

HUURCONVENANT 2018 - 2022

Ondergetekenden:

Stichting Klantenplatform Trudo, gevestigd te Eindhoven, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer M. van Loon, hierna te noemen 'Klantenplatform'

en

Stichting Sint Trudo, woningcorporatie gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5617 BD) Eindhoven aan de Torenallee 34, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Jacobus Wilhelmus Jozef Marie Hock gemachtigd om Stichting Sint Trudo te vertegenwoordigen en alle rechtshandelingen te verrichten die noodzakelijk zijn voor de werkzaamheden binnen de Stichting, hierna te noemen 'Trudo'

in aanmerking nemende dat:

- Trudo als toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet woningen verhuurt in (de regio) Eindhoven;
- Trudo betaalbaarheid van het wonen de hoogste prioriteit heeft gegeven en derhalve haar woningvoorraad voor de lange termijn bereikbaar en betaalbaar wenst te houden;
- partijen over het door Trudo te voeren huurbeleid voor de middellange termijn afspraken wensen te maken, met als doel huurders van Trudo gedurende de overeengekomen termijn zekerheid te bieden over die betaalbaarheid;
- partijen deze afspraken schriftelijk vast wensen te leggen.

komen het volgende overeen:

1. Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- Klantenplatform: de Stichting Klantenplatform Trudo, gevestigd te Eindhoven, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 64817334 te Eindhoven;
- Trudo: woningcorporatie Stichting Sint Trudo gevestigd te Eindhoven, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17024183 te Eindhoven, zijnde een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet;
- partijen: Klantenplatform en Trudo;
- huurbeleid: het beleid van Trudo ten aanzien van de verhuur van woonruimte voor wat betreft de jaarlijkse huurverhoging en garanties ten aanzien van betaalbaarheid van woningen;
- streefhuur: de huurprijs die Trudo beoogt te vragen voor de woning na huurderswisseling;
- inflatie: het inflatiepercentage als bedoeld in artikel 12 lid 2 in het besluit huurprijzen woonruimte;
- 1^e aftoppingsgrens: de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 van de Huurtoeslagwet, tweede lid, onder a voor huishoudens bestaande uit een of twee personen. In 2017 bedraagt deze aftoppingsgrens € 592,55;
- kwaliteitskortingsgrens: de grens als bedoeld in artikel 20 van de Huurtoeslagwet, eerste lid. In 2017 bedraagt de kwaliteitskortingsgrens € 414,02;
- sociale huurwoning: woning met een huurprijs kleiner of gelijk aan de liberalisatiegrens welke verwijst naar de algemene maximale huurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Huurtoeslagwet voor huurders van 23 jaar of ouder. In 2017 bedraagt deze huurprijs € 710,68.



2. Doel en duur convenant

Partijen wensen met dit convenant voor de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2022 de kaders vast te stellen waarbinnen Trudo haar huurbeleid zal uitvoeren.

3. Huurverhogingsbeleid (bestaande huurders)

- 3.1 Het huurverhogingsbeleid van Trudo dient te alle tijden uitgevoerd te worden binnen de van overheidswege desbetreffend gestelde wet- en regelgeving, waaronder het jaarlijks vast te stellen individuele en gemiddelde maximale huurverhogingspercentage.
- 3.2 Partijen streven naar maximale zekerheid ten aanzien van betaalbaarheid en ten aanzien van de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging. Ten einde dit te waarborgen streeft Trudo naar een inflatievolgend huurbeleid voor alle huurders van een sociale huurwoning.
- 3.3 Alle huurders van een sociale huurwoning wordt in de gelegenheid gesteld om een huurverhoging gelijk aan inflatie te verkrijgen. Dit mits de huur wordt betaald via een automatische incasso, er tot de navolgende huurverhoging geen storningen zijn van de huurbetaling, en de huurder zijn correcte NAW-gegevens, emailadres, telefoonnummer(s) en bankrekeningnummer heeft doorgegeven.
- 3.4 Voldoet een huurder aan deze voorwaarden dan krijgt de huurder een bonus in de vorm van een 'efficiency-korting'. De efficiency-korting is maximaal gelijk zijn aan het verschil tussen inflatie en het bedrag aan individuele huurverhoging dat in dat jaar wettelijk is toegestaan.
- 3.5 Indien huurders schriftelijk een sloopaanzegging hebben ontvangen, zal de huur onder de voorwaarden zoals benoemd in de sloopaanzegging niet verhoogd worden.

4. Streefhuurbeleid (nieuwe huurders)

- 4.1 Het streefhuurbeleid van Trudo dient te alle tijden uitgevoerd te worden binnen de van overheidswege desbetreffend gestelde wet- en regelgeving, waaronder het jaarlijks vast te stellen individuele maximale huurverhogingspercentage en de maximaal toegestane huurprijs.
- 4.2 Trudo streeft ernaar dat aan het einde van de convenantperiode 90% van de huurwoningen een huur heeft kleiner of gelijk aan de eerste aftoppingsgrens.
- 4.3 De streefhuur voor de reguliere woningen is gelijk aan de maximaal redelijke huurprijs, maar we toppen deze af op de 1^e aftoppingsgrens. Bij kamers en studio's (appartementen van 40 m2 of minder) hanteren we ook de maximaal redelijke huurprijs, maar toppen we af op de kwaliteitskortingsgrens.
- 4.4 Voor de woningen in Lichttoren, Bergstraat de lofts van 90 m2 of meer in Anton en Gerard, de Kalmoestoren, Nieuwe Fellenoord, Don Bosco en buiten Eindhoven: Sjef van Schaijkstraat, Jan den Bellemanstraat en Vennekeshof is de streefhuur gelijk aan de markthuur en wordt deze afgetopt op de maximaal redelijke huurprijs. De streefhuur ligt hier altijd boven de grens die wordt gehanteerd voor een sociale huurwoning ofwel boven de liberalisatiegrens.

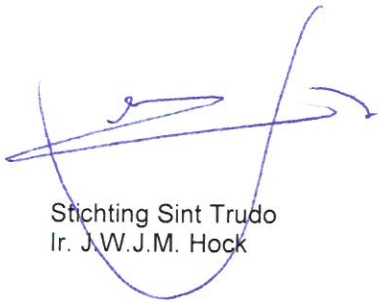
5. Garanties betaalbaarheid woningen

Trudo streeft voor 90% van de huurwoningen naar een huurprijs kleiner of gelijk aan de eerste aftoppingsgrens. Hiermee garanderen we voor deze huurders een optimaal gebruik van de huurtoeslag. Bovendien ligt voor deze huurders de huurprijs ruim onder de maximale huurgrens voor huurtoeslag, en kunnen deze huurders nooit door de huurverhoging hun recht op huurtoeslag verliezen.

6. Tussentijdse beëindiging

- 6.1 Dit convenant eindigt, zonder dat daartoe enige opzegging is vereist, na afloop van de overeengekomen periode, zijnde per 31 december 2022.
- 6.2 Partijen zijn gerechtigd dit convenant tussentijds op te zeggen wanneer de van overheidswege desbetreffend gestelde wet- en regelgeving ingrijpend wordt gewijzigd en/of uitvoering van de vastgelegde afspraken onmogelijk maakt.
- 6.3 Opzegging dient schriftelijk met bevestiging van ontvangst te geschieden.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Eindhoven op 24-10 2017.



Stichting Sint Trudo
Ir. J.W.J.M. Hock



Klantenplatform Trudo
M. van Loon