

Overeenkomst Huurbeleid 2019



Inleiding

Huurdersvereniging Cascade uit Hoogeveen, Huurdersvereniging De Veste uit Steenwijkerland, Huurdersvereniging Meppel en Woningcorporatie Woonconcept zetten zich in voor mensen die zelf moeilijk in een eigen woonruimte kunnen voorzien. Wij staan voor evenwicht tussen betaalbare huren, voldoende beschikbare woningen en kwalitatief goede en duurzame woningen. De huurinkomsten zijn hiervoor de basis. We spreken af dat we de huurlasten voor de doelgroep zo veel mogelijk beperken.

Vanuit deze gezamenlijke belangen komen we het huurbeleid van Woonconcept in 2019 overeen. Deze afspraken leggen nog meer de nadruk op betaalbaarheid dan het Sociaal Huurakkoord 2018 van Aedes en de Woonbond. Wij beperken de huursomstijging inclusief huurharmonisatie tot maximaal inflatie. Het Sociaal Huurakkoord gaat uit van een huursomstijging exclusief huurharmonisatie.

Het uitgangspunt van dit huurbeleid is een betere verhouding tussen prijs en kwaliteit van sociale huurwoningen. Het middel dat daarvoor ingezet wordt is dat relatief goedkope woningen (ten opzichte van de maximaal redelijke huur¹) in verhouding meer in prijs stijgen dan relatief dure woningen. Dit uitgangspunt is leidend bij zowel de huurharmonisatie (verhogen van de huur bij mutatie) als bij de jaarlijkse huurverhoging.

We streven ernaar dat de slaagkans² van de primaire doelgroep³ op niveau blijft. Daarbij willen we dat de secundaire doelgroep³ woningen met een huurprijs van minder dan €607,46⁴ per maand kan blijven huren. Dat vinden we belangrijk omdat het leidt tot meer differentiatie in wijken en buurten. Om dit mogelijk te maken streven we naar een portefeuille van Woonconcept die voor tenminste 80% bestaat uit woningen met een huurprijs van minder dan €607,46⁴ per maand.

Huurharmonisatie

Woningen met een huidige huur van minder dan 70% van de maximaal redelijke huur worden bij mutatie geharmoniseerd naar 70% van de maximaal redelijke huur. Bij woningen met een huidige huur van 70% of meer van de maximaal redelijke huur vindt in 2019 geen huurharmonisatie plaats. In deze gevallen is bij mutatie geen sprake van huurverhoging of huurverlaging.

Voor een beperkt deel van de woningvoorraad geldt een afwijkende huurharmonisatie. Een lager percentage (dus lager dan 70% van de maximaal redelijke huur) is mogelijk wanneer woningen door huurharmonisatie duurder worden dan €607,46⁴ (gebaseerd op het streven om tenminste 80% van de portefeuille onder de €607,46⁴ te houden). Een hoger percentage geldt voor appartementen gebouwd na 2000; deze worden bij mutatie geharmoniseerd naar 80% van de maximaal redelijke huur.

Jaarlijkse huurverhoging

De huurverhoging op 1 juli is uitgewerkt in de volgende tabel:

percentage van de maximaal redelijke huur	huurverhoging
tot 65%	*inflatie + 0,5%
65% tot 75%	*inflatie + 0,0%
75% en meer	*inflatie – 1,0%

*voor 2019 geldt een inflatie van 1,6%

Passend toewijzen en huur-inkomenstabel

Om aan toekomstige huurders duidelijk te maken welke grenzen gehanteerd worden bij woningtoewijzing past Woonconcept een huur-inkomenstabel toe. Uitgangspunt bij de hantering van deze tabel is dat huishoudens met een inkomen van meer dan €38.035,- alleen terecht kunnen in woningen van minder dan €651,03⁴ wanneer er geen kandidaten uit de primaire en secundaire doelgroep zijn (voorrang voor primaire en secundaire doelgroep). De huur-inkomenstabel is als bijlage toegevoegd aan deze afspraken.

Uitzonderingen

Bij berekening van de huursomstijging inclusief harmonisatie blijven de volgende huurverhogingen buiten beschouwing:

- de huurverhoging van geliberaliseerde huurovereenkomsten;
- de huurprijs bij eerste verhuring van nieuwbouwwoningen;
- de huurverhoging als gevolg van woningverbetering/renovatie.

Woonlasten

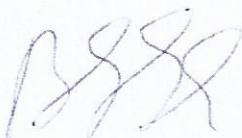
Woonconcept start dit jaar met de ontwikkeling van woonlastenbeleid. We streven op termijn naar een woonlastenakkoord, dit kan het huurakkoord vervangen.

Ondertekening

Deze afspraken zijn ondertekend door Huurdersvereniging Cascade, Huurdersvereniging De Veste, Huurdersvereniging Meppel en Woonconcept, d.d. 25 februari 2019.



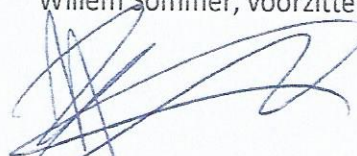
Huurdersvereniging Cascade
Cor Bras, voorzitter



Huurdersvereniging Meppel
Bert Robbe, voorzitter



Huurdersvereniging De Veste
Willem Sommer, voorzitter



Woonconcept
Nicole Peeters, directeur-bestuurder

¹ dit betreft de maximaal redelijke huur op basis van het woningwaarderingstelsel volgens de geldende huurprijswetgeving

² bedoeld wordt de 'collectieve' slaagkans van de primaire doelgroep ten opzichte van de andere inkomensgroepen (het gaat dus niet om de slaagkans van een individuele woningzoekende); de slaagkans wordt gemeten door middel van het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep; de slaagkans van de primaire doelgroep is onvoldoende wanneer structureel minder dan 70% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (tenzij dit wordt veroorzaakt door een afnemende vraag van de primaire doelgroep)

³ de primaire doelgroep heeft een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag; de secundaire doelgroep heeft een inkomen dat te hoog is voor huurtoeslag maar lager dan €38.036,-

⁴ de genoemde bedragen zijn per maand, exclusief servicekosten, betreffen prijspeil 2019 en worden jaarlijks geïndexeerd (conform de circulaire 'Parameters huurtoeslag/inkomensgrenzen staatssteun' van de rijksoverheid)

Bijlage

Huur-inkomenstabel (voorrang voor primaire en secundaire doelgroep)

18 tot 65 jaar			vanaf 65 jaar			rekenuur
1 persoon	2 personen	vanaf 3 personen	1 persoon	2 personen	vanaf 3 personen	
€ 0 t/m 22.700	€ 0 t/m 30.825		€ 0 t/m 22.675	€ 0 t/m 30.800		t/m € 607,46
		€ 0 t/m 30.825			€ 0 t/m 30.800	t/m € 651,03
€ 22.701 t/m 38.035	€ 30.826 t/m 38.035	€ 30.826 t/m 38.035	€ 22.676 t/m 38.035	€ 30.801 t/m 38.035	€ 30.801 t/m 38.035	t/m € 720,42
€ 38.036 t/m 50.000	€ 38.036 t/m 50.000	€ 38.036 t/m 50.000	€ 38.036 t/m 50.000	€ 38.036 t/m 50.000	€ 38.036 t/m 50.000	vanaf € 651,03*
€ 50.001 en hoger	€ 50.001 en hoger	€ 50.001 en hoger	€ 50.001 en hoger	€ 50.001 en hoger	€ 50.001 en hoger	vanaf € 720,42

*In de huurklasse € 651,03 – € 720,42 maximaal 10% tussen €38,035 en 42.436 en maximaal 10% tussen €42.436 en 50.000 in het kader van de staatssteunregeling.