

Afspraken Middenhuur Maaskoepel



Versie 1.3: 1 januari 2024

Bestuur Maaskoepel, 23 december 2023

Federatieraad Maaskoepel, 8 februari 2024



AANLEIDING

In 2019 hebben de gemeenten de Verordening Woonruimtebemiddeling geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling die is ingegaan op 1 juli 2020. Tijdens dit proces kwam de wens van gemeenten naar voren om ook meer 'te doen' aan Middenhuur. Tegelijkertijd besepte men dat dit tijd zou kosten en dat het verordenen van de Middenhuur misschien niet de meest gewenste oplossing was.

Dit resulteerde in een verzoek van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam aan de Maaskoepel met de vraag of corporaties met elkaar afspraken willen maken over de Middenhuur. De kern van het verzoek was als volgt:

*"Om tot **gezamenlijke afspraken** te komen om het **middenhuursegment van corporaties** in te zetten voor **doorstroming** vanuit het DAEB-segment, om daarmee huurwoningen in lagere prijsklassen vrij te spelen voor lagere inkomensgroepen en om middeninkomens in het corporatiebezit tot de liberalisatiegrens meer kans te geven op een woning in het middenhuursegment"*

De federatieraad van Maaskoepel heeft positief gereageerd op dit verzoek. In de zomer 2020 is een werkgroep met strategen en adviseurs met de opdracht aan de slag gegaan. Na intensief overleg met corporaties en gemeenten over de afspraken hebben de corporaties in de federatie van Maaskoepel de volgende afspraken Middenhuur gemaakt.

WAAROM MAKEN WE AFSPRAKEN?

Als corporaties ligt onze primaire taak bij het huisvesten van de sociale doelgroep in de sociale huur. De maatschappij vraagt nu ook of wij meer willen doen voor woningzoekenden met een middeninkomen. De druk op de woningmarkt is in de afgelopen jaren toegenomen en deze groep komt bijna niet in aanmerking voor een sociale huurwoning én wordt verdrukt door hogere inkomens die meer huur kunnen betalen. Verhuurders hebben door de hoge druk op de woningmarkt ook de mogelijkheid om deze hogere huren te vragen.

Ondanks dat de middeninkomens niet de primaire doelgroep is voor corporaties, zien we dat we door het verhuren van middenhuurwoningen aan middeninkomens bijdragen aan de volgende doelstellingen:

- We creëren ruimte voor de sociale doelgroep (door het faciliteren van doorstroming van de middeninkomens naar de middenhuur, spelen we woningen vrij voor de sociale doelgroep).
- We faciliteren 'wijken in balans' (door middeninkomens een plek te geven in onze voorraad gaan we segregatie tegen).
- We zorgen voor beschikbare woningen voor de middeninkomens. (Middeninkomens kunnen niet terecht in de sociale huur én worden verdrongen door hogere inkomens).



WAAROVER MAKEN WE AFSPRAKEN?

Onze afspraken gaan over de bemiddeling van woningen met een Middenhuurprijs. Hoeveel woningen beschikbaar zijn in die prijs categorie kan bepaald worden (eventueel in overleg met de gemeente) door de corporatie. Zo heeft de corporatie de mogelijkheid om én lokale kleur te geven aan de afspraken én kan zij rekening houden met de eigen portefeuillestrategie.

DE AFSPRAKEN

De corporaties verenigd in Maaskoepel maken met elkaar de volgende afspraken over het adverteren en verhuren van woningen met een Middenhuurprijs.

AFSPRAAK #1 DE HUURPRIJSGRENS

Middenhuurwoningen hebben een netto huurprijs tussen de liberalisatiegrens en een netto huurprijs van € 1.123,13 (prijspeil 2024).

We sluiten aan bij het wetsvoorstel betaalbare huur. Daarmee wordt de middenhuur gereguleerd. In het wetsvoorstel staat dat het woningwaarderingstelsel van toepassing wordt voor woningen tot en met 186 punten (€ 1.123,13, prijspeil 2024). De prijs bij dit puntenaantal wordt jaarlijks geïndexeerd.

AFSPRAAK #2 VOORRANG VOOR WONINGZOEKENDEN MET EEN MIDDENINKOMEN EN DOORSTROMERS UIT DE SOCIALE HUUR

Om beschikbare middenhuurwoningen ook te verhuren aan de middeninkomens, geven we voorrang aan middeninkomens. Daarnaast willen we de sociale voorraad beschikbaar houden voor primaire doelgroep en verhuren we een deel van de beschikbare middenhuurwoningen met voorrang aan woningzoekenden uit sociale huurwoningen.

Concreet betekent dit het volgende:

- Woningzoekenden met een middeninkomen krijgen voorrang bij woningen met een middenhuurprijs.

Een middeninkomen is:

- Eénpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de EU-grens) (€ 47.700 prijspeil 2024) en 1,5x DAEB (€ 71.549)
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de EU-grens (€ 52.672, prijspeil 2024) en 1,5x DAEB (€ 79.007)

Voor de indexatie van deze grenzen volgen we de EU-inkomensgrenzen voor DAEB-woningen zoals die jaarlijks door de rijksoverheid wordt vastgesteld.

- *Minstens de helft van de advertenties wordt gelabeld met voorrang voor huurders van een sociale huurwoning van een corporatie uit de regio.*
- *maximaal 25% van de verhuurde woningen mag met voorrang verhuurd worden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente of kern.*



We sluiten aan bij de definitie van regionale en lokale binding zoals die beschreven staat in de Huisvestingswet en de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam. Op het moment dat de definitie in de Huisvestingswet wijzigt volgen we de nieuwe definitie.

AFSPRAAK #3 AANBOD EN VERANTWOORDING VAN MIDDENHUURWONINGEN

Ons doel is onder andere om middenhuurwoningen te verhuren aan woningzoekenden die doorstromen uit de sociale huursector. Om deze doelgroep te bedienen willen we al het aanbod óók op WoonnetRijnmond adverteren. Daarnaast is het in het kader van de kwaliteit van de verantwoording van belang dat alle woningen ook verantwoord worden via WoonnetRijnmond.

- Middenhuurwoningen worden door corporaties verantwoord bij Maaskoepel
- Op 1 januari 2021 starten corporaties (met aanbod middenhuurwoningen) met het adverteren van de middenhuurwoningen op WoonnetRijnmond.
- Vanaf 1 juli 2021 worden alle middenhuurwoningen van corporaties óók geadverteerd op WoonnetRijnmond (mits systeemtechnisch mogelijk).
- Tot dat alle woningen óók via WoonnetRijnmond worden geadverteerd en verantwoord worden leveren corporaties (per kwartaal) een lijst met geadverteerde woningen en een lijst met verhuurde woningen aan bij Maaskoepel. Corporaties streven ernaar om te voldoen aan de afspraak #4 monitoring.

AFSPRAAK #4 MONITORING

Maaskoepel monitort vanaf 1 januari 2021 per kwartaal de afspraken die gemaakt zijn. Dit doet zij op gemeente- en corporatieniveau. De monitor wordt gedeeld met corporaties en gemeenten.

Maaskoepel monitort in ieder geval (vanaf 1 juli 2021, indien systeemtechnisch mogelijk) het volgende:

- Aantal advertenties
- Aantal advertenties met voorrang aangeboden aan woningzoekenden met een middeninkomen en uit een sociale huurwoning.
- Aantal advertenties met voorrang aangeboden aan woningzoekenden uit de eigen gemeente of plaats.
- Aantal advertenties via WoonnetRijnmond en aantal advertenties (ook) via andere kanalen.
- Aantal reacties
- Aantal verhuringen
- Aantal verhuringen via een advertentie in WoonnetRijnmond en aantal verhuringen via een advertentie
- Aantal verhuringen aan woningzoekenden met voorrang (inkomen en doorstroming uit sociale huur).
- Aantal verhuringen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente of plaats.

AFSPRAAK #5 EVALUATIE

Om na te gaan of deze afspraken ook het gewenste effect hebben en we met onze afspraken onze doelen bereiken, willen we één jaar na ingang tussentijds evalueren en op het moment dat de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 geëvalueerd wordt.



- Eén jaar na ingang van de afspraken evalueren we de afspraken.
- Een half jaar nadat alle corporaties hun middenhuurwoningen adverteren evalueren we ook het advertentieproces.
- Op het moment van het evalueren van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 worden de Afspraken Middenhuur geëvalueerd door de corporaties en besproken op welke wijze afspraken worden voortgezet.

VASTSTELLING SPELREGELS MIDDENHUUR

Wat betreft de besluitvorming van de Afspraken Middenhuur sluiten we aan bij de afspraken die gemaakt zijn rond de Spelregels Woonruimtebemiddeling Maaskoepel. Dit betekent onder andere dat de federatieraad de Afspraken Middenhuur vaststelt. Alleen de federatieraad is bevoegd de Afspraken Middenhuur te wijzigen of aan te vullen. Het bestuur van Maaskoepel kan vooruitlopend op een Federatieraadbesluit tot (een) voorlopige wijziging(en) besluiten. Deze besluiten moeten in de eerstvolgende federatieraad worden bekrachtigd.