

Sociaal huurakkoord 2020-2021

“Een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning”

Status: definitief

Versie: 29 januari 2020

Partijen:

- De Huurdersvereniging Middelburg (hierna HVM)
- Stichting Woongoes Middelburg (hierna Woongoes)

Nemen het volgende in overweging:

- Op 18 december 2018 sloten de Woonbond en Aedes een sociaal huurakkoord voor een periode van 3 jaar
- De Woonbond en Aedes gaan verder in gesprek over meer fundamentele veranderingen die nodig zijn voor een beter werkende woningmarkt
- Betaalbaarheid van sociale huurwoningen is en blijft voor huurders met een laag inkomen een belangrijk onderwerp
- De Woonbond en Aedes kwamen niet tot nadere afspraken over huishoudens die gezien hun inkomen relatief (te) goedkoop wonen
- Investerings in goede en duurzame woningen zijn en blijven noodzakelijk. Duurzaamheidsinvesteringen zijn in veel gevallen in financiële zin onrendabel
- Corporaties zien zich geconfronteerd met toenemende belastingen en daardoor minder financiële ruimte
- Het is de opgave om een goede balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en investeringen te vinden

Met inachtneming van de volgende kaders:

- Woonvisie Gemeente Middelburg 2016 – 2020
- Sociaal huurakkoord Woonbond en Aedes 2018 – 2021

wensen HVM en Woongoes het volgende te bewerkstelligen:

- Het voeren van een consistent en sociaal huurbeleid. Dat wil zeggen een beleid dat:
 - Voor een langere periode zekerheid en duidelijkheid biedt aan huurders en woningzoekenden in Middelburg;
 - Prioriteit geeft aan lage inkomens waar deze in de knel komen. Dit conform de doelstelling en missie van Woongoes en de richting van het overheidsbeleid;
 - Streeft naar gelijke huren voor gelijke woningen in dezelfde straat, of met andere woorden: streeft naar evenredige prijs- kwaliteitsverhouding van woningen.

- Behoud van een duurzame exploitatie en van investeringscapaciteit in woonkwaliteit om zodoende ook op de langere termijn te kunnen voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen in Middelburg;

Duur van de afspraken

Dit Sociaal huurakkoord heeft een looptijd van 2 jaren, te weten de jaren 2020 en 2021.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

1. Streefhuur

Gereguleerde DAEB huurwoningen

De streefhuur van gereguleerde DAEB huurwoningen is 82,5% van de maximaal redelijke huur. Voor meergezinswoningen in Rijksmonumenten geldt een percentage van 65% van de maximaal redelijke huur.

Gereguleerde niet-DAEB huurwoningen

De streefhuur voor zittende huurders van gereguleerde niet-DAEB woningen is 82,5% van de maximaal redelijke huur. Zittende huurders betalen nooit meer dan de maximale huurgrens. Bij een woningmutatie worden deze woningen geliberaliseerd verhuurd. Dit is conform het scheidingsvoorstel DAEB niet-DAEB. De huurprijs voor nieuwe huurders wordt naar het eigen inzicht van Woongoes vastgesteld (markthuur).

Studentenhuisvesting

De streefhuur van studentenhuisvesting is 100% van de maximaal redelijke huur.

Geliberaliseerde huurwoningen / garages & parkeergelegenheden

De streefhuur wordt naar eigen inzicht van Woongoes vastgesteld (markthuur).

2. Jaarlijkse huurverhoging gereguleerde huurwoningen

Huursom

De huursomontwikkeling op 1 juli is gelijk aan de inflatie. De huursom¹ is alleen van toepassing op zelfstandige gereguleerde woningen en omvat de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli voor zittende huurders van die woningen.

¹ De volgende huuraanpassingen blijven in het bepalen van de huursom buiten beschouwing:

- De huuraanpassingen bij mutatie (harmonisatie ineens);
- De huuraanpassingen bij woningverbetering en/of verduurzaming;
- De huuraanpassingen bij specifiek maatwerk;
- De huuraanpassingen van onzelfstandige eenheden;
- De huuraanpassingen van geliberaliseerde contracten; en
- De huurprijzen van eerste verhuringen van nieuwbouwwoningen.

Huurverhoging individuele woningen

Binnen de gemaximeerde huursom maakt Woongood gebruik van de ruimte om de huuraanpassing voor individuele woningen te differentiëren om op deze wijze tot een betere verhouding tussen huurprijs en kwaliteit te komen. De maximale huurverhoging op woningniveau is inflatie met een opslag van 2,5%. Uitgangspunt bij het toepassen van de maximale huurverhoging op woningniveau is de huidige prijs-kwaliteitverhouding. Dit is vertaald in de verhouding tussen de netto huur en de streefhuur. Huurders waarbij deze verhouding het laagste is komen als eerste in aanmerking voor de maximale huurverhoging.

Bij woningen met een netto huurprijs boven de streefhuur worden de huren bevroren tot op het moment dat de streefhuur wordt bereikt.

Specifiek maatwerk

Huishoudens met een laag inkomen die een huurprijs hebben boven de voor hun huishoudgrootte van toepassing zijnde aftoppingsgrens komen in aanmerking voor huurbevrozing. Huurbevrozing kan elk jaar opnieuw worden aangevraagd door de huurder.

In het volgende schema is de definitie van laag inkomen weergegeven;

Huishoudgrootte			
Doelgroep	1 persoon	2 personen	3 of meer personen
Laag inkomen	<€15.500	<€26.500	<€33.500
Midden inkomen	>€15.500 en <€27.000	>€26.500 en <€37.000	>€33.500 en <€43.500
Hoog inkomen	>€27.000	>€37.000	>€43.500

De grenzen gelden vanaf 1 januari 2020. Jaarlijks vindt indexatie van de inkomensgrenzen plaats, met hetzelfde percentage als de indexatie van de huurprijsgrenzen.

Huurders kunnen huurbevrozing aanvragen in de periode voorafgaand aan de verzending van de huuraanzeggingen. Dit geeft huurders eerder in het jaar zekerheid. Tevens brengt dit minder administratieve lasten met zich mee.

Over de verdere uitvoering van het specifiek maatwerk maken de HVM en Woongood afzonderlijk afspraken.

Bij huishoudens in geliberaliseerde woningen met een laag of middeninkomen wordt geen huurverlaging of huurbevrozing toegepast. Dit wijkt af van de afspraken tussen Aedes en de Woonbond. Partijen erkennen wel het belang om deze situaties tot een voor de huurder passende oplossing te komen. De oplossing is gelegen in het leveren van maatwerk bij het vinden van een beter betaalbare woning volgens de regels van passend toewijzen of de EC staatsteunregelgeving.

De regeling van specifiek maatwerk valt niet onder de huursom. Gevolg is dat Woongood niet in staat is om voor gereguleerde huurwoningen een gemiddelde huurverhoging ter hoogte van de inflatie te realiseren. Als de regeling van specifiek maatwerk na afloop van deze overeenkomst wordt voortgezet treden partijen met elkaar in overleg met als oogmerk om voor gereguleerde huurwoningen gemiddeld minimaal een inflatievolgende huurverhoging te realiseren.

3. Jaarlijkse huurverhoging geliberaliseerde huurwoningen / garages & parkeergelegenheden

Woongoed verhoogt de huur van geliberaliseerde woningen en van garages en parkeergelegenheden naar eigen inzicht. De verhoging van geliberaliseerde huurwoningen is gemaximeerd op inflatie + 2,5% opslag. De maximale huurprijsverhoging bij garages en parkeergelegenheden bedraagt 5%.

4. Verduurzaming

Bij duurzaamheidsinvesteringen in de bestaande woningvoorraad past Woongoed de 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen' toe. Zie bijlage 1. Aedes en de Woonbond hebben een onderzoek laten uitvoeren naar een verdere verfijning van de tabel. Als beide partijen akkoord gaan dan vervangt deze de tabel uit de bijlage.

5. Wijzigingen in wet- en regelgeving

Als zich wijzigingen in wet- en regelgeving voordoen die substantiële invloed hebben op de afspraken in dit akkoord dan treden partijen op verzoek in overleg om zo nodig nieuwe of aangepaste afspraken te maken.

**Middelburg,
Datum 29 januari 2020
Handtekening:**

**M.W. Dieleman
Bestuurslid
Huurdersvereniging Middelburg**

Handtekening:

**H.M.P. de Ceuster
Directeur/bestuurder
Woongoed Middelburg**

BIJLAGE 1

Bijlage

Vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen

VAN	↑ NAAR	A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Besparing energielasten	€11,00							
A	Besparing energielasten	€37,00	€26,00						
B	Besparing energielasten	€45,00	€35,00	€10,00					
C	Besparing energielasten	€50,00	€40,00	€13,00	€ 3,00				
D	Besparing energielasten	€60,00	€50,00	€22,00	€13,00	€10,00			
E	Besparing energielasten	€60,00	€50,00	€24,00	€15,00	€11,00	€ 2,00		
F	Besparing energielasten	€60,00	€50,00	€24,00	€15,00	€12,00	€ 2,00	€ -	
G	Besparing energielasten	€60,00	€50,00	€23,00	€14,00	€10,00	€ 1,00	€ -	€ -

Bovenstaande voorlopig vastgestelde tabel geeft de verschuldigde vergoeding aan wanneer een woning wordt verduurzaamd (bijvoorbeeld een woning gaat van label E naar label A. Dit betekent een vergoeding van € 24,00).