

Veur mekoar!

Woonlastenakkoord 2020-2024

Huurderskoepel Acantus, Commissie Huurzaken Veendam,
Huurdersorganisatie Oldambt, Huurdersorganisatie Huurders in
Pekela, Bewonersorganisatie Westerwolde,
Huurdersorganisatie Scheemda, Bewonersplatform Delfzijl &
Acantus

Veur mekoar. De afgelopen maanden hebben we, Huurderskoepel Acantus (als vertegenwoordiging van: Huurdersorganisatie Huurders in Pekela, Bewonersorganisatie Westerwolde, Huurdersorganisatie Scheemda, Bewonersplatform Delfzijl), Stichting Bewoners Overleg Veendam (Commissie Huurzaken Veendam), Huurdersorganisatie Oldambt en Acantus, intensief met elkaar samengewerkt om tot een woonlastenakkoord te komen. In een aantal sessies zijn er veel inhoudelijke discussies gevoerd over cruciale onderwerpen. We hebben de kennis en ervaringen gedeeld. Hierdoor hebben we elkaar beter leren begrijpen en zijn we tot een resultaat gekomen waar we met elkaar trots op zijn.

We hebben met elkaar inzicht gekregen in de grote opgave in onze regio en de noodzaak voor het blijven investeren in het verbeteren en vernieuwen van de woningen, zodat er voldoende gedifferentieerd aanbod is met de juiste kwaliteit. Daarmee zorgen we dat huurders nu en naar de toekomst keuze hebben voor een woning die past bij hun situatie en wensen. We hebben met elkaar namelijk een beperkte invloed op de financiële situatie van huurders en geen invloed op het inkomen, terwijl juist het inkomen de basis is voor een gezonde financiële situatie.

De uitkomsten van het woonlastenonderzoek (2019), wat ons inzicht geeft in de woonlastenontwikkeling van huurders, hebben we als basis gebruikt voor het akkoord. We verwachten dat de energietarieven blijven stijgen. Hierdoor stijgen de woonlasten van huurders. De woonlast (huur en energiekosten) is vaak de hoogste maandelijkse last voor huurders. Veel huurders kunnen deze ontwikkeling nog wel een tijd opvangen. Er zijn ook huurders die nu al financiële tekorten hebben (34%) en ook huurders die op korte termijn risico lopen op een tekort (17%). We weten dat de oorzaak hiervan grotendeels komt door een relatief laag inkomen. Dit kunnen wij met elkaar niet beïnvloeden. Wat wij met elkaar wel kunnen beïnvloeden en waar we onze taak oppakken is verwerkt in dit woonlastenakkoord.

We hebben de volgende uitgangspunten bij het opstellen van dit akkoord gehanteerd:

1. Transparant: het is voor iedereen inzichtelijk waar we met elkaar op inzetten.
2. Uitlegbaar: een heldere structuur en eenvoudige maatregelen.
3. Passend: het sluit aan bij wettelijke mogelijkheden.

Het woonlastenakkoord laat zien hoe wij de komende jaren met elkaar investeren in acceptabele woonlasten voor de huurders van nu en huurders van de toekomst. Hiermee krijgt de titel van ons akkoord een tweede betekenis. We doen het niet voor onszelf, maar voor elkaar. We doen het veur mekoar. We zien onze taak in het mogelijk maken van een energiezuinige woningvoorraad, huurprijzen afgestemd op de kwaliteit van de woningen en het faciliteren en stimuleren van energiezuinigheid. Daarnaast willen we zelf steeds meer grip krijgen op de woonlastenontwikkeling en schouder aan schouder het gesprek aangaan met onze maatschappelijke partners op de thema's (werkgelegenheid, leefbaarheid, armoedebestrijding, onderwijs) die van invloed zijn op de betaalbaarheid van de woonlasten.

We staan te popelen om hiermee aan de slag te gaan!

Het woonlastenakkoord 2020 -2024

Veur mekoar!

De Huurderskoepel Acantus (als vertegenwoordiging van: Huurdersorganisatie Huurders in Pekela, Bewonersorganisatie Westerwolde, Huurdersorganisatie Scheemda, Bewonersplatform Delfzijl), Commissie Huurzaken Veendam, Huurdersorganisatie Oldambt en Acantus spreken met elkaar af dat zij zich met behulp van onderstaande afspraken, voor de periode van 1 september 2020 t/m 31 augustus 2024, inzetten voor acceptabele woonlasten van de sociale huurwoningen (DAEB-woningen).

Ambitie op woonlasten

Onze gezamenlijke ambitie is meer inzicht op de woonlastenontwikkeling en met elkaar werken aan acceptabele woonlasten voor de huurders van nu en huurders van de toekomst. We doen dit door de onderstaande vier punten:

1. Acantus vraagt een huurprijs die past bij de kwaliteit een woning en zorgt voldoende gedifferentieerd aanbod, zodat huurders een woning kunnen kiezen die past bij hun situatie;
2. Met elkaar werken we aan het verlagen van de energielasten;
3. Acantus zoekt met maatschappelijke partners naar sociale maatwerkoplossingen in uitzonderlijke situaties;
4. Met elkaar gaan we in gesprek met onze partners op de thema's die van invloed zijn op betaalbaar wonen voor huurders in onze regio.

Woningbalans

- Voor een optimale betaalbaarheid van de woningen accepteren we een minimale en maximale huurprijs. De minimale huurprijs voor een woning is gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51 prijspeil 2020) indien de woningen hiervoor voldoende WWS punten heeft. De maximale huurprijs is gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 737,14 prijspeil 2020).
- Acantus zorgt voor een gedifferentieerd aanbod in huurprijsklassen conform de vraagontwikkeling en werkt dit uit in deelportefeuilles (aanvulling op portefeuillestrategie).
- We willen met dit woonlastenakkoord, in combinatie met de portefeuillestrategie, bewegen richting onderstaande woningbalans.

Huurprijscategorie	Grenzen passend toewijzen	Grenzen 2020	Percentage
Vrije sector	> liberalisatiegrens	> € 737,14	0%
Duur	t/m liberalisatiegrens	€ 737,14	10%
Betaalbaar 2	t/m 2e aftoppingsgrens	€ 663,40	10%
Betaalbaar 1	t/m 1e aftoppingsgrens	€ 619,01	60%
Goedkoop	t/m kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51	20%

*de bedragen van de grenzen worden jaarlijks aangepast.

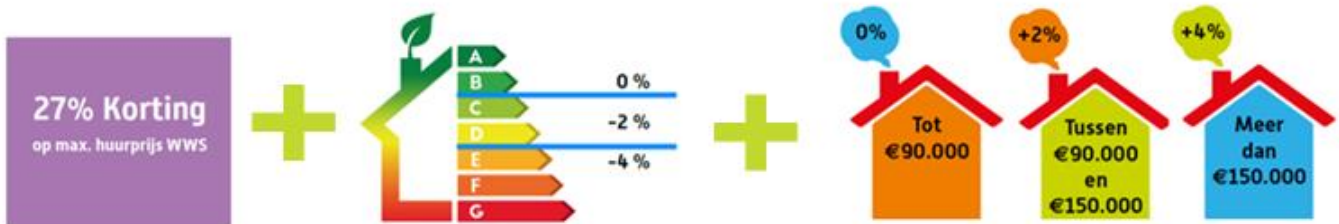
- Voor de categorie 'Goedkoop' houdt Acantus 20% van haar bezit beschikbaar. Gedurende de looptijd van het akkoord hanteren we een gemiddelde bandbreedte van 17-20%.
- Acantus topt de huurprijs af op de eerste aftoppingsgrens, omdat in totaal 80% van de woningen onder deze grens moeten blijven. Hierin wordt rekening gehouden met de woningen die worden verbeterd. Woningen die na verbetering maximaal 7 punten boven het aantal WWS punten dat gelijk is aan de aftoppingsgrens, worden alsnog afgetopt. De woningen die hierboven uitkomen, groeien door tot de streefhuur.
- Acantus topt de huurprijs af op de liberalisatiegrens, omdat Acantus zich primair focust op sociale huurwoningen en niet op geliberaliseerde woningen.
- Acantus blijft investeren in de woningvoorraad. Dit wordt vastgelegd in de portefeuillestrategie. Verbetering en vernieuwing van woningen is noodzakelijk om de

woningvoorraad aan te passen aan de wensen van de huidige en toekomstige huurders en noodzakelijk om in te spelen op de woonlastenontwikkeling. Acantus streeft ernaar om hiermee een bijdrage te leveren aan de werkgelegenheid in deze regio.

- We vinden het belangrijk dat zoveel mogelijk huurders profiteren van verduurzaming via verbetering en nieuwbouw. Acantus houdt zich daarbij aan het kwaliteitsbeleid (2019) en het bouwbesluit.

Huurprijsbepaling

- De streefhuren zijn passend bij de kwaliteit van de woning. Dit betekent dat de huurprijs is opgebouwd op basis van prijs-kwaliteit verhouding met het woningwaarderingssysteem (WWS) als basis.
- De streefhuren worden als volgt bepaald:



- Elke woning krijgt in de basis een korting van 27% op basis van de maximale huurprijs conform WWS.
- Woningen met een lage Energie Index krijgen een extra korting om een hoge energielast te compenseren.
- Woningen in een grote kern met veel voorzieningen en woningen met een hoge kwaliteit krijgen minder korting op basis van de WOZ-waarde. De WOZ-grenzen worden jaarlijks aangepast.
- Het gemiddelde streefhuurpercentage bij de start van dit akkoord, wordt hiermee na op- en afslagen, los van de minimale en maximale huurprijs, niet hoger dan het percentage dat Acantus nu gemiddeld heeft (72%). Dit percentage kan alleen wijzigen door het verbeteren van de woningen.

Jaarlijkse huuraanpassing

- Het doel van de jaarlijkse huuraanpassing is het opvangen van de stijging van het prijspeil (inflatie) zodat Acantus kan blijven investeren in het ontwikkelen van de woningen via verbetering en vernieuwing. Met deze huuraanpassing kan Acantus de huurprijzen richting de streefhuur bewegen.
- De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing (huursom) is gelijk aan de stijging van de jaarlijkse inflatie.
- Voor een individuele huurder wordt de huur aangepast o.b.v. huidige huur in vergelijking tot de streefhuur. Daarnaast is de huuraanpassing bij iemand waarvan de huidige huur hoger is dan de streefhuur, lager dan iemand waarvan de huidige huur lager is dan de streefhuur.
- Huurders in woningen met een sloopaanzegging krijgen geen jaarlijkse huuraanpassing.
- Jaarlijks leggen we met elkaar de bandbreedte en verdeling van de jaarlijkse individuele huuraanpassing vast.

Huuraanpassing bij woningverbetering

- Het doel van de huuraanpassing na woningverbetering is het aanpassen van de huurprijs aan de nieuwe kwaliteit van de woning, rekening houdend met de gevolgen voor de energiekosten.
- De huuraanpassing na woningverbetering wordt berekend aan de hand van de vergoedingentabel opgesteld door Aedes en de Woonbond (versie 1.0 - 4 juni 2020).
- Indien er een nieuwe versie beschikbaar komt van de vergoedingentabel, gaan we hiermee werken.
- Acantus maakt bij nieuwe verbeteringen/vernieuwingen geen gebruik van een energieprestatievergoeding (EPV).

Aanvangshuren

- De aanvangshuur is de huur bij start van de verhuring van de woning aan een huurder. Deze aanvangshuur is gelijk aan de streefhuur.
- Afwijken van de aanvangshuur kan alleen indien een woning:
 - niet verhuurbaar is (na meerdere malen publiceren er geen passende huurder is)
 - wanneer dit voor het (passend) toewijzen noodzakelijk is (bijv. huurgarantie bij het verhuizen van huurders vanwege de sloop bestaande woning)
 - Om in aanmerking te komen voor de subsidie Regeling Vermindering Verhuurdersheffing.

Woonlasten verlagen

Met elkaar willen we energiezuinig gedrag van huurders stimuleren en hen en onze partners bewust maken van hun invloed op woonlasten.

- Acantus faciliteert huurders bij het energiezuinig omgaan met energie door het inzetten van energiecoaches en doet dit in samenwerking met huurdersorganisaties en gemeenten.
- We gaan in overleg met huurders over het stimuleren van elkaar om zuinig met energie om te gaan door hen bijv. op te leiden tot energiecoaches.
- Acantus neemt de input van het woonlastenonderzoek, waarin te zien is waar de invloed op de woonlast bij verbetering/vernieuwing het grootst is, mee in prioritering van de nog te plannen investeringsprojecten.
- Acantus maakt de theoretische woonlasten inzichtelijk voor woningzoekenden/huurders. Dit wordt gedaan om hen te faciliteren om zelf de keuze te maken voor een woning met een woonlast die past bij de persoonlijke situatie.
- We zien met elkaar de noodzaak en voordelen van het voortzetten van de voorzieningenwijzer. Wij willen de bekendheid en gebruik van voorzieningen en financiële regelingen vergroten. Daarom gaan we gezamenlijk de gesprekken met gemeenten en eventuele andere partners aan om dit te bestendigen en verder uit te breiden.
- We gaan met elkaar de (wettelijke) mogelijkheden onderzoeken voor het collectief inkopen van producten en diensten, die bijna alle huurders gebruiken.
- Schouder aan schouder gaan we in gesprek met partners over het oppakken van de thema's die van invloed zijn op de betaalbaarheid van het wonen voor huurders in onze regio: werkgelegenheid, leefbaarheid, armoedebestrijding, onderwijs.

Vervolg proces en monitoring

We hebben de afspraken gemaakt met de informatie die nu beschikbaar is. Hierin zitten inschattingen die we met elkaar willen toetsen en willen monitoren om er zeker van te zijn dat hetgeen we hebben bedacht in het akkoord de gewenste effecten heeft. Ook willen we de resultaten van het akkoord inzichtelijk maken.

Procesafspraken

- Communiceren over het woonlastenakkoord en de jaarlijkse huuraanpassing doen we gezamenlijk. Acantus faciliteert hierin.
- We communiceren open en transparant over de opbouw en hoogte van streefhuren.
- We gaan naar verwachting in 2021 een nieuw woningmarktonderzoek doen voor Oost-Groningen. Daarin wordt extra aandacht besteed aan de woningbalans en de categorie 'Goedkoop'. Na nieuw woningmarktonderzoek, gaan we met elkaar in gesprek over de gewenste woningbalans.

Monitoren

- Acantus monitort jaarlijks de ontwikkelingen die invloed hebben op woonlasten en monitort het effect van het woonlastenakkoord. We gaan hierover elk jaar in september met elkaar in gesprek.
- Op basis van deze monitor doet Acantus elk jaar een voorzet voor de jaarlijkse bandbreedte voor de individuele huuraanpassing vastgesteld conform de uitgangspunten. Een jaarlijkse formele adviesaanvraag is hierdoor dan ook overbodig.

Aanvullende afspraken

- We stellen met dit akkoord voor de periode 1 september 2020 tot en met 31 augustus 2024 de kaders vast waarbinnen Acantus het huurbeleid zal uitvoeren.
- Dit akkoord eindigt, zonder dat daartoe enige opzegging is vereist, na afloop van de overeengekomen periode, zijnde per 31 augustus 2024;
- Alle afspraken die voortkomen uit het oude huurbeleid (2015) komen te vervallen.
- Alle onderdelen uit het woonlastenakkoord blijven voldoen aan wet- en regelgeving. Dit betekent onder andere dat de huurprijsgrenzen jaarlijks worden aangepast. Indien wet- en regelgeving tussentijds wijzigt, wordt met elkaar gekeken of het mogelijk is om binnen de afspraken tot een oplossing te komen in de vorm van een aangepast akkoord. Als dit niet mogelijk is, kan het akkoord tussentijds worden beëindigd. Opzegging dient dan schriftelijk met bevestiging van ontvangst plaats te vinden.

Ondertekening

Ondergetekenden

Stichting Acantus, gevestigd te Veendam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A. Tijsma.

De door Acantus erkende huurdersorganisaties,

1. Stichting Huurderskoepel Acantus (HKA), gevestigd te Scheemda, als vertegenwoordiger van de lokale huurdersorganisaties:
 - Huurdersorganisatie Huurders in Pekela
 - Bewonersorganisatie Westerwolde
 - Huurdersorganisatie Scheemda
 - Bewonersplatform Delfzijl

Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Ladage.

2. Stichting Bewoners Overleg Veendam, gevestigd te Veendam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw R. van der Meer.
3. Huurders Organisatie Oldambt, gevestigd te Winschoten, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S. Bakker.

Aldus opgemaakt en ondertekend op te Veendam

Stichting Huurderskoepel Acantus

E. Ladage

Stichting Bewoners Overleg Veendam

R. van der Meer

Huurdersorganisatie Oldambt

S. Bakker

Stichting Acantus

A. Tijsma