Wonen kent enkel een huurgewenningsbijdrage toe bij een huursprong, na bovengenoemde correcties, van minimaal € 50, = en maximaal € 200, = per maand. En dit is voor de genoemde drie jaar maximaal € 3600, =. (De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.)

Huurgewenning wordt toegekend voor een periode van maximaal drie jaar:

- 1^{ste} jaar 75% van de huursprong (maximaal € 1800, = voor 12 maanden)
- 2^{de} jaar 50% van de huursprong (maximaal € 1200, = voor 12 maanden)
- 3^{de} jaar 25% van de huursprong (maximaal € 600, = voor 12 maanden)

De hoogte van de huurgewenning wordt vastgesteld op het moment dat de huurder verhuist en wordt daarna niet meer jaarlijks geïndexeerd. De huurgewenning wordt eenmalig vastgesteld. Voor een tweede verhuizing (terugkeer) naar de nieuwbouw kan de huurder geen aanspraak maken op een tweede toekenning van huurgewenning. De huurgewenning wordt maandelijks verrekend in de nieuwe huur, met ingang van de eerste van de maand dat de nieuwe huur is ingegaan. Bij een latere vaststelling/berekening van de huurgewenning vindt restitutie plaats, gerekend vanaf het eerste moment dat de nieuwe huur is ingegaan.

Huurders die naar een woning verhuizen die niet van Haag Wonen is, krijgen het bedrag per jaar uitbetaald. Deze huurders vragen de huurgewenning jaarlijks zelf aan bij Haag Wonen. Hierbij moet door middel van een recent uittreksel uit het bevolkingsregister worden aangetoond dat men nog op het adres van de eerste verhuisbeweging woont, inclusief een kopie van de huurbetaling.

Hieronder een voorbeeldrekening:

Oude huur € 222, = (na ontvangst huurtoeslag), oude woning energielabel D.

Nieuwe huur € 313, = (na ontvangst huurtoeslag), nieuwe woning energielabel B.

De huursprong is dan € 91, = $-/- 2 \times € 10$, = correctie energielabel = € 71, = per maand.

- 1^{ste} jaar € 53,25 per maand = € 639, = per jaar
- 2^{de} jaar € 35,50 per maand = € 426, = per jaar
- 3^{de} jaar € 17,75 per maand = € 213, = per jaar

Het bestuur hoopt dat, eventueel nog na verder overleg, dit ongevraagd advies een goede basis vormt voor een definitieve huurgewenningsregeling van Haag Wonen.

Graag vernemen we van u een inhoudelijke reactie op onze aanbevelingen.

Bij voorbaat dank hiervoor.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van de HOHW