

Huurakkoord 2020



Inleiding

Huurdersvereniging Cascade uit Hoogeveen, Huurdersvereniging De Veste uit Steenwijkerland en Huurdersvereniging Meppel zetten zich in voor de belangen van alle bewoners en woningzoekenden van Woonconcept. Woonconcept zet zich in om mensen met lage inkomens van een kwalitatief goede en betaalbare woning te voorzien.

Gezamenlijk staan Woonconcept en de huurdersverenigingen voor een goed evenwicht tussen betaalbare huren, voldoende beschikbare woningen en kwalitatief goede en duurzame woningen. De huurinkomsten die Woonconcept ontvangt, bieden hiertoe de mogelijkheid. We spreken af dat we huurlasten voor bewoners zo veel mogelijk beperken.

Vanuit deze gezamenlijke belangen komen we het huurakkoord 2020 tussen huurdersverenigingen en Woonconcept overeen. Deze afspraken zijn in lijn met het Sociaal Huurakkoord van Aedes en de Woonbond dat in 2018 is opgesteld. Woonconcept beperkt de huursomstijging (de inkomstenstijging door de jaarlijkse verhoging van de huren van de huidige bewoners) van de sociale voorraad tot maximaal inflatie.

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor dit huurakkoord zijn:

- De betaalbaarheid van onze woningen staat op één.
- We streven naar een betere verhouding tussen de huurprijs en de kwaliteit van sociale huurwoningen.
- De slaagkans¹ van de primaire doelgroep² blijft op niveau.
- Daarbij willen we dat de secundaire doelgroep³ woningen met een huurprijs van minder dan € 619,01 of minder dan € 663,40⁴ per maand kan blijven huren. Dat vinden we belangrijk omdat het leidt tot meer differentiatie in wijken en buurten.
- We streven naar een portefeuille van Woonconcept die voor tenminste 80% (in Hoogeveen en Meppel) en 75% (in Steenwijkerland) bestaat uit woningen met een huurprijs van minder dan €619,01 per maand.
- Het financiële kader voor dit akkoord is de begroting die voor 2020 is vastgesteld.

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 2020 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 € 619,01, de eerste aftoppingsgrens. Dit doen we omdat we tenminste 80% van de voorraad in Meppel en Hoogeveen en 75% van de voorraad in Steenwijkerland onder de eerste aftoppingsgrens willen houden.
- Een hoger percentage geldt voor appartementen gebouwd na 2000; deze worden bij mutatie geharmoniseerd naar 80% van de maximaal redelijke huur.

Huurbevrozing en –verlaging

We passen de huurbevrozing en –verlaging toe. We doen dit conform de afspraken die Aedes en de Woonbond in december 2019 hebben gemaakt, in hun verdere uitwerking van het Sociaal Huurakkoord. We benaderen alle bewoners in een woning met een huurprijs boven de eerste aftoppingsgrens op actieve wijze en motiveren hen om na te gaan of ze in aanmerking komen voor huurbevrozing of –verlaging.

De verschillende inkomensgroepen die door de Woonbond en Aedes zijn gedefinieerd:

Inkomensgroep	Huishoudgrootte		
	1 persoon	2 personen	3 of meer personen
Laag	≤ € 15.500	≤ € 26.000	≤ € 33.500
Midden	> € 15.500 en ≤ € 27.000	> € 26.500 en ≤ € 37.000	> € 33.500 en ≤ € 43.500
Hoog	> € 27.000	> € 37.000	> € 43.500

De huishoudens die in aanmerking komen voor huurbevrozing of -verlaging

Inkomensgroep	Huurprijs > € 619 < € 737	Huurprijs > € 737
Laag	<i>Huurbevrozing</i>	<i>Huurverlaging</i>
Midden		<i>Huurbevrozing</i>
Hoog		

Woonlastencheck

Betalingsrisico's kunnen worden veroorzaakt door een ongelijke verhouding tussen het inkomen van een bewoner en de woonlasten. Bewoners die hiermee kampen willen we graag individueel een 'woonlastencheck' bieden. Hierbij nemen we de hoogte van de huur onder de loep, de energielasten, maar kijken we ook naar mogelijkheden die het inkomen van de bewoner mogelijk verhogen, zoals het recht op (gemeentelijke) toeslagen. We hebben hiervoor verschillende instrumenten beschikbaar: bij voorbeeld het maatwerk t.a.v. huurbevrozing- of verlaging, de woonlastencalculator, de voorzieningenwijzer, inzetten op energiebesparing of (in een enkel geval) het zoeken naar een beter passende woning.

Jaarlijkse huurverhoging

We verhogen de huren op 1 juli 2020 gemiddeld met inflatie. We variëren de verhogingen gebaseerd op de afstand tot de streefhuur. Zo doen we zo veel mogelijk recht aan het uitgangspunt dat onze woningen een goede prijs-kwaliteit verhouding hebben.

Percentage van de maximaal redelijke huur	Huurverhoging per 1 juli 2020	
tot 55 %	Inflatie + 1 %	3,6%
van 55 tot 65 %	Inflatie + 0,6%	3,2%
van 65 tot 75%	Inflatie	2,6%
75% en meer	Inflatie – 0,8%	1,8%

Uitzonderingen

Voor de volgende eenheden gelden afwijkende huurverhogingen:

- Woningen waar huurverlaging of huurbevrozing is toegepast. Bewoners krijgen in eerste instantie de reguliere verhoging. Wanneer een bewoner zich meldt en in aanmerking komt, wordt deze verhoging gecorrigeerd;
- Woningen met energielabel G en F, de huur wordt niet verhoogd;
- Woningen waarvoor een sloopbesluit is genomen, de huur wordt niet verhoogd;
- Woningen met kwaliteitsknelpunten, die niet direct verholpen kunnen worden. De huur van deze woningen wordt niet verhoogd;
- Woningen die we verhuren onder de leegstandswet;
- Woonwagens en standplaatsen;
- Geliberaliseerde huurovereenkomsten;
- Eerste verhuring van nieuwbouwwoningen;
- Garages.

Passend toewijzen en huur-inkomenstabel

Bij het toewijzen van woningen geven wij voorrang aan de primaire en secundaire doelgroep. Hierbij bieden we de secundaire doelgroep ook de mogelijkheid te reageren op woningen met een huurprijs van minder dan € 663,40. Dat is belangrijk met het oog op wat meer differentiatie in de wijken en buurten. Uitgangspunt bij de hantering van deze tabel is dat huishoudens met een inkomen van meer dan € 39.055 alleen terecht kunnen in woningen van minder dan € 663,40 wanneer er geen kandidaten uit de primaire en secundaire doelgroep zijn.

Om aan toekomstige bewoners duidelijk te maken welke grenzen gehanteerd worden bij woningtoewijzing past Woonconcept een huur-inkomenstabel toe.

Huur-inkomenstabel

Hoe hoog mag mijn huur zijn?

1. Wat is uw leeftijd? 2. Hoeveel personen telt uw huishouden? 3. Wat is uw inkomen?



18 tot 66 jaar			vanaf 66 jaar			Maximale huurprijs
1 persoon	2 personen	3 personen	1 persoon	2 personen	3 personen	
€ 0 t/m € 23.225	€ 0 t/m € 31.550		€ 0 t/m € 23.175	€ 0 t/m € 31.475		t/m € 619,01
		€ 0 t/m € 31.550			€ 0 t/m € 31.475	t/m € 663,40
€ 23.226 t/m € 39.055	€ 31.551 t/m € 39.055	€ 31.551 t/m € 39.055	€ 23.176 t/m € 39.055	€ 31.476 t/m € 39.055	€ 31.476 t/m € 39.055	t/m € 737,14
€ 39.056 t/m € 50.000	€ 39.056 t/m € 50.000	€ 39.056 t/m € 50.000	€ 39.056 t/m € 50.000	€ 39.056 t/m € 50.000	€ 39.056 t/m € 50.000	vanaf € 663,41
€ 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 € 737,15

Jongeren van 18 tot en met 22 jaar zonder kinderen ontvangen geen huurtoeslag voor woningen met een huurprijs boven de € 432,51.

(Prijspeil 2020)

Woonlasten

Tijdens de totstandkoming van dit huurakkoord is geconstateerd dat enkel een huurakkoord nog niet voldoende bijdraagt aan betaalbaar wonen. De focus mag breder liggen op de woonlasten die bewoners hebben. Daarom spreken we af dat we het komende jaar, in het verlengde van de ondernemingsstrategie en portefeuillestrategie, gezamenlijk aan de slag gaan met de volgende onderwerpen:

- streefhuurbeleid (o.a. de richtlijnen voor het aftoppen van huren)
- woonlasten bepaald door EPV en zonnepanelen
- woonlasten gekoppeld aan energetische kwaliteit
- de toolbox betaalbaarheid

Ondertekening

Deze afspraken zijn ondertekend door Huurdersvereniging Cascade, Huurdersvereniging De Veste, Huurdersvereniging Meppel en Woonconcept.

¹ Hierbij doelen we op de 'collectieve' slaagkans van de primaire doelgroep ten opzichte van de andere inkomensgroepen. Het gaat dus niet om de individuele slaagkans van de individuele woningzoekende. De slaagkans wordt gemeten door middel van het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep. Deze slaagkans is onvoldoende op het moment dat er 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).

² de primaire doelgroep wijzen we passend toe met een maximale huurprijs van € 619,01 (bij 1 of 2-persoonshuishoudens) of € 663,40 (bij 3 of meerpersoonshuishoudens).

³ De secundaire doelgroep heeft een maximaal inkomen van € 39.055 en kan een woning huren met een maximale huur van € 737,14. Een deel van deze doelgroep heeft recht op huurtoeslag.

⁴ de genoemde bedragen in dit huurakkoord zijn per maand, exclusief kosten t.a.v. servicekosten, EPV of zonnepanelen, betreffen prijspeil 2020 en worden jaarlijks geïndexeerd (conform de circulaire 'Parameters huurtoeslag/inkomensgrenzen staatssteun' van de rijksoverheid)