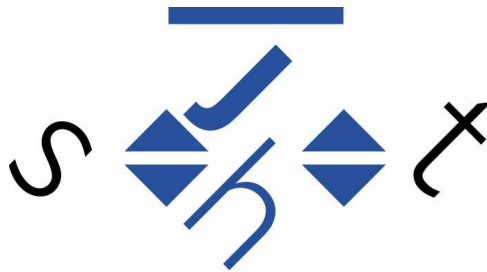


HUURBELEIDSPLAN 2010



Stichting Jongeren Huisvesting Twente

Vastgesteld door het bestuur d.d. 17 februari 2010

Behandeld door de Raad van Toezicht d.d. 1 maart 2010

Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN	3
2. HET AANZEGGEN VAN HET HUURVOORSTEL	3
3. NOODZAKELIJKE GEMIDDELDE HUURVERHOGING SJHT	4
3.1. <i>Huurverhoging per wooncomplex/wooneenheid</i>	4
4. VOORGENOMEN HUURVERHOGINGEN 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 CDA, PvdA en de ChristenUnie van 7 februari 2007 is afgesproken dat de stijging van de huren zal worden gekoppeld aan de inflatie.

In de circulaire van Minister Van der Laan van 25 januari 2010 inzake het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2010 tot en met 30 juni 2011 wordt aangegeven dat het maximale huurverhogingspercentage per woning gelijk is aan het inflatiepercentage van 2009. Dit geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige eenheden. Het CBS heeft de inflatie (consumentenprijsindex van alle huishoudens in Nederland) over 2009 vastgesteld op 1,2 procent.

In het kader van de vereenvoudiging van de huurtoeslag worden alle huurtoeslagparameters (waaronder de maximale huurgrens) vanaf 2010 niet meer per 1 juli, maar per 1 januari vastgesteld; de eerste aanpassing vindt plaats per 1 januari 2011. Omdat de liberalisatiegrens naar deze huurgrens verwijst, wordt ook de liberalisatiegrens pas weer aangepast op 1 januari 2011.

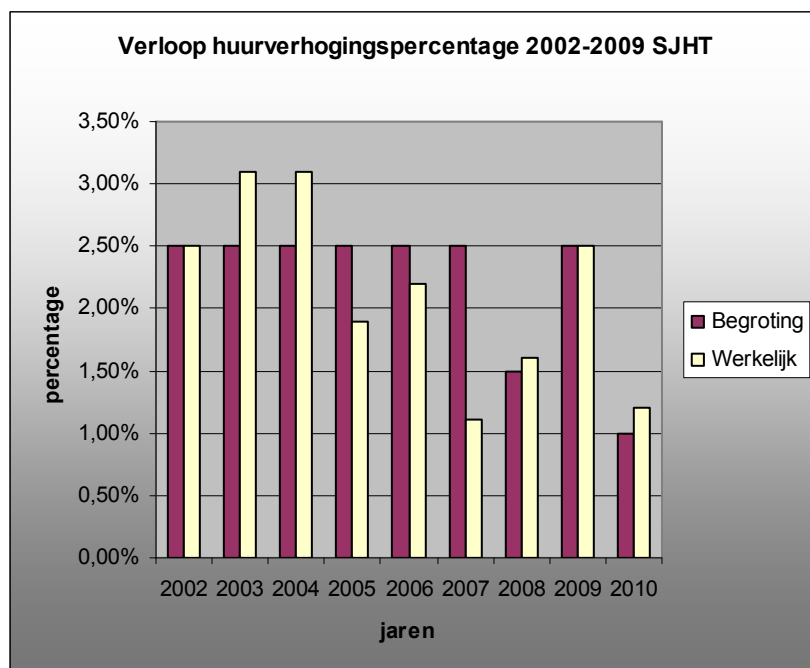
De maximale huurgrens huurtoeslag blijft op basis van deze wet daarom per 1 juli 2010 gehandhaafd op € 647,53. De liberalisatiegrens zal dan ook per 1 juli 2010 eveneens € 647,53 bedragen.

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 2010 uiterlijk voor 30 april 2010 aan de huurder moet worden voorgesteld.

3. Noodzakelijke gemiddelde huurverhoging SJHT

De SJHT zal dit jaar per 1 juli 2010 de huur van alle eenheden (zelfstandig en onzelfstandig) verhogen met 1,2% conform het inflatiepercentage van 2009. Uitgaande van de te verwachten kostenstijgingen in 2010, de integrale vennootschapsbelastingplicht en de Vogelaarheffing 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 2010 is de SJHT uitgegaan van een huurverhoging van 1,0%, 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 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.

Minister van der Laan heeft het voornemen om per 1 juli 2010 het energielabel in het woningwaarderingstelsel 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. Voor 1 juli 2010 wordt een definitieve uitspraak gedaan.

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 woningwaarderingstelsel 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 2010 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 is de SJHT genoodzaakt om dit beleid te wijzigen. De SJHT zal de kale huur van alle verhuureenheden per 1 juli 2010 verhogen met het inflatiepercentage van 2009 ad 1,2%.

4. Voorgenomen huurverhogingen per wooncomplex / wooneenheid

4.1 Onzelfstandige wooneenheden eigen

In onderstaande tabel staan de nieuwe huurprijzen per 1 juli 2010. 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 44,90% en 79,14% van de maximale redelijke huur liggen.

	Aantal VHE	Gemiddelde huur in % van maximale redelijke huur	Procentuele verhoging per 1-7-2010	Nieuwe huurprijs per 1-7-2010	Bijkomende servicekosten	Voorstel huurprijs per 1-7-2010
Batjanstraat	14	56,20%	1,20%	€ 174,27	€ 82,97	€ 257,23
Borstelweg	4	76,81%	1,20%	€ 155,96	€ 92,60	€ 248,56
Brinkstraat	10	47,62%	1,20%	€ 145,25	€ 80,80	€ 226,05
Dennenbosweg	20	59,99%	1,20%	€ 168,42	€ 79,61	€ 248,03
Gronause Voetpad	7	58,45%	1,20%	€ 143,29	€ 96,07	€ 239,36
Haaksbergerstraat 131	12	61,05%	1,20%	€ 170,22	€ 87,62	€ 257,84
Dr. P. van Hoekstraat	5	56,66%	1,20%	€ 165,19	€ 88,30	€ 253,49
Hoogstraat 14/16	10	56,22%	1,20%	€ 183,68	€ 77,80	€ 261,48
Hoogstraat 22/24	10	45,82%	1,20%	€ 139,76	€ 75,30	€ 215,06
Laaressingel	20	60,97%	1,20%	€ 156,30	€ 82,72	€ 239,02
Langelermaatweg	36	61,04%	1,20%	€ 165,61	€ 85,76	€ 251,37
Lasonderstraat	11	53,67%	1,20%	€ 167,02	€ 78,05	€ 245,07
Leijdsweg	12	56,43%	1,20%	€ 166,50	€ 71,25	€ 237,75
Lindenweg	10	53,84%	1,20%	€ 170,76	€ 85,53	€ 256,29
Mina Krusemanstraat	18	57,42%	1,20%	€ 132,16	€ 78,18	€ 210,34
Mina Krusemanstraat	3	44,90%	1,20%	€ 166,64	€ 91,80	€ 258,44
Mina Krusemanstraat	75	50,28%	1,20%	€ 161,27	€ 91,80	€ 253,07
Molenstraat	42	54,10%	1,20%	€ 158,28	€ 100,85	€ 259,13
Molenstraat	28	70,90%	1,20%	€ 136,00	€ 84,97	€ 220,97
Pluimstraat	5	55,64%	1,20%	€ 139,32	€ 63,80	€ 203,12
Rietmolenstraat	2	60,96%	1,20%	€ 154,00	€ 88,06	€ 242,06
Rietmolenstraat	16	49,68%	1,20%	€ 169,75	€ 97,15	€ 266,90
Schurinksweg	10	62,47%	1,20%	€ 164,60	€ 70,30	€ 234,90
Veldkampstraat	10	55,76%	1,20%	€ 170,70	€ 84,30	€ 255,00
Volksparksingel	7	65,28%	1,20%	€ 159,86	€ 75,00	€ 234,86
Wilhelminastraat 7	18	71,90%	1,20%	€ 162,81	€ 83,66	€ 246,47
Wilhelminastraat 7	12	56,81%	1,20%	€ 175,40	€ 93,20	€ 268,60
Bilderdijkstraat	4	74,31%	1,20%	€ 154,01	€ 86,60	€ 240,61
Blekerstraat	6	67,43%	1,20%	€ 162,37	€ 85,25	€ 247,62
Emmastraat	5	79,14%	1,20%	€ 143,97	€ 53,60	€ 197,57
Hengelosestraat	6	64,32%	1,20%	€ 178,81	€ 83,25	€ 262,06
Javastraat	7	62,41%	1,20%	€ 173,11	€ 84,90	€ 258,01
Oldenzaalsestraat	5	53,11%	1,20%	€ 159,29	€ 80,80	€ 240,09
Prinsestraat	4	56,95%	1,20%	€ 187,74	€ 86,60	€ 274,34

Walhofstraat	5	66,35%	1,20%	€ 169,86	€ 58,80	€ 228,66
Totaal eenheden	469	57,29%	1,20%	€ 160,85	€ 85,41	€ 246,26

De gemiddelde huurprijs voor een onzelfstandige wooneenheid komt na de huurverhoging uit op € 160,85. Voor de bijkomende servicekosten moet ongeveer € 85,41 worden gerekend.

4.2 Zelfstandige wooneenheden eigen

	Aantal VHE	Gemiddelde huur in % van de maximaal redelijke huur oude WWS-methode	Gemiddelde huur in % van de maximaal redelijke huur nieuwe WWS-methode	Procentuele verhoging per 1-7-2010	Nieuwe huurprijs per 1-7-2010	Bijkomende servicekosten	Voorstel per huurprijs 1-7-2010
Billitonstraat	10	71,58%	64,39%	1,20%	€ 260,77	€ 3,80	€ 264,57
Bosuilstraat 2	12	82,64%	61,63%	1,20%	€ 276,34	€ 15,20	€ 291,54
Bosuilstraat 4	6	67,24%	52,92%	1,20%	€ 274,01	€ 19,30	€ 293,31
Dennenbosweg	24	59,13%	53,72%	1,20%	€ 184,05	€ 74,63	€ 258,68
Dennenbosweg	8	62,15%	56,93%	1,20%	€ 233,35	€ 96,07	€ 329,42
Deurningerstraat 158	14	79,44%	61,53%	1,20%	€ 277,04	€ 23,20	€ 300,24
Deurningerstraat 160	14	78,09%	67,16%	1,20%	€ 291,53	€ 128,10	€ 419,63
Gronause Voetpad	27	53,33%	49,08%	1,20%	€ 160,45	€ 96,07	€ 256,52
Haaksbergerstraat 131	7	63,57%	50,74%	1,20%	€ 217,85	€ 87,62	€ 305,47
Laaressingel	8	58,79%	53,42%	1,20%	€ 215,03	€ 92,61	€ 307,64
Laaressingel	28	56,09%	50,98%	1,20%	€ 175,82	€ 77,27	€ 253,09
Langelermaatweg	14	62,96%	54,72%	1,20%	€ 223,31	€ 98,80	€ 322,11
Lindenweg	1	50,40%	49,96%	1,20%	€ 284,60	€ 148,08	€ 432,68
Magnoliastraat	1	60,18%	56,70%	1,20%	€ 289,56	€ 24,30	€ 313,86
Mina Krusemanstraat	16	51,78%	47,31%	1,20%	€ 161,88	€ 82,63	€ 244,51
Mina Krusemanstraat	22	58,58%	55,07%	1,20%	€ 231,74	€ 104,28	€ 336,02
Molenstraat	14	57,45%	53,21%	1,20%	€ 191,49	€ 89,52	€ 281,01
Rietmolenstraat	14	50,50%	45,21%	1,20%	€ 180,70	€ 88,07	€ 268,77
Roomweg	11	78,16%	60,62%	1,20%	€ 277,04	€ 19,40	€ 296,44
Roomweg	4	74,35%	56,79%	1,20%	€ 239,74	€ 19,40	€ 259,14
Steenuilstraat	4	67,24%	52,92%	1,20%	€ 231,86	€ 13,30	€ 245,16
Wilhelminastraat 54	45	56,67%	51,83%	1,20%	€ 162,83	€ 77,78	€ 240,61
Wilhelminastraat 54	3	58,41%	56,99%	1,20%	€ 230,30	€ 97,60	€ 327,90
Wilhelminastraat 54	2	67,39%	64,05%	1,20%	€ 254,67	€ 97,60	€ 352,27
TOTAAL EENHEDEN	309	62,08%	54,65%	1,20%	€ 207,10	€ 74,22	€ 281,32

Uit bovenstaande tabel blijkt dat volgens de oude berekening van de maximaal redelijke huur de gemiddelde huurprijs voor zelfstandige wooneenheden tussen 50,40% en 82,64% van de maximaal redelijke huur ligt.

Volgens de nieuwe berekening van de maximaal redelijk huur ligt de gemiddelde huurprijs tussen 45,21% en 67,16% 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 2010 tot en met 30 juni 2011 ook vastgesteld op het inflatiepercentage van 1,2%.

De gemiddelde huurprijs voor een zelfstandige wooneenheid bedraagt € 207,10 en voor de bijkomende servicekosten moet gemiddeld € 74,22 worden gerekend. Tevens dient men bij de zelfstandige eenheden de energiekosten van het individueel verbruik rechtstreeks aan de energieleverancier te betalen. Bij enkele 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 1,2% bedragen.

6. Samenvattend

De huren van alle wooneenheden van de SJHT worden verhoogd met het inflatiepercentage van 2009, te weten 1,2%.

Alle huurders krijgen uiterlijk 30 april 2010 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.

Minister van de Laan heeft het voornemen het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte per 1 juli 2010 aan te passen. 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 februari 2010