



OVEREENKOMST HUURBELEID 2016 en 2017

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

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 slaagkans² van de primaire doelgroep³ op niveau blijft. Daarbij willen we dat de secundaire doelgroep³ woningen met een huurprijs van minder dan €586,68⁴ 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 €586,68⁴ 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 €586,68⁴ (gebaseerd op het streven om ongeveer 80% van de portefeuille onder de €586,68⁴ 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.

