

HUURBELEIDSPLAN 2011



Stichting Jongeren Huisvesting Twente

Vastgesteld door het bestuur d.d. 24 maart 2011

Behandeld door de Raad van Toezicht d.d. 4 april 2011

Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN.....	3
2. HET AANZEGGEN VAN HET HUURVOORSTEL	3
3. NOODZAKELIJKE GEMIDDELDE HUURVERHOOGING SJHT	4
3.1. <i>Huurverhoging per wooncomplex/wooneenheid</i>	4
4. VOORGENOMEN HUURVERHOOGINGEN PER WOONCOMPLEX / WOONEENHEID	6
4.1 <i>Onzelfstandige wooneenheden eigen</i>	6
4.2 <i>Zelfstandige wooneenheden eigen</i>	7
5. DOOR SJHT GEHUURDE COMPLEXEN VAN DERDEN	8
6. SAMENVATTEND	8

1. Algemeen

In het coalitieakkoord tussen de Tweede Kamerfracties van VVD en CDA van 30 september 2010 is wederom afgesproken dat de stijging van de huren zal worden gekoppeld aan de inflatie. Aan huurders met een inkomen boven € 43.000 mag mogelijk een hogere huurstijging tot maximaal 5% worden toegekend.

Op dit moment is nog niet duidelijk hoe minister Donner het huurbeleid dat in het regeerakkoord is vastgelegd, in de praktijk vorm wil geven. De onduidelijkheid komt voort uit de maatregel voor huishoudens met een inkomen boven 43.000 euro. Hier heeft de minister nog geen beslissing over genomen.

De inflatie (consumentenprijsindex van alle huishoudens in Nederland) over 2010 is door het CBS vastgesteld op 1,3 procent. Naar verwachting wordt dit ook het percentage waarmee de huren op 1 juli 2011 verhoogd kunnen worden. Alle voornemens in dit huurbeleidsplan zijn op voorbehoud van het besluit van minister Donner.

Doordat de SJHT een doelgroep huisvest met een maximaal inkomen van € 1537 per maand (voor eenpersoonshuishoudens) is alleen het inflatievolgend huurbeleid van toepassing. De huurstijging van 1,3% wordt op voorbehoud van het definitieve beleid aan de huurders gecommuniceerd.

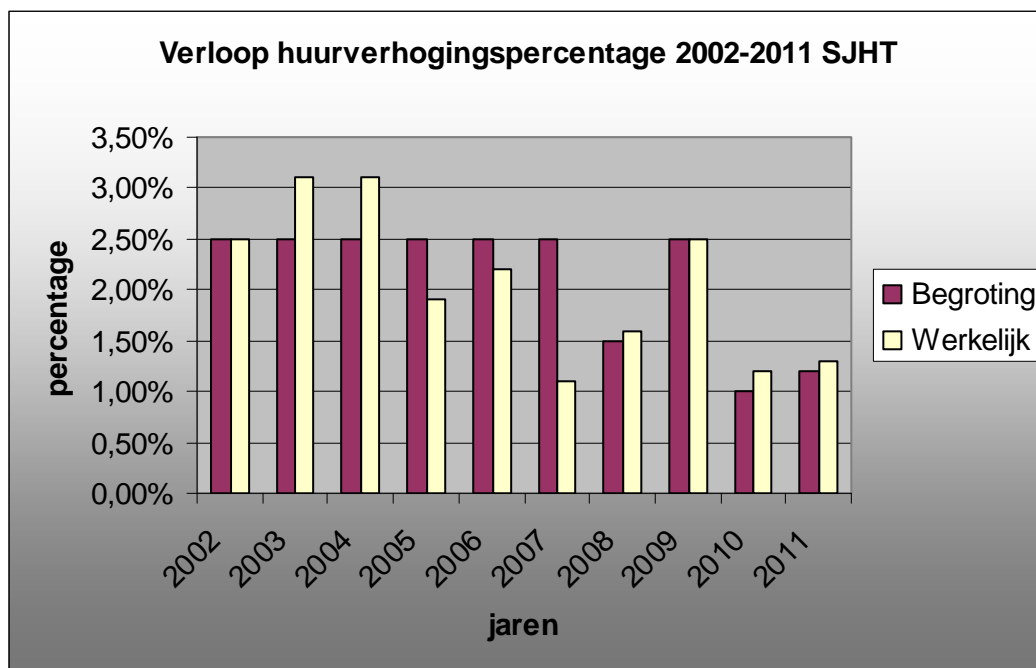
De maximale huurgrens huurtoeslag bedraagt per 1 januari 2011 € 652,52. De liberalisatiegrens zal per 1 januari 2011 eveneens € 652,52 bedragen.

2. Het aanzeggen van het huurvoorstel

Evenals vorig jaar zal de uiterste termijn voor het aanbieden van het huurverhogingvoorstel (inclusief motivering) wederom dienen te geschieden ten minste twee maanden voorafgaande aan de voorgestelde ingangsdatum. Dit betekent dus dat de huurverhoging per 1 juli 2011 uiterlijk voor 30 april 2011 aan de huurder moet worden voorgesteld.

3. Noodzakelijke gemiddelde huurverhoging SJHT

De SJHT zal dit jaar per 1 juli 2011 de huur van alle eenheden (zelfstandig en onzelfstandig) verhogen met 1,3% conform het inflatiepercentage van 2010. Uitgaande van de te verwachten kostenstijgingen in 2011 acht de SJHT het vanuit bedrijfseconomisch perspectief verantwoord en passend om de maximale huurverhoging in te zetten. Daarnaast is het streven van de SJHT de huur van alle eenheden onder de liberalisatiegrens te houden. In de begroting 2011 is de SJHT uitgegaan van een huurverhoging van 1,2%, zie onderstaande grafiek.



Over de periode 2002 – 2010 is de werkelijke huurstijging gemiddeld 2,13%. In de begroting was over deze jaren een gemiddelde huurstijging opgenomen van 2,22%.

3.1. Huurverhoging per wooncomplex/wooneenheid

Evenals vorige jaren is bij de huurverhoging per wooncomplex/wooneenheid uitgegaan van het woningwaarderingstelsel (WWS) als objectieve maatstaf voor de prijs-kwaliteitverhouding. Het WWS vormt een onderdeel van de huurprijzenwet Woonruimte. Op basis van objectieve gegevens worden hiermee punten berekend voor onze wooneenheden, waarbij een onderscheid gemaakt is tussen zelfstandige- en onzelfstandige woonruimten (twee verschillende puntenwaarderingssystemen). De woonruimte wordt op basis van oppervlakte, aanwezige voorzieningen (grote keuken, sanitaire voorzieningen e.d.) en de mate, waarin deze (bij onzelfstandige woonruimte) gedeeld moeten worden met anderen, gemeten en gewaardeerd in een aantal punten.

Het WWS wordt door de huurcommissies en kantonrechters gebruikt bij het beoordelen van de redelijkheid van de gevraagde huren. Voor alle onzelfstandige en zelfstandige wooneenheden van de SJHT zijn op deze manier de punten berekend en vertaald in een "maximaal redelijke huurprijs". Deze maximaal redelijke huurprijs is de absolute bovengrens voor de huren.

Minister van der Laan had het voornemen om per 1 juli 2010 het energielabel in het woningwaarderingssysteem op te nemen. Het energielabel geeft een betere indicatie van de energieprestatie van een woning dan de huidige punten voor installaties en warmte-isolatie en biedt de mogelijkheid ook nieuwe energiebesparende technieken te waarderen. Over deze aanpassing is overeenstemming tussen het ministerie van WWI, Aedes en de Woonbond. Er is een overgangsregeling afgesproken, waardoor er onder meer gedurende twee huurroundes voor zittende huurders nog geen sprake is van huurverlagingen voor de slechtste labels.

Het parlement moet zich nog definitief uitspreken over de voorgenomen wijziging, die ook in wet- en regelgeving tot uitdrukking moet komen. Tijdens de Kamerbehandeling van de brief van de minister in 2009 bleek dat de Tweede Kamer in meerderheid het voorstel van de minister steunt. De Tweede Kamer heeft op 8 maart 2011 ingestemd met het voorstel. Op dit moment ligt het voorstel ter goedkeuring in de Eerste Kamer, de Eerste Kamer heeft nog geen uitspraak gedaan. Het is nog niet bekend wanneer deze uitspraak gaat volgen.

De essentie van deze aanpassing is, dat de bestaande woningwaarderingpunten voor de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie worden vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van het energielabel van de woning. Deze aanpassing van het woningwaarderingssysteem heeft invloed op de maximaal redelijke huur. Aandachtspunt is dat de aanpassing alléén geldt voor de zelfstandige woonruimte. De waardering voor onzelfstandige woonruimte blijft gehandhaafd. Omdat de aanzegging van de huurverhoging voor 30 april 2011 verstuurd moet worden, worden beide berekeningen van de maximaal redelijke huur in het huurbeleidsplan meegenomen.

Het beleid van de SJHT tot 1 juli 2007 was erop gericht woningen waarvan de kale huur fors lager was dan de "maximale redelijke huurprijs" een maximale huurverhoging te geven omdat deze woningen te goedkoop worden verhuurd. Hoe dichterbij de kale huur van een woning in de buurt kwam van de "maximaal redelijke huurprijs" des te lager de huurverhoging uitviel.

Gedwongen door het coalitieakkoord tussen de Tweede Kamerfracties van CDA, PvdA en Christenunie van 7 februari 2007 waarin is afgesproken dat de maximale jaarlijkse huurverhoging per eenheid maximaal het inflatiepercentage van het voorafgaande kalenderjaar mag zijn, was de SJHT genoodzaakt om dit beleid te wijzigen.

Door het ongewijzigde beleid in het nieuwe coalitieakkoord tussen VVD en CDA van 30 september 2010 zal de SJHT de kale huur van alle verhuureenheden per 1 juli 2011 verhogen met het inflatiepercentage van 2010 ad 1,3%.

4. Voorgenomen huurverhogingen per wooncomplex / wooneenheid

4.1 Onzelfstandige wooneenheden eigen

In onderstaande tabel staan de nieuwe huurprijzen per 1 juli 2011. Tevens wordt de gemiddelde huur in een percentage van de maximale redelijke huur vermeld. Hieruit blijkt dat de huurprijzen van de SJHT voor onzelfstandige wooneenheden tussen 45,44% en 80,09% van de maximale redelijke huur liggen. Vanwege huurharmonisatie zijn de genoemde huurprijzen de huidige gemiddelde prijzen per adres. Onderling kunnen de prijzen per kamer afwijken.

	Aantal VHE	Gemiddelde huur in % van maximale redelijke huur	Procentuele verhoging per 1-7-2011	Nieuwe huurprijs per 1-7-2011	Bijkomende servicekosten	Voorstel huurprijs per 1-7-2011
Batjanstraat	14	56,87%	1,30%	€ 176,54	€ 86,01	€ 262,55
Borstelweg	4	77,73%	1,30%	€ 157,99	€ 92,60	€ 250,59
Brinkstraat	10	48,19%	1,30%	€ 147,14	€ 83,80	€ 230,94
Dennenbosweg	20	60,72%	1,30%	€ 170,61	€ 83,50	€ 254,11
Gronause Voetpad	7	59,15%	1,30%	€ 145,15	€ 98,80	€ 243,95
Haaksbergerstraat 131	12	62,59%	1,30%	€ 172,43	€ 89,90	€ 262,33
Dr. P. van Hoekstraat	5	57,34%	1,30%	€ 167,34	€ 86,60	€ 253,94
Hoogstraat 14	5	58,32%	1,30%	€ 183,68	€ 82,80	€ 266,48
Hoogstraat 16	5	57,09%	1,30%	€ 183,68	€ 79,80	€ 263,48
Hoogstraat 22	5	51,98%	1,30%	€ 141,58	€ 80,80	€ 222,38
Hoogstraat 24	5	46,51%	1,30%	€ 141,58	€ 69,80	€ 211,38
Laaressingel	20	61,70%	1,30%	€ 158,33	€ 84,80	€ 243,13
Langelermaatweg	36	61,77%	1,30%	€ 167,76	€ 89,80	€ 257,56
Lasonderstraat	11	54,81%	1,30%	€ 177,63	€ 83,65	€ 261,28
Leijdsweg	12	57,60%	1,30%	€ 168,66	€ 73,25	€ 241,91
Lindenweg	10	53,50%	1,30%	€ 172,98	€ 84,70	€ 257,68
Mina Krusemanstraat	18	58,60%	1,30%	€ 133,88	€ 80,70	€ 214,58
Mina Krusemanstraat	3	45,44%	1,30%	€ 168,81	€ 93,70	€ 262,51
Mina Krusemanstraat	75	52,10%	1,30%	€ 163,37	€ 93,70	€ 257,07
Molenstraat	42	54,75%	1,30%	€ 160,34	€ 104,00	€ 264,34
Molenstraat	28	71,75%	1,30%	€ 137,77	€ 88,00	€ 225,77
Pluimstraat	5	56,31%	1,30%	€ 141,13	€ 63,80	€ 204,93
Rietmolenstraat	2	61,69%	1,30%	€ 156,00	€ 91,90	€ 247,90
Rietmolenstraat	16	50,74%	1,30%	€ 171,96	€ 100,90	€ 272,86
Schurinkweg	10	63,38%	1,30%	€ 166,74	€ 71,30	€ 238,04
Veldkampstraat	10	56,43%	1,30%	€ 172,92	€ 82,80	€ 255,72
Volksparksingel	7	66,94%	1,30%	€ 161,94	€ 75,20	€ 237,14
Wilhelminastraat 7	18	72,76%	1,30%	€ 164,93	€ 86,60	€ 251,53
Wilhelminastraat 7	12	57,49%	1,30%	€ 177,68	€ 96,60	€ 274,28
Bilderdijkstraat	4	75,20%	1,30%	€ 156,01	€ 88,60	€ 244,61
Blekerstraat	6	68,24%	1,30%	€ 164,48	€ 89,25	€ 253,73
Emmastraat	5	80,09%	1,30%	€ 145,84	€ 58,80	€ 204,64
Hengelosestraat	6	65,09%	1,30%	€ 181,13	€ 96,25	€ 277,38
Javastraat	7	63,16%	1,30%	€ 175,36	€ 87,90	€ 263,26
Oldenzaalsestraat	5	53,75%	1,30%	€ 161,36	€ 82,80	€ 244,16
Prinsestraat	4	57,63%	1,30%	€ 190,18	€ 86,60	€ 276,78
Walhofstraat	5	67,15%	1,30%	€ 172,07	€ 60,80	€ 232,87
Totaal eenheden	469	58,61%	1,30%	€ 164,09	€ 87,97	€ 252,05

De gemiddelde huurprijs voor een onzelfstandige wooneenheid komt na de huurverhoging uit op € 164,09. Voor de bijkomende servicekosten moet ongeveer € 87,97 worden gerekend.

4.2 Zelfstandige wooneenheden eigen

	Aantal VHE	Gemiddelde huur in % van maximale redelijke huur	Gem. huur in % van de max. redelijke huur nieuwe methode	Procentuele verhoging per 1-7-2010	Nieuwe huurprijs per 1-7-2010	Bijkomende servicekosten	Voorstel huurprijs per 1-7-2010
Billitonstraat	10	74,97%	67,45%	1,30%	€ 273,42	€ 3,80	€ 277,22
Bosuilstraat 2	12	83,63%	62,37%	1,30%	€ 279,93	€ 15,80	€ 295,73
Bosuilstraat 4	6	68,05%	53,55%	1,30%	€ 277,57	€ 19,30	€ 296,87
Dennenbosweg	24	59,84%	54,37%	1,30%	€ 186,44	€ 78,50	€ 264,94
Dennenbosweg	8	64,69%	59,26%	1,30%	€ 236,38	€ 102,00	€ 338,38
Deurningerstraat 136	52	88,93%	65,34%	1,30%	€ 304,63	€ 123,80	€ 428,43
Deurningerstraat 158	14	80,47%	62,34%	1,30%	€ 282,62	€ 24,20	€ 306,82
Deurningerstraat 160	14	79,02%	67,97%	1,30%	€ 295,32	€ 128,10	€ 423,42
Gronause Voetpad	27	53,33%	49,08%	1,30%	€ 160,61	€ 96,07	€ 256,68
Haaksbergerstraat 131	7	66,64%	53,19%	1,30%	€ 220,68	€ 89,90	€ 310,58
Laaressingel	8	60,48%	54,96%	1,30%	€ 217,83	€ 93,90	€ 311,73
Laaressingel	28	56,81%	51,63%	1,30%	€ 178,11	€ 78,80	€ 256,91
Langelermaatweg	14	65,21%	56,67%	1,30%	€ 226,21	€ 105,60	€ 331,81
Lindenweg	1	51,00%	50,56%	1,30%	€ 288,30	€ 146,60	€ 434,90
Magnoliastraat	1	60,90%	57,38%	1,30%	€ 293,32	€ 24,80	€ 318,12
Mina Krusemanstraat	16	52,40%	47,88%	1,30%	€ 163,98	€ 84,70	€ 248,68
Mina Krusemanstraat	22	59,85%	56,26%	1,30%	€ 234,75	€ 106,40	€ 341,15
Molenstraat	14	58,76%	54,42%	1,30%	€ 193,98	€ 93,00	€ 286,98
Rietmolenstraat	14	50,50%	45,21%	1,30%	€ 180,88	€ 88,07	€ 268,95
Roomweg	11	79,61%	61,74%	1,30%	€ 287,25	€ 20,20	€ 307,45
Roomweg	4	75,25%	57,47%	1,30%	€ 242,86	€ 20,20	€ 263,06
Steenuilstraat	4	68,05%	53,55%	1,30%	€ 234,87	€ 13,30	€ 248,17
Wilhelminastraat 54	45	57,89%	52,94%	1,30%	€ 164,95	€ 79,65	€ 244,60
Wilhelminastraat 54	3	59,11%	57,67%	1,30%	€ 233,29	€ 99,65	€ 332,95
Wilhelminastraat 54	2	68,20%	64,82%	1,30%	€ 257,98	€ 99,65	€ 357,63
TOTAAL EENHEDEN	361	65,16%	62,04%	1,30%	€ 224,56	€ 82,87	€ 307,43

Uit bovenstaande tabel blijkt dat volgens de oude berekening van de maximaal redelijke huur de gemiddelde huurprijs voor zelfstandige wooneenheden tussen 50,50% en 88,93% van de maximaal redelijke huur ligt. Vanwege huurharmonisatie zijn de genoemde huurprijzen de huidige gemiddelde prijzen per adres. Onderling kunnen de prijzen per appartement afwijken.

Volgens de nieuwe berekening van de maximaal redelijk huur ligt de gemiddelde huurprijs tussen 45,21% en 67,97% van de maximaal redelijke huur. De nieuwe berekening van de maximaal redelijke huur heeft geen consequenties voor de huidige of nieuwe huurprijzen, doordat alle panden onder het maximale percentage blijven gehandhaafd. In de meeste gevallen is het percentage van de gemiddelde huurprijs ten opzichte van de maximaal redelijke huur gedaald.

Voor de sociale verhuurders geldt een maximale huursomstijging op instellingsniveau voor zelfstandige wooneenheden. Deze is voor de huurronde 1 juli 2011 tot en met 30 juni 2012 ook vastgesteld op het inflatiepercentage van 1,3%.

De gemiddelde huurprijs voor een zelfstandige wooneenheid bedraagt € 224,56 en voor de bijkomende servicekosten moet gemiddeld € 82,87 worden gerekend. Tevens dient men bij een aantal zelfstandige eenheden de energiekosten van het individueel verbruik rechtstreeks aan de energieleverancier te betalen. Bij enkele van deze zelfstandige eenheden dient men ook de kosten van het individueel verbruik van water rechtstreeks aan de leverancier te betalen.

5. Door SJHT gehuurde complexen van derden

Complexen welke van andere woningbouwverenigingen, beleggingsmaatschappijen en/of particulieren worden gehuurd zijn niet in dit voorgaande overzicht opgenomen. De huurverhogingen worden door de betreffende verhuurders bepaald. Naar verwachting zal ook hier de huurverhoging 1,3% bedragen.

6. Samenvattend

De huren van alle wooneenheden van de SJHT worden verhoogd met het inflatiepercentage van 2010, te weten 1,3%.

Alle huurders krijgen uiterlijk 30 april 2011 een definitief voorstel tot huurverhoging toegezonden. De SJHT zal met het huurverhogingsvoorstel tevens de huurkrant verspreiden waarin de nodige informatie over regelgeving en woningwaardering opgenomen is. In de huurkrant wordt ook vermeld op welke gronden bezwaar tegen de voorgenomen huurverhoging kan worden gemaakt.

Minister Donner heeft het voornemen het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte aan te passen per 1 juli 2011. Het voorstel ligt momenteel ter goedkeuring in de Eerste Kamer. Het is nog niet bekend wanneer een uitspraak volgt. De essentie van de aanpassing is dat het energielabel in het WWS zal worden opgenomen. Als gevolg van deze waarschijnlijkheid zijn zowel de oude als de nieuwe berekeningsmethoden in de tabel in paragraaf 4.2 weergegeven. De nieuwe berekening van de maximaal redelijke huur heeft geen consequenties voor de huidige of nieuwe huurprijzen. In de meeste gevallen is het percentage van de gemiddelde huurprijs ten opzichte van de maximaal redelijke huur gedaald.

Enschede, 17 maart 2011