

Woonlastenakkoord 2022 – 2024

Zuidbroek, 28 maart 2022



Huurdersadviesgroep
Woonstichting Groninger Huis





Woonlastenakkoord 2022 – 2024

HuurdersAdviesGroep

Groninger Huis

Met dit akkoord kijken we integraal naar de woonlasten van de sociale huur woningen van Groninger Huis. We maken niet alleen een afspraak over de jaarlijkse huuraanpassing, maar ook over aanvangshuren, huurverhoging bij renovatie en de vergoeding voor zonnepanelen.



Vooraf

De prijs van het wonen staat onder druk. Bij verhuurders nemen de kosten van o.a. het beheer van woningen, de verduurzaming en de nieuwbouw toe. Ook zien we de groep mensen die afhankelijk is van sociale huur steeds kwetsbaarder worden. Gelijktijdig zijn steeds meer huurders afhankelijk van huurtoeslag en de energieprijzen lijken te verdubbelen (en soms te verdrievoudigen).

Dit jaar wordt de verhuurderheffing afgeschaft en dat geeft ruimte om te investeren. Tegen die achtergrond zijn de HuurdersAdviesGroep (HAG) en Groninger Huis met elkaar in gesprek gegaan over betaalbaarheid van de sociale huur met als doelstelling een akkoord dat zorgt voor betaalbare woonlasten en een financieel gezond Groninger Huis.

Met dit akkoord kijken we integraal naar de woonlasten. We maken niet alleen een afspraak over de jaarlijkse huuraanpassing maar ook over aanvangshuren, huurverhoging bij renovatie en de vergoeding voor zonnepanelen.



Beknopte analyse

De analyse die we gemaakt hebben, bracht de volgende zaken naar voren:

1. Begroting

De begroting van Groninger Huis biedt voor de komende jaren weinig ruimte voor extra investeringen in de betaalbaarheid. De druk om de subsidies voor de versterking en verduurzaming op korte termijn te besteden, betekent een noodzaak om alle middelen in te zetten op renovatie. Alhoewel de verhuurderheffing wordt afgeschaft bevat de meerjarenbegroting veel onzekerheden door onder andere plannen met de huurtoeslag, de ontwikkeling van de bouwkosten, de ontwikkeling van de energieprijzen en de renteontwikkeling.

2. Enquête huurders

De enquête onder huurders leverde de volgende inzichten op:

- de prijs-kwaliteit verhouding waardeerden de huurders met een 6,7;
- 35% van de respondenten had een woonquote¹ van meer dan 40% en
- een woonquote van 31% vonden de huurders van Groninger Huis gemiddeld acceptabel

3. Interne discussie

De werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de HAG, de Woonbond en Groninger Huis, heeft een discussie gevoerd met behulp van een aantal stellingen over de uitgangspunten van het huurbeleid. In volgorde van belangrijkheid leverde dat het volgende op;

Het huurbeleid moet er voor zorgen dat:

- huurders geen betalingsproblemen krijgen;
- er een zichtbare en gewaardeerde prijs-kwaliteit verhouding is (huurders gaven nu een 6,7);
- dat er ruimte is voor toekomstige investeringen.

Deze keuze betekent automatisch dat er geen actief beleid wordt gevoerd op het gebied van inkomensafhankelijke huren of een zogenaamd 'twee-sporen' beleid.

¹ Woonquote: Ook wel financieringslast genoemd, is het percentage van uw inkomen dat aan woonlasten besteed mag worden.

4. De cijfers

De inkomens van inwoners waar de meeste woningen staan (Eemsdelta, Midden Groningen, Oldambt) schommelen rond de € 23.000,- per jaar. In Oldambt liggen de inkomens nog lager met € 17.000,-. Deze behoren tot de laagste in ons land.

5. Huurtoeslag

Voor huurders in onze regio is huurtoeslag een onmisbaar instrument om de huren betaalbaar te houden. In de analyse is al aangegeven dat de inkomens in de regio relatief laag liggen. Daar kunnen we weinig aan doen. We hebben wel invloed op de huurprijs en deels op de uitgaven voor energie. Huurders zonder huurtoeslag lijken een hogere woonquote te hebben dan huurders met toeslag.

In het schema hieronder is te zien hoe de huurtoeslag wordt berekend. De cijfers geven aan welk deel van de huur door toeslag wordt gecompenseerd.



De huur in de woonquote voor lage inkomens wordt grotendeels bepaald door de te ontvangen huurtoeslag. In 2022 is;

De kwaliteitskortingsgrens: € 442,-
 Lage aftoppingsgrens: € 633,-
 Hoge aftoppingsgrens: € 678,-
 De huurtoeslaggrens: € 763,-
 De basishuur: € 237,-



Financieel betekent dat voor het huren van een woning door een één- of tweepersoons huishouden met een laag inkomen dat:

- Huurders die een huur van € 633,- betalen zelf € 66,- per maand bijleggen bovenop basishuur.
- Huurders die een huur van € 678,- betalen zelf € 82,- per maand bijleggen bovenop basishuur.

Doelstellingen van het akkoord.

Doelstelling 1: geen betalingsproblemen

Huur en energie vormen samen de primaire woonuitgaven. De energielasten lagen volgens de huurdersenquête gemiddeld op € 150,- per maand. Naar verwachting stijgen de energielasten verder en stabiliseren zij op een hoger niveau. Voor de korte termijn zijn huurders het meest gebaat bij maatregelen die het energieverbruik beperken.

Parameters:

- de huursom stijgt de komende drie jaren (2022, 2023, 2024) maximaal in totaal met 5% en minimaal 3% ten opzicht van 2021. De huurverhoging voor 2022 is 2% waarbij 1,7% bedoeld is voor compensatie van de inflatie en 0,3% voor investeringen;
- de energielasten dalen door renovatie. Bij projecten waarvoor subsidie is toegekend, wordt geen huurverhoging bij renovatie doorberekend. Bij de overige projecten geldt het reguliere 'Warm en Zonnig aanbod';
- de versnelde aanleg van zonnepanelen op **alle** daken met een beperkte bijdrage van huurders (€ 1,- per paneel per maand). 132 sets in 2022 en jaarlijks 100 sets extra zonnepanelen in 2023 en 2024. De panelen worden bij voorkeur neergelegd op woningen met een laag energielabel en hoger energieverbruik;
- we zetten de VoorzieningenWijzer blijvend actief in;
- huurders krijgen een advies over de woonquote op basis van de Nibudcalculator bij toewijzing en
- we spreken af in deze 3 jaar geen inkomensafhankelijke huuraanpassingen in te zetten.

Doelstelling 2: betere prijs-kwaliteitverhouding

Het rapportcijfer van huurders (6,7) ligt onder de benchmark van Aedes. De

gewenste verbetering zal met name in de toename van kwaliteit zitten, bij een min of meer gelijkblijvend huurniveau. Groninger Huis heeft de ambitie om in de periode van dit akkoord minimaal een 6,9 te halen op de Aedes benchmark op het door huurders ervaren prijs-kwaliteitsniveau.

Parameters:

- geen of beperkte huurverhoging bij (energie)renovatie;
- invoeren van kwaliteitsbeleid voor de woningen;
- monitoren van de prijs-kwaliteit beleving via het KWH label;
- we hebben blijvend een ruime keuze in woningen met betaalbare en bereikbare huren in de volgende klassen:

Klasse	Omvang in %²
Voorraad goedkoop (tot € 442,-)	volgt
Voorraad betaalbaar minima (€ 442,- tot € 535,-) nieuw	volgt
Voorraad betaalbaar (€ 535,- tot € 633,-) nieuw	volgt
Voorraad betaalbaar hoog (€ 633,- tot € 680,-)	volgt
Voorraad bereikbaar (tot € 763,-)	volgt
Overig: niet DAEB	volgt

² Groninger Huis en de HAG gaan in 2022 nader bepalen hoe groot de omvang van de woningen in de deelvoorraad zal zijn. Hierbij is de omvang van de inkomens voor de corresponderende categorieën leidend. Medio november 2022 nemen Groninger Huis en HAG hierover een besluit.



Doelstelling 3: investeren voor de toekomst.

De generaties huurders die na ons komen, willen ook een goede woning. De woningcorporatie is rentmeester voor de bestaande voorraad, maar er ligt ook nu een grote maatschappelijke uitdaging: verduurzaming, leefbaarheid van de wijken en uitbreiding van de voorraad. Huurders van Groninger huis kunnen niet dusdanig financieel bijdragen dat zij alle toekomstige problemen oplossen.

Verkoop van huurwoningen levert een budget op voor investeringen, maar gaat ten koste van de beschikbaarheid.

Parameters:

- jaarlijks geven de HAG en Groninger Huis in de prestatieafspraken vorm aan de volkshuisvestelijke investeringen

Samenvatting

Parameters	Afspraken
Energierenovatie	A-B-C en E-geld renovaties zonder huuraanpassing, overig regulier aanbod als 'warm en zonnig aanbod'
Aanleg zonnepanelen	132, 100, 100 in respectievelijk 2022, 2023 en 2024 bovenop de reguliere renovaties
Jaarlijkse huuraanpassing	Totaal huursomstijging minimaal 3%, maximaal 5% in de periode 2022, 2023, 2024 Maximaal 2% in 2022 E, F en G labels worden uitgesloten.
Huurderstevredenheid kwaliteit woning	Stijgt naar 6,9%
Streefhuurbeleid	Nader te bepalen, conform afspraak uiterlijk medio november

Zuidbroek, 28 maart 2022

Namens de HuurdersAdviesGroep
Voor- en achternaam invullen

Namens Groninger Huis
Voor- en achternaam invullen



Welkom thuis bij Groninger Huis

Kerkstraat 42b, 9636 AC Zuidbroek
Postbus 7, 9636 ZG Zuidbroek
(0598) 45 14 82 • info@groningerhuis.nl

groningerhuis.nl