

Overeenkomst Huurbeleid

De heer J.E. Kielman, directeur/bestuurder bij Stichting Woonborg, gevestigd aan de Tynaarlosestraat 1, 9481 AA te Vries en **mevrouw J. van den Bosch**, voorzitter van de Algemene Huurdersvereniging WOON, postadres Postbus 27, 9300 AA te Roden zijn gerechtigd om namens hun organisatie deze overeenkomst over het huurbeleid van Woonborg aan te gaan.

Overwegende dat

- betaalbaarheid van de huurwoningen een belangrijk onderwerp is. Huurders zijn in relatie tot hun inkomen een steeds groter aandeel kwijt aan woonlasten. Daling van het inkomen in combinatie met stijging van de huren zijn belangrijke oorzaken. Op grond van onderzoeksgegevens blijkt dat 30% van onze huurders aan het eind van de maand minder overhouden dan nodig is om de minimale lasten te dragen. Eenpersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen hebben de grootste moeite om rond te komen,
- ook op lange termijn minimaal 70% van de huurwoningen van Woonborg in de categorieën goedkoop (februari 2015 maximaal € 403,06) en betaalbaar (thans voor 1- en 2-persoonshuishoudens € 576,87 en voor 3- en meerpersoonshuishoudens € 618,24) valt, komen Woonborg en AH WOON het volgende overeen:

1. De huurverhogingen voor de jaren 2015 tot en met 2018

Woonborg is voornemens de huren in de komende jaren (2015, 2016, 2017 en 2018) gemiddeld met de toepasselijke inflatie te verhogen. Woonborg voert differentiatie naar inkomen en huidig percentage van de streefhuur door. Per jaar wordt door Woonborg beoordeeld of dit uitgangspunt gerealiseerd kan worden.

2. De huurverhoging 2015

Voor 2015 maakt Woonborg een uitzondering op bovengenoemd uitgangspunt. Deze uitzondering houdt in dat de kale huur van de huurders in de laagste inkomenscategorie niet verhoogd wordt ondanks het huidige percentage van de streefhuur.

		Inkomen van de huurder		
		< € 34.229	€ 34.229 – € 43.786	> € 43.786
Huidige huur	< 60%	0%	3%	5%
	60% – 68%	0%	1,5%	5%
	> 68%	0%	0%	5%

In het schema is het huurverhogingspercentage voor 2015 weergegeven. De inkomensgrenzen zijn de inkomens over 2013. Dit is het basisjaar voor de berekening.



Het streefhuurbeleid

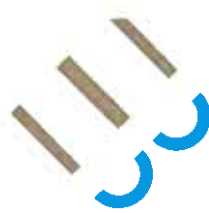
- 2.1. Woonborg stelt het streefhuurbeleid bij. Op 1 juli 2015 verlaagt Woonborg de streefhuur naar 68% van maximaal redelijk. Ook in 2016, 2017 en 2018 verlaagt Woonborg het streefhuurpercentage met 3%. In 2018 wordt het streefhuurpercentage dan 59%.
- 2.2. De verlaging van de streefhuur is niet van toepassing op de Nul-Op de-Meter woningen.
- 2.3. Door dit beleid kunnen forse verschillen ontstaan in huurprijzen van woningen in eenzelfde wijk of dorp. Indien dit aanleiding geeft tot afwijking van het in 3.1. beschreven uitgangspunt vraagt Woonborg AH WOON hierover advies. AH WOON heeft gekwalificeerd adviesrecht op dit onderdeel.
- 2.4. Het verlagen van de streefhuur heeft geen effect op de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken voor de jaarlijkse huurverhoging (artikel 1 en artikel 2). Dit is eveneens van toepassing bij het invoeren van de huursombenadering.

Per jaar beoordeelt Woonborg of het streefhuurbeleid ongewijzigd uitgevoerd kan worden.

3. Diversen

- 3.1. Alle voor de sociale verhuur bestemde woningen worden sowieso afgetoet op de maximale huurprijs voor sociale woningbouw. Dit betreft ook de woningen in deze categorie die bewoond worden door huishoudens die inkomens hebben in de middelste en hoogste categorie van de tabel in artikel 2. De maximale huurprijs voor sociale woningbouw is in 2015 € 710,68.
- 3.2. In de oostrand van het woningbezit wordt de huurprijs afgetoet op de maximale grens voor betaalbare woningen, per 1 januari 2015 is dit € 618,24. Dit betreft de dorpen: Annerveenschekanaal, Eexterveen, Eexterveenschekanaal, Eextertzandvoort, Spijkerboor en Zuidlaarderveen.
- 3.3. Woningen bestemd voor jongeren.
Woonborg heeft inmiddels bij twee complexen woningen de streefhuur naar beneden aangepast zodat deze geschikt zijn voor de verhuur aan jongeren. Dit betreft 33 woningen in het Grevelinkhuis in Annerveenschekanaal en aan de Middelhorsterweg in Haren. Voor verdere aanpassingen rond de verhuur aan deze groep jonge starters wachten we op het voorstel van de minister voor tijdelijke verhuur.
- 3.4. Woonborg doet een proef bij twee de komende jaren te realiseren nieuwbouwcomplexen. Deze proef houdt in dat huurders van Woonborg die een woning achterlaten voorrang krijgen bij de toewijzing van de nieuwe woningen; tevens betalen zij een lagere aanvangshuur dan de andere nieuwe bewoners. Dit betreft de woningen in Oosterhaar in Haren en in het Eschhoes in Zuidlaren.

Wanneer wettelijke ontwikkelingen dan wel externe ontwikkelingen strijdig zijn met deze overeenkomst gelden deze als ontbindende voorwaarde voor Woonborg en moet deze overeenkomst op dat onderdeel als ontbonden worden beschouwd. Uiteraard informeert Woonborg AH WOON daarover.



Wanneer er externe dan wel interne ontwikkelingen zijn die voor AH WOON leiden tot andere inzichten dan houdt AH WOON zich het recht voor om op de inhoud van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk terug te komen.

Aldus getekend op 18 maart 2015.

Woonborg

J.E. Kielman
directeurbestuurder

AH WOON

J. van den Bosch
voorzitter