



## OVEREENKOMST HUURBELEID 2016 en 2017

3HV (i.o.) - HUURDERSVERENIGING DE VESTE - HUURDERSVERENIGING HOOGEVEEN (i.o.) -  
HUURDERSVERENIGING MEPPEL - WOONCONCEPT

### Inleiding

De koepel van huurdersorganisaties van Woonconcept 3HV (i.o.), Huurdersvereniging De Veste uit Steenwijkerland, Huurdersvereniging Hoogeveen (i.o.), Huurdersvereniging Meppel en Woningcorporatie Woonconcept zetten zich in voor mensen die zelf moeilijk in een eigen woonruimte kunnen voorzien. Wij staan voor een goed evenwicht tussen betaalbare huren, voldoende beschikbare woningen en een goede kwaliteit. 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 2016 en 2017 overeen. Deze afspraken sluiten aan bij het Sociaal Huurakkoord van branchevereniging Aedes en de Woonbond. Het Sociaal Huurakkoord beperkt de huursomstijging (inclusief harmonisatie) tot maximaal inflatie plus 1 procent. 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 huur<sup>1</sup>) 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.

Met ingang van 2016 moeten woningcorporaties op grond van de gewijzigde Woningwet passend toewijzen. We willen dat de primaire doelgroep hiervan zo weinig mogelijk nadelen ondervindt. Daarom streven we ernaar dat de slaagkans<sup>2</sup> van de primaire doelgroep<sup>3</sup> op niveau blijft. Daarbij willen we dat de secundaire doelgroep<sup>3</sup> woningen met een huurprijs van minder dan €586,68<sup>4</sup> per maand kan blijven huren. Om dit mogelijk te maken streven we in 2016 en 2017 naar een portefeuille van Woonconcept die voor ongeveer 80% bestaat uit woningen met een huurprijs van minder dan €586,68<sup>4</sup> 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 2016 en 2017 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 €586,68<sup>4</sup> (gebaseerd op het streven om ongeveer 80% van de portefeuille onder de €586,68<sup>4</sup> te houden). Woonconcept maakt de keuze voor welke woningen dit geldt; de Huurdersverenigingen worden hierover begin 2016 (op hoofdlijnen) geïnformeerd. Een hoger percentage geldt voor appartementen gebouwd na 2000; deze worden bij mutatie geharmoniseerd naar 80% van de maximaal redelijke huur.

### Jaarlijkse huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging op 1 juli is uitgewerkt in de volgende staffel:

| percentage van de maximaal redelijke huur | huurverhoging   |
|-------------------------------------------|-----------------|
| tot en met 60%                            | inflatie + 1,5% |
| 60,01% tot en met 70%                     | inflatie + 1,0% |
| 70,01% tot en met 80%                     | inflatie + 0,5% |
| 80,01% en meer                            | inflatie + 0,0% |

Woonconcept kan lagere percentages hanteren dan aangegeven in de staffel. Naast het eerdergenoemde streven om ongeveer 80% van de portefeuille onder de €586,68<sup>4</sup> te houden kan dit zijn wanneer de totale huursom door harmonisatie en jaarlijkse huurverhoging meer toeneemt dan inflatie + 1%. Woonconcept formuleert hierover beleid in overleg met of in ieder geval na advies van genoemde partijen (conform Overlegwet). Dit vindt in april van elk jaar plaats.

### 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 €35.738,- alleen terecht kunnen in woningen van minder dan €628,76<sup>4</sup> wanneer er geen kandidaten uit de primaire en secundaire doelgroep zijn (voorrang voor primaire en secundaire doelgroep).

Ondanks de genoemde maatregelen kan in de praktijk blijken dat de primaire doelgroep door het passend toewijzen onvoldoende kans op een woning maakt. Op dit moment wordt ongeveer 80% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. Als dit aandeel afneemt naar minder dan 70% (en niet wordt veroorzaakt door een afnemende vraag van de primaire doelgroep) dan vervalt de voorrang van de secundaire doelgroep en krijgt alleen de primaire doelgroep nog voorrang. In dat geval geldt een aangepaste huur-inkomenstabel. Elk kwartaal vindt evaluatie plaats van het passend toewijzen (uitgesplitst naar gemeente). Wanneer zich afwijkingen voordoen informeert Woonconcept genoemde partijen. Als er ontwikkelingen zijn die het hanteren van een ander toewijzingsbeleid gewenst maken overlegt Woonconcept met genoemde partijen over te nemen maatregelen. Eén van de mogelijkheden is het inzetten van de aangepaste huur-inkomenstabel. De huur-inkomenstabel (voorrang voor primaire en secundaire doelgroep) en de aangepaste huur-inkomenstabel (alleen voorrang voor primaire doelgroep) zijn als bijlage toegevoegd aan deze afspraken.

### Uitzonderingen

In uitzonderingsgevallen is een afwijkende huurharmonisatie mogelijk (hoger of lager). Dit kan het geval zijn wanneer de huurprijs bij een nieuwe verhuring sterk afwijkt van de gemiddelde huurprijs van een complex. Woonconcept beoordeelt deze (naar verwachting incidentele) gevallen.

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.

Mochten de omstandigheden in 2016 en/of 2017 zodanig wijzigen (bijvoorbeeld door nieuwe wetgeving, gewijzigde financiële omstandigheden, gewijzigde financiële parameters of andere omstandigheden) dat gemaakte afspraken niet langer redelijk lijken dan gaan we in overleg om tot nieuwe afspraken over het huurbeleid te komen. Partijen geven een dergelijke omstandigheid schriftelijk aan.



## Bijlagen

Huur-inkomenstabel (voorrang voor primaire en secundaire doelgroep) en aangepaste huur-inkomenstabel (voorrang voor primaire doelgroep).

## Ondertekening

Deze afspraken zijn ondertekend door 3HV (i.o.), Huurdersvereniging De Veste, Huurdersvereniging Hoogeveen (i.o.), Huurdersvereniging Meppel en Woonconcept. Voornemen is dat Huurdersvereniging Hoogeveen (vereniging in oprichting) en 3HV (koepel van huurdersorganisaties van Woonconcept; stichting in oprichting) deze afspraken herbevestigen nadat de oprichting van de vereniging/stichting een feit is.

In vijfvoud getekend op 21 december 2015, te Meppel.

### Huurdersvereniging Meppel

Bert Robbe, voorzitter



### Huurdersvereniging De Veste

Willem Sommer, voorzitter en secretaris



### Huurdersvereniging Hoogeveen (i.o.)

Paul Zeven



### Huurderskoepel 3HV (i.o.)

Han van Zandbergen, voorzitter



### Woningcorporatie Woonconcept

Jacques Thielen, Directeur-bestuurder a.i.

io



Rmt

<sup>1</sup> dit betreft de maximaal redelijke huur op basis van het woningwaarderingssysteem volgens de geldende huurprijswetgeving

<sup>2</sup> 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 (in lijn met de Handreiking passend toewijzen van Platform 31); in het geval van Woonconcept wordt momenteel ongeveer 80% van de vrijkomende woningen toegewezen aan de primaire doelgroep; er is sprake van een significante afname van de slaagkans wanneer minder dan 70% wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (tenzij dit wordt veroorzaakt door een afnemende vraag van de primaire doelgroep)

<sup>3</sup> 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 €35.738,-

<sup>4</sup> de genoemde bedragen zijn per maand, exclusief servicekosten, betreffen prijspeil 2016 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       |                     |                     | rekenhuur       |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| 1 persoon           | 2 personen          | vanaf 3 personen    | 1 persoon           | 2 personen          | vanaf 3 personen    |                 |
| € 0 t/m 22.100      | € 0 t/m 30.000      |                     | € 0 t/m 22.100      | € 0 t/m 30.050      |                     | t/m € 586,68    |
|                     |                     | € 0 t/m 30.000      |                     |                     | € 0 t/m 30.050      | t/m € 628,76    |
| € 22.101 t/m 35.738 | € 30.001 t/m 35.738 | € 30.001 t/m 35.738 | € 22.101 t/m 35.738 | € 30.051 t/m 35.738 | € 30.051 t/m 35.738 | t/m € 710,68    |
| € 35.739 t/m 45.000 | € 35.739 t/m 45.000 | € 35.739 t/m 45.000 | € 35.739 t/m 45.000 | € 35.739 t/m 45.000 | € 35.739 t/m 45.000 | vanaf € 628,76* |
| € 45.000 en hoger   | € 45.000 en hoger   | € 45.000 en hoger   | € 45.000 en hoger   | € 45.000 en hoger   | € 45.000 en hoger   | vanaf € 710,68  |

\*In de huurklasse € 628,76 – € 710,68 maximaal 10% tussen €35.739 en 39.874 en maximaal 10% tussen €39.875 en 45.000 in het kader van de staatsteunregeling.

### Aangepaste huur-inkomenstabel (voorrang voor primaire doelgroep)

| 18 tot 65 jaar      |                     |                     | vanaf 65 jaar       |                     |                     | rekenhuur                      |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1 persoon           | 2 personen          | vanaf 3 personen    | 1 persoon           | 2 personen          | vanaf 3 personen    |                                |
| € 0 t/m 22.100      | € 0 t/m 30.000      |                     | € 0 t/m 22.100      | € 0 t/m 30.050      |                     | t/m € 586,68                   |
|                     |                     | € 0 t/m 30.000      |                     |                     | € 0 t/m 30.050      | t/m € 628,76                   |
| € 22.101 t/m 35.738 | € 30.001 t/m 35.738 | € 30.001 t/m 35.738 | € 22.101 t/m 35.738 | € 30.051 t/m 35.738 | € 30.051 t/m 35.738 | vanaf € 586,68<br>t/m € 710,68 |
| € 35.739 t/m 45.000 | € 35.739 t/m 45.000 | € 35.739 t/m 45.000 | € 35.739 t/m 45.000 | € 35.739 t/m 45.000 | € 35.739 t/m 45.000 | vanaf € 628,76*                |
| € 45.000 en hoger   | € 45.000 en hoger   | € 45.000 en hoger   | € 45.000 en hoger   | € 45.000 en hoger   | € 45.000 en hoger   | vanaf € 710,68                 |

\*In de huurklasse € 628,76 – € 710,68 maximaal 10% tussen €35.739 en 39.874 en maximaal 10% tussen €39.875 en 45.000 in het kader van de staatsteunregeling.