

HUURBELEIDSPLAN 2009



Stichting Jongeren Huisvesting Twente

Vastgesteld door het bestuur d.d. 24 februari 2009.

Behandeld door de Raad van Toezicht d.d. 2 maart 2009.

Inhoudsopgave

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

1. Algemeen

Volgens afspraak in het coalitieakkoord wordt in 2009 voor het derde achtereenvolgende jaar de huurverhoging gekoppeld aan de inflatie over het voorgaande kalenderjaar.

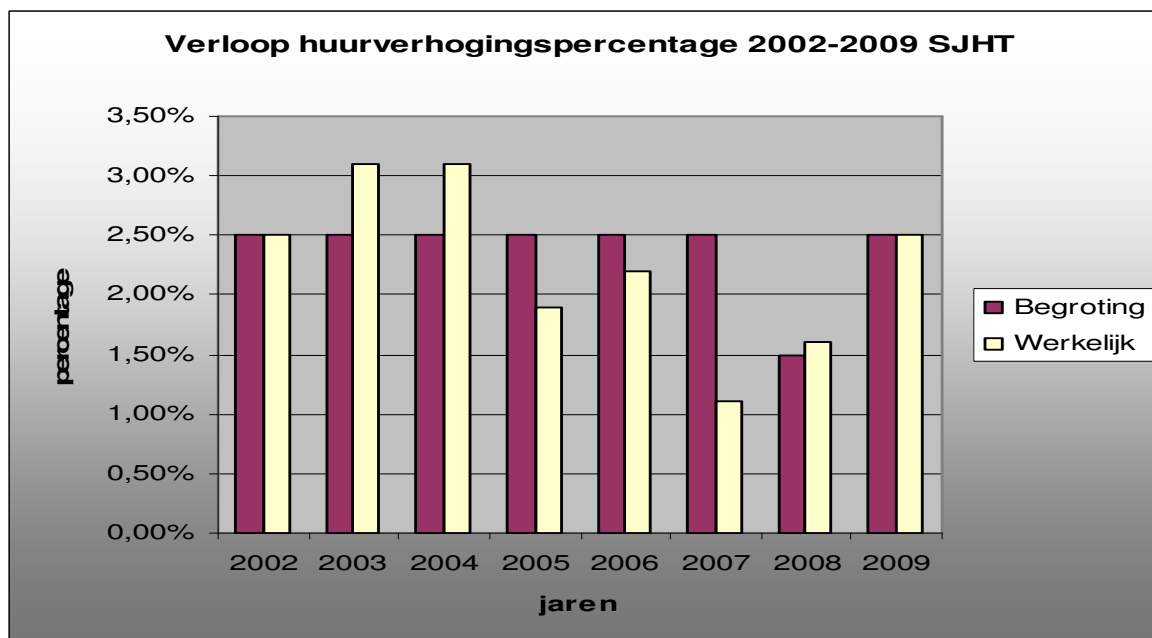
In de circulaire van Minister Van der Laan van 2 februari 2009 inzake het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2009 tot en met 30 juni 2010 wordt aangegeven dat het maximale huurverhogingspercentage per woning gelijk is aan het inflatiepercentage van 2008. Dit geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige eenheden. Het CBS heeft de inflatie (consumentenprijsindex van alle huishoudens in Nederland) over 2008 vastgesteld op 2,5 procent.

2. Het aanzeggen van het huurvoorstel

Evenals vorig jaar zal de uiterste termijn voor het aanbieden van het huurverhogingsvoorstel (inclusief motivering) wederom dienen te geschieden ten minste twee maanden voorafgaande aan de voorgestelde ingangsdatum. Dit betekent dus dat de huurverhoging per 1 juli 2009 uiterlijk voor 30 april 2009 aan de huurder moet worden voorgesteld.

3. Noodzakelijke gemiddelde huurverhoging SJHT

De SJHT zal dit jaar per 1 juli 2009 de huur van alle eenheden (zelfstandig en onzelfstandig) verhogen met 2,5% conform het inflatiepercentage van 2008. Uitgaande van de te verwachten kostenstijgingen in 2009, de integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008 en de invoering van een heffing kan de SJHT het zich niet veroorloven om de huur met minder dan het maximale huurverhogingspercentage te verhogen. In de begroting 2009 is de SJHT ook uitgegaan van een huurverhoging van 2,5%, zie onderstaande grafiek.



Over de periode 2002 – 2009 is de werkelijke huurstijging gemiddeld 2,25%. In de begroting was over deze jaren een gemiddelde huurstijging opgenomen van 2,38%.

3.1. Huurverhoging per wooncomplex/wooneenheid

Evenals vorige jaren is bij de huurverhoging per wooncomplex/wooneenheid uitgegaan van het woningwaarderingssysteem (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.

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 dichter 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 is de SJHT genoodzaakt om dit beleid te wijzigen. De SJHT zal de kale huur van alle verhuureenheden per 1 juli 2009 verhogen met het inflatiepercentage van 2008 ad 2,5%.

4. Voorgenomen huurverhogingen per wooncomplex / wooneenheid

4.1 Onzelfstandige wooneenheden (VROM)

In onderstaande tabel staan de nieuwe huurprijzen per 1 juli 2009. 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 44,33% en 75,84% van de maximale redelijke huur liggen.

	Aantal VHE	Gemiddelde huur in % van maximale redelijke huur	Procentuele verhoging per 1-7-2009	Nieuwe huurprijs per 1-7-2009	Bijkomende servicekosten	Voorstel huurprijs per 1-7-2009
Batjanstraat	14	55,48%	2,50%	€ 172,20	€ 80,59	€ 252,79
Borstelweg	4	75,84%	2,50%	€ 154,11	€ 92,60	€ 246,71
Brinkstraat	10	47,02%	2,50%	€ 143,53	€ 79,80	€ 223,33
Dennenbosweg	20	59,23%	2,50%	€ 166,42	€ 77,01	€ 243,43
Gronause Voetpad	7	57,71%	2,50%	€ 141,59	€ 94,07	€ 235,66
Haaksbergerstraat 131	12	60,28%	2,50%	€ 168,20	€ 85,99	€ 254,19
Dr. P. van Hoekstraat	5	55,94%	2,50%	€ 163,23	€ 87,40	€ 250,63
Hoogstraat 14/16	10	55,50%	2,50%	€ 181,50	€ 75,80	€ 257,30
Hoogstraat 22/24	10	45,24%	2,50%	€ 138,10	€ 76,30	€ 214,40
Laaressingel	20	60,19%	2,50%	€ 154,45	€ 82,92	€ 237,37
Langelermaatweg	36	60,26%	2,50%	€ 163,65	€ 83,70	€ 247,35
Lasonderstraat	11	52,99%	2,50%	€ 165,04	€ 72,05	€ 237,09
Leijdsweg	12	55,72%	2,50%	€ 164,53	€ 69,25	€ 233,78
Lindenweg	10	53,15%	2,50%	€ 168,74	€ 85,73	€ 254,47
Mina Krusemanstraat	18	56,69%	2,50%	€ 130,59	€ 76,18	€ 206,77
Mina Krusemanstraat	3	44,33%	2,50%	€ 164,66	€ 89,80	€ 254,46
Mina Krusemanstraat	75	49,64%	2,50%	€ 159,36	€ 89,80	€ 249,16
Molenstraat	42	53,42%	2,50%	€ 156,40	€ 98,25	€ 254,65
Molenstraat	28	70,00%	2,50%	€ 134,39	€ 82,37	€ 216,76
Pluimstraat	5	54,94%	2,50%	€ 137,67	€ 61,80	€ 199,47
Rietmolenstraat	2	60,19%	2,50%	€ 152,17	€ 86,87	€ 239,04
Rietmolenstraat	16	49,05%	2,50%	€ 167,74	€ 95,96	€ 263,70
Schurinksweg	10	61,68%	2,50%	€ 162,65	€ 69,10	€ 231,75
Veldkampstraat	10	55,05%	2,50%	€ 168,68	€ 82,80	€ 251,48
Volksparksingel	7	64,45%	2,50%	€ 157,96	€ 74,00	€ 231,96
Wilhelminastraat 7	18	70,99%	2,50%	€ 160,88	€ 82,39	€ 243,27
Wilhelminastraat 7	12	56,08%	2,50%	€ 173,32	€ 91,93	€ 265,25
Totaal eenheden	427	55,68%	2,50%	€ 158,01	€ 84,51	€ 242,52

De gemiddelde huurprijs voor een onzelfstandige wooneenheid komt na de huurverhoging uit op € 158,01. Voor de bijkomende servicekosten moet ongeveer € 84,51 worden gerekend.

4.2. Onzelfstandige eigen wooneenheden

	Aantal VHE	Gemiddelde huur in % van maximale redelijke huur	Procentuele verhoging per 1-7-2009	Nieuwe huurprijs per 1-7-2009	Bijkomende servicekosten	Voorstel huurprijs per 1-7-2009
Bilderdijkstraat	4	73,37%	2,50%	€ 152,18	€ 86,60	€ 238,78
Blekerstraat	6	66,58%	2,50%	€ 160,45	€ 80,00	€ 240,45
Emmastraat	5	78,14%	2,50%	€ 142,27	€ 50,00	€ 192,27
Hengelosestraat	6	63,51%	2,50%	€ 176,69	€ 90,25	€ 266,94
Javastraat	7	61,62%	2,50%	€ 171,05	€ 81,90	€ 252,95
Oldenzaalsestraat	5	52,44%	2,50%	€ 157,40	€ 78,80	€ 236,20
Prinsestraat	4	56,23%	2,50%	€ 185,51	€ 76,60	€ 262,11
Walhofstraat	5	65,52%	2,50%	€ 167,85	€ 55,80	€ 223,65
Totaal eenheden	42	66,38%	2,50%	€ 168,26	€ 73,73	€ 241,99

De gemiddelde huurprijs voor een onzelfstandige eigen wooneenheid bedraagt € 168,26 en voor de bijkomende servicekosten moet ongeveer € 73,73 worden gerekend. De gemiddelde huurprijzen liggen tussen de 52,44% en 78,14% van de maximaal redelijke huur.

4.3. Zelfstandige wooneenheden (VROM)

	Aantal VHE	Gemiddelde huur in % van maximale redelijke huur	Procentuele verhoging per 1-7-2009	Nieuwe huurprijs per 1-7-2009	Bijkomende servicekosten	Voorstel huurprijs per 1-7-2009
Billitonstraat	8	70,87%	2,50%	€ 255,99	€ 2,60	€ 258,59
Billitonstraat	2	69,92%	2,50%	€ 264,45	€ 2,60	€ 267,05
Bosuilstraat 2	12	81,59%	2,50%	€ 273,06	€ 12,70	€ 285,76
Bosuilstraat 4	6	71,28%	2,50%	€ 270,76	€ 15,80	€ 286,56
Dennenbosweg	24	58,38%	2,50%	€ 181,87	€ 72,03	€ 253,90
Dennenbosweg	8	61,36%	2,50%	€ 230,58	€ 92,67	€ 323,25
Deurningerstraat 158	13	78,67%	2,50%	€ 273,75	€ 20,30	€ 294,05
Deurningerstraat 158	1	75,68%	2,50%	€ 301,12	€ 20,30	€ 321,42
Deurningerstraat 160	7	76,30%	2,50%	€ 288,07	€ 129,67	€ 417,74
Deurningerstraat 160	6	78,06%	2,50%	€ 235,58	€ 98,76	€ 334,34
Deurningerstraat 160	1	78,30%	2,50%	€ 231,63	€ 98,76	€ 330,39
Gronause Voetpad	27	52,65%	2,50%	€ 158,55	€ 94,07	€ 252,62
Haaksbergerstraat 131	4	61,18%	2,50%	€ 215,27	€ 86,00	€ 301,27
Haaksbergerstraat 131	3	65,11%	2,50%	€ 205,24	€ 85,99	€ 291,23
Laaressingel	8	58,05%	2,50%	€ 212,48	€ 92,81	€ 305,29
Laaressingel	28	55,38%	2,50%	€ 173,74	€ 77,47	€ 251,21
Langelermaatweg	14	62,16%	2,50%	€ 220,66	€ 96,42	€ 317,08
Lindenweg	1	49,76%	2,50%	€ 281,23	€ 148,28	€ 429,51
Magnoliastraat	1	59,42%	2,50%	€ 286,13	€ 24,20	€ 310,33
Mina Krusemanstraat	16	51,12%	2,50%	€ 159,96	€ 80,73	€ 240,69
Mina Krusemanstraat	22	57,84%	2,50%	€ 228,99	€ 102,08	€ 331,07
Molenstraat	14	56,72%	2,50%	€ 189,22	€ 86,92	€ 276,14
Rietmolenstraat	14	49,86%	2,50%	€ 178,56	€ 86,88	€ 265,44
Roomweg	11	77,17%	2,50%	€ 273,75	€ 17,70	€ 291,45
Roomweg	4	73,41%	2,50%	€ 236,90	€ 17,70	€ 254,60
Steenuilstraat	2	67,46%	2,50%	€ 234,32	€ 9,80	€ 244,12
Steenuilstraat	2	65,73%	2,50%	€ 223,90	€ 9,80	€ 233,70
Wilhelminastraat 54	45	55,96%	2,50%	€ 160,90	€ 75,31	€ 236,21
Wilhelminastraat 54	3	57,67%	2,50%	€ 227,57	€ 95,73	€ 323,30
Wilhelminastraat 54	2	66,53%	2,50%	€ 251,65	€ 95,73	€ 347,38
TOTAAL EENHEDEN	309	61,30%	2,50%	€ 204,65	€ 72,36	€ 277,01

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de gemiddelde huurprijs voor zelfstandige wooneenheden tussen 49,76% en 81,59% ligt van de maximaal redelijke huur.

Voor de sociale verhuurders geldt een maximale huursomstijging op instellingsniveau voor zelfstandige wooneenheden. Deze is voor de huurronde 1 juli 2009 tot en met 30 juni 2010 ook vastgesteld op het inflatiepercentage van 2,5%.

De gemiddelde huurprijs voor een zelfstandige wooneenheid bedraagt € 204,65 en voor de bijkomende servicekosten moet gemiddeld € 72,36 worden gerekend. Tevens dient er door de zelfstandige eenheden ook de energiekosten van het individueel verbruik rechtstreeks aan de energieleverancier te worden betaald.

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 2,5% bedragen.

6. Samenvattend

De huren van alle wooneenheden van de SJHT worden verhoogd met het inflatiepercentage van 2008, te weten 2,5%.

Alle huurders krijgen uiterlijk 30 april 2009 een definitief voorstel tot huurverhoging toegezonden. De SJHT zal met het huurverhogingvoorstel 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.

Enschede, maart 2009