Veur mekoar!
Woonlastenakkoord 2024

Veur mekoar. Daar houden we aan vast. In 2020 hebben we met elkaar het eerste woonlastenakkoord afgesloten. Een akkoord waar we trots op waren en zijn. In het woonlastenakkoord hebben we onze gezamenlijke ambitie geformuleerd op acceptabele woonlasten. Onze ambitie is meer inzicht op de woonlastenontwikkeling en met elkaar werken aan acceptabele woonlasten voor de huurders van nu en huurders van de toekomst.

Het huidige woonlastenakkoord loopt tot 2024. Maar, op het gebied van woonlasten en huurbeleid zijn er verschillende ontwikkelingen. Ontwikkelingen op korte termijn en lange termijn. Zo staan er in de Nationale Prestatieafspraken (juni 2022) afspraken die van invloed zijn op bijvoorbeeld de jaarlijkse huuraanpassing. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat we op verschillende punten opnieuw het gesprek over het woonlastenakkoord en het huurbeleid hebben gevoerd. En het woonlastenakkoord hebben herijkt. De afgelopen periode hebben we met de huurdersorganisaties samengewerkt om tot een aangepast woonlastenakkoord te komen. Aangepast aan de huidige ontwikkelingen en aangepast op basis van de ervaringen van de afgelopen periode. Door inhoudelijke discussies te voeren over cruciale onderwerpen hebben we veel kennis en ervaringen gedeeld. Met als resultaat een woonlastenakkoord waar we (weer) trots op zijn.

De uitgangspunten die we eerder met elkaar hebben afgesproken vinden we nog steeds belangrijk. We zien gezamenlijk de noodzaak om te 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 keuzevrijheid hebben en houden. We realiseren ons ook dat de ontwikkelingen zich in snel tempo kunnen opvolgen en dat we te maken hebben met nieuwe wet- en regelgeving. Mocht dit van invloed zijn op het woonlastenakkoord, dan gaan we weer met elkaar in gesprek hierover.

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. De titel van het woonlastenakkoord blijft daarom ook hetzelfde. We doen het niet voor onszelf, maar voor elkaar.

We doen het veur mekoar!

Februari 2024

Het woonlastenakkoord 2024
Veur mekoar!

De huurdersorganisaties en Acantus spreken met elkaar af dat zij zich met behulp van onderstaande afspraken, voor de periode 2024-2027, inzetten voor acceptabele woonlasten van de sociale huurwoningen (DAEB-woningen). Zeker in deze tijd, vinden we het zeer belangrijk om te blijven werken aan acceptabele woonlasten voor onze huurders.

Ambitie op woonlasten

Onze gezamenlijke ambitie is en blijft 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. Woonlasten hebben een hoge prioriteit voor huurders(organisaties) en Acantus;
2. Acantus vraagt een huurprijs die past bij de kwaliteit een woning en zorgt voldoende gedifferentieerd aanbod, zodat huurders keuzevrijheid hebben;
3. Met elkaar werken we aan het verlagen van de energielasten;
4. Acantus zoekt met maatschappelijke partners naar sociale maatwerkoplossingen in bijzondere situaties;
5. 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.

Uitgangspunten

In het woonlastenakkoord staat een aantal uitgangspunten centraal:

- Prijs-kwaliteit. De basis voor het bepalen van de huurprijs van een woning is de verhouding tussen prijs en kwaliteit. Het woningwaarderingsstelsel (WWS) is hiervoor het uitgangspunt;
- Het huurbeleid is uitlegbaar en uitvoerbaar;
- Huurdersorganisaties en Acantus vinden het belangrijk dat Acantus kan blijven investeren. Dit betekent dat de huurinkomsten op niveau blijven;
- Het wettelijk kader is leidend voor de keuzes die we (kunnen) maken.

We weten dat de wereld om ons heen snel kan veranderen en dat we als woningcorporatie te maken hebben en krijgen met nieuwe wet- en regelgeving. We spreken af dat wanneer er ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op het woonlastenakkoord, we met elkaar in gesprek gaan over de gevolgen en de verrekening. Bij het opstellen van dit woonlastenakkoord nemen we als vertrekpunt wat we nu weten.

Product-markt combinaties (PMC)

Een product-markt combinatie (PMC) is een combinatie tussen een type woning en de doelgroep. Er zijn dus meerdere PMC's. Bijvoorbeeld, in PMC 3 worden grondgebonden woningen aangeboden voor gezinnen met een maximum huur passend bij de huidig geldende tweede aftoppingsgrens. De PMC's zijn het uitgangspunt bij (nieuwe) initiatieven voor nieuw te bouwen en te renoveren woningen. Elke woning valt dus in een bepaalde PMC, met daarbij een bepaalde huurprijsklasse. Dit is de basis voor het eventueel aftoppen van de huurprijs van deze woning bij verbetering danwel nieuwbouw.

Woningbalans

- Niet de alleen huurprijs, maar vooral de woonlasten staan zoveel mogelijk centraal.
- De minimale huurprijs voor een woning is gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47, prijspeil 2024) indien de woning hiervoor voldoende WWS punten heeft. De maximale huurprijs is gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 879,66 prijspeil 2024).
- Acantus zorgt voor een gedifferentieerd aanbod in huurprijsklassen conform de vraagontwikkeling.

Huurprijscategorie	Grenzen passend toewijzen	Grenzen 2024	Percentage
Vrije sector	> liberalisatiegrens	> € 879,66	0%
Duur	t/m liberalisatiegrens	€ 879,66	10%
Betaalbaar hoog	t/m 2e aftoppingsgrens	€ 697,07	10%
Betaalbaar laag	t/m 1e aftoppingsgrens	€ 650,43	70%
Goedkoop	t/m kwaliteitskortingsgrens	€ 454,47	10%

- Het sturen op de goedkope voorraad is vooral gericht op de toewijzing aan jongeren. Acantus heeft voldoende woningen in haar bezit, maar deze zijn niet beschikbaar (worden nu bewoond). Voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor jongeren (<23 jaar) onderzoeken we samen naar alternatieven om vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten (bijvoorbeeld in onder andere woningtoewijzing of een tijdelijke huurkorting).
- Gezinswoningen moeten beschikbaar zijn en blijven voor grote gezinnen. Dit betekent dat we deze woningen, ondanks de WWS-punten niet willen laten doorgroeien naar een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. We toppen woningen af. Woningen met maximaal 2 slaapkamers krijgen een huurprijs tot maximaal de 1e aftoppingsgrens. Woningen met 3 en 4 slaapkamers krijgen een huurprijs tot maximaal de 2e aftoppingsgrens. Om ook aan ons uitganspunt van behoud van investeringsruimte te voldoen, benutten we het bestaande beleid om de woningen met de hoogste kwaliteit niet af te toppen. Op deze manier blijven er voldoende grote gezinswoningen beschikbaar voor de doelgroepen blijft ook het uitgangspunt prijs-kwaliteit van kracht en behouden we de benodigde investeringscapaciteit.
- Acantus topt de huurprijs na mutatie af op de liberalisatiegrens, omdat Acantus zich primair focust op sociale huurwoningen en niet op geliberaliseerde woningen. Wanneer er in de toekomst woningen worden toegevoegd in het segment middenhuur, bespreken we de koppeling met het woonlastenakkoord.
- Acantus blijft investeren in de woningvoorraad. Dit wordt vastgelegd in de portefeuillestrategie. Verbetering en vernieuwing van woningen is noodzakelijk om in te spelen op de woonlastenontwikkeling en om de woningvoorraad aan te passen aan de wensen van de huidige en toekomstige huurders. Acantus streeft ernaar om hiermee een bijdrage te leveren aan de werkgelegenheid in deze regio.
- We vinden het belangrijk, zeker door de hoge energieprijzen, dat zoveel mogelijk huurders voordeel genieten van verduurzaming via verbetering en nieuwbouw.

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 WWS als basis.
- Elke woning krijgt in de basis een korting (25%) op basis van de maximale huurprijs conform WWS.

Jaarlijkse huuraanpassing

- De jaarlijkse huuraanpassing geeft Acantus de ruimte om te blijven investeren in het ontwikkelen van woningen via verbetering en vernieuwing. Met deze huuraanpassing kan Acantus de huurprijzen richting de streefhuur bewegen.
- De basis voor de jaarlijkse huuraanpassing is de vastgestelde wet- en regelgeving.
- Acantus en de huurdersorganisaties bespreken jaarlijks op drie belangrijke momenten de trend van huurverhoging, namelijk bij de speerpuntenbrief, bij de begroting en in februari. Vanuit dit laatste overlegmoment dienen we een adviesaanvraag in bij de huurdersorganisaties over de voorgestelde huurverhoging van dat jaar. De huurdersorganisaties geven binnen redelijke termijn, maar maximaal binnen 6 weken, advies op het ingediende voorstel. Daarna neemt de bestuurder een besluit.
- 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

- Isolatiemaatregelen zijn vanaf 1 januari 2023 gratis voor huurders. Deze maatregel leidt tot een verlaging van de woonlasten voor de huurders en maakt verduurzaming voor huurders aantrekkelijker. De huurverhoging voor andere onderdelen dan isolatie is nog wel van toepassing. De vergoedingentabel 2.0, die nog in ontwikkeling is, wordt hiervoor de basis.
- Bij overige woningverbeteringen berekenen we de huurverhoging per situatie aan de hand van de offerte en het 'rekenmodel woningwaardering'. In dit model wordt het aantal punten opgegeven hoeveel de WWS-punten van de woning zullen toenemen, wordt het offertebedrag voor de verbetering toegevoegd en daarnaast ook het aantal jaren waarin de verbetering wordt afgeschreven. Na het invoeren van deze gegevens komt er een bedrag uit wat het huurverhogingsbedrag is en welk bedrag dus aan de huurprijs wordt toegevoegd. Op het moment dat de vergoedingentabel (opgesteld door Aedes) gereed is, passen we deze toe.
- Na mutatie wordt de nieuwe streefhuur bepaald op basis van de uitgangspunten van het woonlastenakkoord. De huurprijs wordt afgetopt op basis van de PMC van de betreffende woning. Op deze manier is er een relatie tussen de prijs en de kwaliteit van de woning, maar zorgen we er tegelijkertijd voor dat er voldoende woningen beschikbaar blijven in de verschillende huurprijscategorieën.
- Omdat de streefhuur hoger wordt, maken we gebruik van de ruimte binnen de jaarlijkse huurverhoging.
- Acantus maakt bij nieuwe verbeteringen/vernieuwingen geen gebruik van een energieprestatievergoeding (EPV).

Nieuwbouw

- In de portefeuillestrategie vormen de product-marktcombinaties de basis voor nieuwbouw. Onderdeel hiervan is de huurprijs. Bij het bepalen van de huurprijs staat de relatie tussen de prijs en de kwaliteit van de woning centraal. De PMC van de woning is de basis. De streefhuur wordt bepaald op basis van dit woonlastenakkoord. De huurprijs van de woning wordt afgetopt in de volgende gevallen:
  - Omdat de huur in een lagere huurprijscategorie passend is bij het woningtype en de doelgroep (omvang huishouden);
  - Omdat de afgesproken percentages in de huurprijscategorieën niet worden gehaald (portefeuillestrategie 2022).
- Acantus maakt bij nieuwbouw 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).

Woonlasten verlagen

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

- Acantus faciliteert huurders bij het energiezuinig omgaan met energie door onder andere het inzetten van energiecoaches en doet dit in samenwerking met huurdersorganisaties en gemeenten. Ook faciliteert Acantus in energiebesparende mogelijkheden in de vorm van bijvoorbeeld zonnepanelen. Hiervoor wordt een bijdrage van de huurder gevraagd in de vorm van een huurverhoging. [1]

[1] Als uitwerking van het woonlastenakkoord gaan we verder in gesprek over de mogelijkheden om de woonlasten voor huurders te verlagen.

- We 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.
- 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.

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.

Aanvullende afspraken

- We stellen met dit akkoord voor de periode 2024-2027 de kaders vast waarbinnen Acantus het beleid zal uitvoeren.
- Alle afspraken die voortkomen uit het oude woonlastenakkoord (2020) 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.

Woonlastenakkoord (aanvullende notitie dd. 14 juli 2023)

In 2020 hebben Acantus en de huurdersorganisaties het eerste woonlastenakkoord afgesloten. In het woonlastenakkoord is onze gezamenlijke ambitie geformuleerd op acceptabele woonlasten. Onze ambitie is meer inzicht op de woonlastenontwikkeling en met elkaar werken aan acceptabele woonlasten voor de huurders van nu en huurders van de toekomst. Het huidige woonlastenakkoord loopt tot 2024. Maar, op het gebied van woonlasten en huurbeleid zijn er verschillende ontwikkelingen. Ontwikkelingen op korte termijn en lange termijn, onder andere op het gebied van de jaarlijkse huuraanpassing. Deze ontwikkelingen zijn de basis geweest voor het gesprek over het woonlastenakkoord. En dus ook een belangrijke basis voor het herijkte woonlastenakkoord.

De ambitie en de uitgangspunten die we eerder met elkaar hebben afgesproken vinden we nog steeds belangrijk en blijven daarom ook staan. Ze sluiten ook aan bij de koers van Acantus. Dit is ook de reden dat we spreken over een herijkt woonlastenakkoord en niet over een nieuw woonlastenakkoord. De afgelopen periode is over een aantal onderdelen van het woonlastenakkoord gesproken, zowel met de huurdersorganisaties als binnen Acantus. Deze notitie geeft een toelichting op deze verschillende onderdelen, die ook verwerkt zijn in het woonlastenakkoord. Ook is er aantal acties in benoemd, die onderdeel zijn van de verdere implementatie van het woonlastenakkoord.

Onze gezamenlijke ambitie is en blijft 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. Woonlasten hebben een hoge prioriteit voor Acantus en huurders(organisaties); *We werken hiermee aan woonplezier. Een betaalbaar, passend huis is hiervoor een belangrijke basis. Ook sluiten we aan bij de uitgangspunten vanuit de portefeuillestrategie waar de woningbalans in is vastgesteld.*
2. Acantus vraagt een huurprijs die past bij de kwaliteit een woning en zorgt voldoende gedifferentieerd aanbod, zodat huurders keuzevrijheid hebben; *We vinden dat de huurprijs van de woning aansluit bij de kwaliteit. Kwaliteit is een subjectief begrip, maar we willen het onafhankelijk en toetsbaar vast kunnen stellen. Daarom blijven we voor de kwaliteit het WWS als maatstaf gebruiken. Huurders hebben binnen de ruimte van het passend toewijzen keuzevrijheid. Waar nodig is het toewijzingsbeleid de plek om maatwerk te leveren.*
3. Met elkaar werken we aan het verlagen van de energielasten; *Dit blijft een van de speerpunten van Acantus en de huurdersorganisaties. Woonlasten bestaan niet alleen maar uit de huur, maar ook uit de energielasten. Door de woningen met een lager label een extra korting op de huur te geven, nemen we de ruimte hiervoor in het woonlastenakkoord.*
4. Acantus zoekt met maatschappelijke partners naar sociale maatwerkoplossingen in bijzondere situaties; *We kiezen ervoor om geen beleid op uitzonderingen te maken, maar in die bijzondere gevallen te kijken naar de mogelijkheden en naar maatwerk.*
5. 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. *De evaluatie is een*

belangrijk onderdeel van het proces. Daar voeren we het gesprek over de effecten van het beleid en of aanpassingen nodig zijn.

We realiseren ons dat de ontwikkelingen zich in snel tempo kunnen opvolgen en dat we te maken (kunnen) krijgen met nieuwe wet- en regelgeving. Dit hebben we daarom nadrukkelijk benoemd in het woonlastenakkoord. Als er nieuwe ontwikkelingen zijn die van invloed zijn, dan gaan we in gesprek met de huurdersorganisaties over wat dit betekent voor het woonlastenakkoord.

Huurprijsbepaling

In het voorstel voor het woonlastenakkoord is de wijze beschreven waarop de streefhuur van een woning wordt bepaald. Ten opzichte van het huidige woonlastenakkoord is de grootste aanpassing dat de WOZ geen apart onderdeel meer is in de huurprijsbepaling. De WOZ, en daarmee de locatie, is nog wel een onderdeel van het woningwaarderingssysteem (WWS). En daarmee ook onderdeel van het bepalen van de huurprijs. De WOZ geen apart onderdeel meer te laten zijn in de huurprijsbepaling heeft een aantal redenen:

- De woning bepaalt de prijs en niet de locatie. Anders gezegd, een woning in Tuikwerd heeft de zelfde huurprijs als een woning in Veendam (als het gaat om gelijke woningen op basis van het WWS). Dit betekent dat iedereen ook de mogelijkheid heeft om te wonen waar hij of wil. En dat dus niet de mensen met een lager inkomen zijn aangewezen op een woning in een omgeving met bijvoorbeeld veel minder voorzieningen.
- De uitvoerbaarheid. In de praktijk is het ingewikkeld om de WOZ onderdeel te laten zijn van de huurprijs. Er wordt gebruik gemaakt van Excel-lijsten die regelmatig aangepast moeten worden.

Daarnaast krijgen de assetmanagers een belangrijke rol. Zij hebben zicht op de huurprijsontwikkeling in de verschillende gebieden en wat dit betekent voor de woningbalans. De PMC's vormen de basis, waar de assetmanagers op sturen.

Energielabels

In het concept woonlastenakkoord krijgen de woningen met de laagste energielabels (E, F en G) een korting op de huurprijs van 5%. Het voorstel is om dit aan te passen en de huurverlaging in streefhuur voor deze energielabels achterwege te laten. Het financiële effect voor huurders is beperkt en wordt ook gecompenseerd door de huurtoeslag. Deze extra huurinkomsten kunnen wij inzetten als dekking voor het aftoppen (wat later in deze notitie wordt genoemd).

Beschikbaarheid woningen voor jongeren

In de huidige portefeuillestrategie wordt uitgegaan van 10% woningen in de goedkope voorraad. Dit zijn woningen met een huurprijs waar ook jongeren < 23 jaar huurtoeslag kunnen aanvragen. De 10% is op portefeuilleniveau, dus er kunnen verschillen zijn per gemeente. Dit vinden we acceptabel, omdat de woonvraag ook per gemeente verschilt. Dit wordt nu verder inzichtelijk gemaakt in de uitwerking van de portefeuillestrategie. We zien dat er in ons werkgebied jongeren een diverse woonvraag hebben. Zij hebben veelal niet de mogelijkheid om een woning te kopen en zijn aangewezen op de (sociale) huursector. Door de diverse woonvraag, kiezen we er niet voor om alle woningen onder de kwaliteitskortingsgrens te labelen voor jongeren. Dit zijn veelal de kleinere woningen, niet

altijd passend bij de woonvraag. Tegelijkertijd vinden we het belangrijk dat jongeren de mogelijkheid hebben om een passende woning te kunnen vinden. We gaan daarom als vervolg de mogelijkheden hiervoor verder verkennen, zoals het toepassen van een huurgewenning voor jongeren. Dit is dan mogelijk voor een deel van de woningen, niet voor het gehele woningbezit. Hiervoor wordt in het woonlastenakkoord een aantal kaders afgesproken:

- Woningen met een huurprijs tot de eerste huurtoeslaggrens (€ 647,19);
- Woningen met maximaal twee slaapkamers.

Op basis van de huidige streefhuur gaat dit om de volgende aantallen per gemeente (woningen met een 1 of 2 slaapkamers).

Aantal van VHO trefnaam	Kolomlabels					
Rijlabels	EEMSDELTA	OLDAMBT	PEKELA	VEENDAM	WESTERWOLDE	Eindtotaal
Goedkoop	231	468	106	417	91	1313
Betaalbaar laag	511	1035	420	920	433	3319
Betaalbaar hoog	26	28	3	26		83
Bereikbaar	265	328	77	71	89	830
Geliberaliseerd	23	29		5	17	74
Eindtotaal	**1056**	**1888**	**606**	**1439**	**630**	**5619**

Huurgewenning

De jongerenkorting bestaat niet meer en is vervangen door de wet tijdelijke huurkorting (per 1 april 2021). De wet maakt ook huurgewenning mogelijk voor maximaal drie jaar. Dit kan op initiatief van de huurder of verhuurder. Bij een nieuwe verhuring is de huurprijs tijdelijk lager om vervolgens (stapsgewijs) naar de eigenlijke huurprijs te gaan. De huurgewenning is mogelijk voor een periode van 3 jaar en voor mensen vanaf 20 jaar. Het vraagt om een verdere verkenning en uitwerking hoe dit goed toe te passen voor de woningen van Acantus.

Actie:
- verkennen en uitwerken mogelijkheden huurgewenning voor jongeren.
- Vaststellen kaders voor woningen die in aanmerking komen voor huurgewenning.

Beschikbaarheid gezinswoningen voor lagere inkomens

De verhouding tussen prijs en kwaliteit is de basis voor het bepalen van de huurprijs van een woning. De kwaliteit van de woning wordt bepaald door het WWS. Dit betekent automatisch dat een grote woning, een hogere huurprijs heeft. De vraag is, wat dit betekent voor grote gezinnen met een laag inkomen. De regels vanuit het passend toewijzen zorgen ervoor dat mensen met een lager inkomen niet in aanmerking komen voor woningen met een hogere huurprijs. Met als gevolg dat grote gezinnen met een laag inkomen dus niet in aanmerking komen voor een grote gezinswoning. Maatwerk in toewijzing is dan een mogelijke oplossing. Als onderdeel van de vrije beleidsruimte.

Aftoppen
Het voorgestelde woonlastenakkoord betekent dat de streefhuren en de huurprijscategorieën opnieuw berekend moeten worden. En dat de huurprijs van een deel van de woningen moet worden afgetopt. Het vertrekpunt hiervoor is de vastgestelde woningbalans uit de portefeuillestrategie van 2022. Door het aftoppen wordt de huur van woningen verlaagd. Dit heeft gevolgen voor de totale huurinkomsten van Acantus. Wat gevolgen heeft voor de investeringen die Acantus kan doen. Voor de doorrekening van het woonlastenakkoord en het krijgen van inzicht in de gevolgen zijn een aantal aannames gedaan. Voor het aftoppen van woningen is per huurprijscategorie een combinatie gemaakt tussen het aantal slaapkamers en de WWS-punten per woning. Hiermee is ook voor het eerst een link gemaakt tussen het passend toewijzen en de kwaliteit van de woningen (op basis van de WWS-punten). In het nieuwe woonlastenakkoord mogen meer woningen doorgroeien naar de huurprijscategorie betaalbaar. Hier is in de selectie ook rekening mee gehouden en voor 10% van de woningen is ruimte ontstaan om door te groeien naar een hogere huur. In het komende jaar zullen de labels nog definitief aan de woningen moeten worden gekoppeld.

Er is uitgegaan van het volgende:

- Woningen met maximaal 2 slaapkamers krijgen een huurprijs tot maximaal de 1e aftoppingsgrens.
- Uitgaande van de woningbalans, groeien de woningen met de meeste WWS-punten door tot boven de 1e aftoppingsgrens.
- Woningen met 3 slaapkamers krijgen een huurprijs tot maximaal de 2e aftoppingsgrens.
- Uitgaande van de woningbalans, groeien de woningen met de meeste WWS-punten door tot boven de 2e aftoppingsgrens.
- Woningen met 4 of meer slaapkamers krijgen een huurprijs tot 2e aftoppingsgrens.

We zijn van mening dat gezinswoningen beschikbaar moeten zijn voor grote gezinnen. Dit betekent dat we deze woningen niet willen laten doorgroeien naar een huurprijs boven de huurtoeslaggrens voor meerpersoonshuishoudens (ca. 2000 woningen). En dat de huurprijs van deze woningen wordt afgetopt op deze huurtoeslaggrens. Acantus heeft ook de keuze gemaakt om niet aan inkomenspolitiek te doen. Een optie als tweehurenbeleid, waarbij huurders met een hoger inkomen wel een hogere huur betalen, is voor Acantus geen mogelijkheid. Het aftoppen van de huurprijs betekent daardoor wel lagere huurinkomsten, maar het effect op het streefhuurpercentage is beperkt. Het uitgangspunt dat de huurinkomsten op hetzelfde niveau blijven om zo de investeringen te kunnen doen, blijft behouden zonder dat het streefhuurpercentage aangepast moet worden.