

Samen start je sterker

Huurprijsbeleid  
2020

sjht Jongeren  
huisvesting

Behandeld met Projectbeheerderscommissie	d.d. 23-03-2020
Advies Projectbeheerderscommissie	d.d. 26-03-2020
Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen	d.d. 06-04-2020
Vastgesteld door de Directeur	d.d. 06-04-2020

Begrippenlijst .....	3
Inleiding .....	4
Landelijk gesteld kader .....	5
Beleidskaders SJHT .....	6
Voorstel Huurprijsbeleid SJHT .....	6
Uitvoering .....	6
Het aanzeggen van het huurvoorstel .....	7
Samenvatting .....	8
Bijlage 1 Huurverhogingen op complexniveau onzelfstandig .....	9
Bijlage 2 Huurverhogingen op complexniveau zelfstandig .....	11

## Begrippenlijst

Begrip	Definitie/verklaring
Huurharmonisatie	Huurharmonisatie is een regeling waarbij de huurprijs van een woning bij mutatie van huurders wordt aangepast. Deze aanpassing staat los van de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli en kan op elk moment worden toegepast.
Huursomstijging	De huursom is de optelling van alle maanduren van de zelfstandige wooneenheden. De overheid stelt jaarlijks vast hoeveel procent de huursom mag stijgen ten opzichte van het vorige jaar.
Kale huur	Kale huur is de huurprijs zonder kosten voor gas, water en elektra en overige servicekosten
Kwaliteitskortingsgrens	De kwaliteitskortingsgrens is een term uit de huurtoeslag. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt altijd deel van de huurprijs zelf. Hoeveel je betaalt is afhankelijk van je inkomen en heet basishuur. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100 procent vergoed door huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens (in 2020 € 432,51) is een harde grens in euro's, die op 1 januari van ieder kalenderjaar wordt aangepast. Voor jongeren tot 23 bepaalt deze grens of er recht op huurtoeslag bestaat of juist niet. Een 23-minner die een sociale huurwoning betreft met een huurprijs die onder de kwaliteitskortingsgrens ligt heeft recht op 100 procent huurtoeslag. Ligt de huurprijs voor de 23-minner echter hoger dan deze grens dan heeft diegene géén recht op toeslag.
Mutatie	Met mutatie wordt het vertrek van de huidige huurder en de komst van een nieuwe huurder bedoeld.
Sociaal huurakkoord	De woonbond en Aedes sloten december 2018 een nieuw Sociaal huurakkoord. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurder de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning.
Woningwaarderingstelsel	Het woningwaarderingstelsel (WWS) is een landelijk systeem waarmee de kwaliteit van een huurwoning aan de hand van punten wordt bepaald, zodat men een redelijke huurprijs voor een huurwoning kan vaststellen.
Maximaal Redelijke Huur	De maximaal redelijke huur is het maximale bedrag dat een verhuurder voor een sociale huurwoning mag vragen aan zijn huurder. De maximaal redelijke huur wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingstelsel.
Onzelfstandige woonruimte	Kamers in groepen. Er is een gezamenlijke opgang/voordeur en men deelt voorzieningen zoals woonkamer, keuken, badkamer.
Zelfstandige woonruimte	Studio of appartement. Er is een eigen opgang/voordeur en men heeft eigen voorzieningen die niet gedeeld hoeven te worden.

## Inleiding

Huurprijsbeleid bij woningcorporaties is het beleid waarin de hoogte van de huur wordt bepaald. Om huurwoningen betaalbaar te houden voor mensen met een lager inkomen, gelden er regels voor de huurprijs van sociale huurwoningen. Deze regels worden jaarlijks vastgesteld door de overheid.

SJHT is een sociale huisvester en heeft als doelstelling haar woningbestand betaalbaar en beschikbaar te hebben en te houden voor de jongere met een smalle beurs. Daarnaast heeft de SJHT te maken met fiscale druk, verduurzaming van het woningbestand en de vraag naar een kwalitatieve toevoeging die aansluit bij de wensen van de doelgroep. Er is dus sprake van een zeker spanningsveld tussen betaalbaar wonen ten opzichte van (ver)bouwen, verduurzamen en belastingen. Ook ziet de SJHT de kosten van diensten en producten zoals ICT, onderhoudscontracten, planmatig onderhoud en bouwkosten meer stijgen dan het vastgestelde inflatiepercentage.

Wij menen met onderliggend voorstel voor het huurprijsbeleid een optimale combinatie te bereiken waarbij de huurprijzen betaalbaar blijven voor de huurder en wij als verhuurder datgene kunnen blijven doen om beschikbaarheid en kwaliteit te garanderen.

### Leeswijzer

Allereerst beschrijven wij de landelijk gestelde kaders en de beleidskaders van de SJHT. Vervolgens doen wij een voorstel voor het huurprijsbeleid dat gaat gelden van 01-07-2020 tot 01-07-2021 en beschrijven wij de overwegingen. Daarna schetsen wij hoe het huurprijsbeleid doorgevoerd wordt. In de samenvatting herhalen wij kort de uitgangspunten en het werkelijk resultaat na doorvoering. In bijlage 1 en 2 geven wij de resultaten van het voorgestelde beleid per complex weer en verklaren wij de afwijkingen.

## Landelijk gesteld kader

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 4 februari 2020 via een circulaire MG 2020-01 alle woningcorporaties en andere belanghebbenden geïnformeerd over het huurprijsbeleid van 2020 en de daarbij gestelde kaders.

Voor 2020 zijn de maximale percentages vastgesteld. Drie kaders zijn daarbij bepalend:

- 1) Inflatiepercentage
- 2) Maximale huurverhoging
- 3) Maximale huursomstijging

### Ad 1) Inflatiepercentage

Het ministerie heeft het inflatiepercentage op 2,6 procent vastgesteld.

### Ad 2) Maximale huurverhoging

Voor zelfstandige woonruimte is de maximale huurverhoging vastgesteld op 5,1 procent (Inflatie 2,6 procent plus 2,5 procentpunt).

Voor onzelfstandige woonruimte is de maximale huurverhoging vastgesteld op 4,1 procent. (Inflatie 2,6 procent plus 1,5 procentpunt).

### Ad 3) Maximale huursomstijging

De huursom is de optelling van alle maandhuren van de zelfstandige wooneenheden (in eigendom van SJHT). Bij het berekenen van de huursomstijging wordt de gemiddelde huurprijs van de verhuurde zelfstandige wooneenheden op 1 januari 2020 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die wooneenheden op 1 januari 2019. De huursomstijging mag niet hoger zijn dan 2,6 procent (inflatie).

### Wat betekent dat in de praktijk?

Huurders in zelfstandige woonruimtes kunnen maximaal 5,1 procent huurverhoging krijgen vanaf 1 juli 2020. Maar door de opgelegde beperking van de huursomstijging kan de SJHT deze verhoging niet bij alle huurders voorstellen. Huurverhogingen boven 2,6 procent moet de SJHT compenseren met huurverhogingen van minder dan 2,6 procent voor andere woningen, zodat de totale huursomstijging niet boven 2,6 procent uit komt.

In onderstaande tabel geven wij het landelijk gestelde kader schematisch weer.

Maximale huursomstijging 2020 zelfstandig	2,6 procent (inflatie)
Maximale huurverhoging zelfstandig	5,1 procent (2,6 procent inflatie + 2,5 procentpunt)
Maximale huurverhoging onzelfstandig	4,1 procent (2,6 procent inflatie + 1,5 procentpunt)

## Beleidskaders SJHT

### Koersnotitie

In de koersnotitie 2017-2021 stelt de SJHT het volgende:

- "Onze huurders zijn gebaat bij betaalbare huurprijzen. Het zijn mensen die aan het begin staan van hun woon-, leer- en werk-carrière. Mensen met een smalle beurs."
- "Betaalbaarheid is een belangrijk onderwerp voor de huurders en een onderscheidende kwaliteit van het wonen in Enschede en Hengelo."
- "De huurprijzen moeten betaalbaar blijven voor de doelgroep. Dit doen wij door de kale huur van minimaal 90 procent van de woningvoorraad onder de kwaliteitskortingsgrens te houden."

### Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken met de gemeente Enschede is opgenomen:

- "De SJHT en De Veste spannen zich gezamenlijk in om huurprijzen betaalbaar te houden voor de doelgroep en de positie van Enschede als een van de meest betaalbare studentensteden te behouden."

### Meerjarenbegroting

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een huurverhoging van 2,6 procent.

### Huurharmonisatie

Huurharmonisatie is het aanpassen van de huurprijs bij mutatie. Door huurharmonisatie zorgt de SJHT ervoor dat de huurprijs en de kwaliteit van de woning beter met elkaar in evenwicht zijn. In 2010 is besloten huurharmonisatie toe te passen bij mutatie. De toentertijd vastgestelde huurharmonisatie is grotendeels doorgevoerd. Er zijn nog 4 zelfstandige eenheden die bij verhuizing moeten worden geharmoniseerd. De onzelfstandige eenheden zijn allemaal geharmoniseerd. Als de harmonisatie volledig is doorgevoerd, is de gemiddelde kale huur van het woningbestand van de SJHT 66 procent van de maximaal redelijke huur.

## Voorstel Huurprijsbeleid SJHT

Wij stellen een huurbeleid voor dat gemiddeld uitkomt op het inflatiepercentage van 2,6 procent.

De daadwerkelijke huurverhoging per complex wordt bepaald door de afstand tot de maximaal redelijke huur.

Reden om te kiezen voor een huurverhoging die gelijk is aan het inflatiepercentage:

- Persé het woningbestand betaalbaar en bereikbaar houden voor onze doelgroep.

Reden om rekening te houden met de maximaal redelijke huur:

- Evenwicht tussen de prijs en de kwaliteit van de woonruimte. De huurprijzen zijn gebaseerd op het woningwaarderingstelsel van de overheid. Dit puntensysteem meet de kwaliteit van de woonruimte en bepaalt de maximaal redelijke huurprijs (MRH). Wanneer de huidige huur de MRH benadert, kiezen we voor een lagere huurverhoging. Wanneer de afstand tussen de MRH en de huidige huur groot is, kiezen we voor wat meer huurverhoging.

Dit voorstel komt overeen met de begrootte huurverhoging van 2,6 procent in de meerjarenbegroting 2020-2029.

## Uitvoering

Voor het onzelfstandige en zelfstandige woningbestand passen wij een staffel toe afhankelijk van de afstand van de huidige huur tot de gemiddelde MRH per complex.

Woningbestand Onzelfstandig	Staffel huurverhoging	Aantal wooneenheden
Kale huur van complex is gemiddeld $\leq$ 65 procent MRH	3,3 procent (inflatie plus 0,7 procent)	241
Kale huur van complex is gemiddeld $>$ 65 procent t/m 80 procent MRH	2,0 procent (minder dan inflatie)	210
Kale huur van complex is $>$ 80 procent MRH	1,0 procent	32
Huurverlaging naar 100 procent MRH	(-0,5 procent, -1,3 procent)	2

Doordat bij één groep een extra kamer is gecreëerd is de woningwaardering voor de gehele groep veranderd. De aanpassing zorgt voor een afname in punten per kamer. Bij twee kamers is er sprake van een overschrijding van de MRH. Wij passen bij deze twee kamers de huurprijzen naar 100 procent MRH aan. Dit betekent een huurverlaging.

Doorvoering van bovenstaande staffel zorgt voor een gemiddelde huurverhoging voor het onzelfstandige woningbestand van 2,6 procent (inflatie). De gemiddelde kale huur van het onzelfstandige woningbestand wordt 66,3 procent van de MRH.

Woningbestand Zelfstandig	Staffel huurverhoging	Aantal wooneenheden
Kale huur van complex is gemiddeld < 60 procent MRH	3,3 procent (inflatie plus 0,7 procent)	111
Kale huur van complex is gemiddeld 60 procent tot 70 procent MRH	2,6 procent (inflatie)	225
Gemiddelde kale huur van complex ≥ 70 procent MRH	1 procent	45
Nog te harmoniseren adressen	5,1 procent	4

Doorvoering van bovenstaande staffel zorgt voor een gemiddelde huurverhoging voor het zelfstandige woningbestand van 2,58 procent en een huursomstijging van 2,58 procent t.o.v. de toegestane huursomstijging van 2,6 procent. De gemiddelde kale huur wordt 65,55 procent van de maximaal redelijke huur.

#### Opslagruimte, garageboxen, parkeerplaatsen

De SJHT verhuurt 18 parkeerplaatsen, 8 garageboxen en 1 opslagruimte. Voor de huurverhoging van deze ruimtes gelden geen vastgestelde percentages vanuit het ministerie. De huurprijzen van deze ruimtes liggen op dit moment laag en kunnen niet marktconform genoemd worden. Derhalve kiezen wij voor een huurverhoging 5,1 procent. (Dit is het maximaal toegestane percentage bij zelfstandige woonruimte.)

#### 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 binnen de wettelijke kaders. De SJHT hanteert voor gehuurde panden een beheerkostenvergoeding, welke is opgenomen in de huurprijs die de SJHT in rekening brengt aan haar huurders. Door huurverhoging één op één door te berekenen aan de huurder, blijven beheerkosten marktconform in een tijd waarin kosten stijgen door inflatie en manuren en materialen duurder worden. De SJHT huurt meerdere zelfstandige woonruimtes die verdeeld zijn in onzelfstandige woonruimtes (kamers). Daar waar de verhuurder de maximale toegestane huurverhoging voor zelfstandige woonruimte van 5,1 procent voorstelt, zal de SJHT de zittende huurders de maximale toegestane huurverhoging voor onzelfstandige woonruimte voorstellen (maximaal 4,1 procent).

#### Het aanzeggen van het huurvoorstel

Het huurprijsbeleid zal worden besproken met de projectbeheerderscommissie in het huurdersoverleg op 23 maart 2020. Na advies van de projectbeheerderscommissie wordt de Raad van Commissarissen gevraagd het huurprijsbeleid goed te keuren op 6 april 2020. Evenals vorig jaar is de uiterste termijn voor het aanbieden van het huurverhogingsvoorstel aan de huurders individueel ten minste twee maanden voorafgaande aan de voorgestelde ingangsdatum. Dit betekent dat de nieuwe huurverhoging uiterlijk 30 april 2020 aan de huurder moet zijn voorgesteld.



## Samenvatting

SJHT stelt een huurprijsbeleid voor binnen de vastgestelde wettelijke kaders van het huursombeleid en de huurverhoging voor onzelfstandige wooneenheden. Er is een staffel bepaald aan de hand van de Maximaal Redelijke Huur. SJHT bekijkt per wooneenheid of het wenselijk is de staffel door te voeren rekening houdend met de betaalbaarheid en bereikbaarheid van het woningbestand voor de doelgroep. Afwijkingen worden in bijlage 1 en 2 verklaard. Onderstaande tabellen geven de uitgangspunten en het daadwerkelijke resultaat weer.

Woningbestand Onzelfstandig	Huurverhoging
Kale huur van complex is gemiddeld ≤ 65 procent MRH	3,3 procent
Kale huur van complex is gemiddeld > 65 procent t/m 80 procent MRH	2,0 procent
Kale huur van complex is > 80 procent MRH	1,0 procent

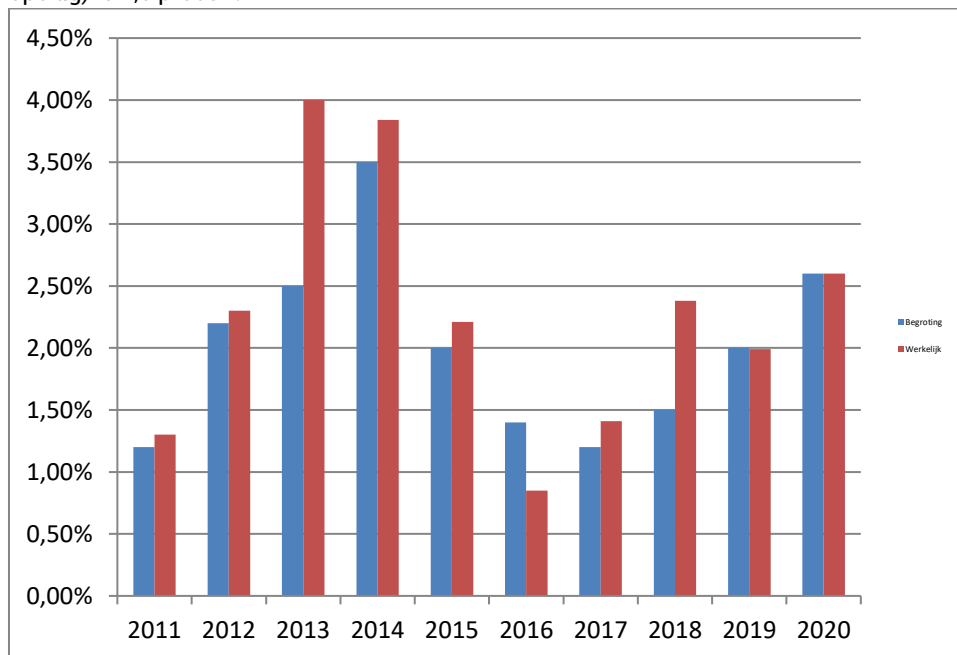
Woningbestand Zelfstandig	Huurverhoging
Kale huur van complex is gemiddeld < 60 procent MRH	3,3 procent
Kale huur van complex is gemiddeld 60 procent tot 70 procent MRH	2,6 procent
Kale huur van complex is gemiddeld ≥70 procent	1 procent
Nog te harmoniseren adressen	5,1 procent

Parkeerruimtes/garageboxen/opslag	5,1 procent
-----------------------------------	-------------

### Werkelijk resultaat

Percentage huurverhoging	5,1 procent	3,3 procent	2,6 procent	2,0 procent	1 procent	huurverlaging
Aantal onzelfstandige wooneenheden	-	241	-	210	32	2
Aantal zelfstandige wooneenheden	4	111	225	-	45	
Aantal Parkeerruimtes/garageboxen/opslag	27	-	-	-		
<b>Totaal</b>	<b>31</b>	<b>352</b>	<b>225</b>	<b>210</b>	<b>77</b>	<b>2</b>

De gemiddelde totale huurverhoging voor 2020 (onzelfstandig, zelfstandig, parkeerplaatsen, garageboxen en opslag) is 2,6 procent.



Over de periode 2011 – 2020 is de werkelijke huurstijging gemiddeld 2,09 procent. Begroot was over deze jaren een gemiddelde huurstijging van 1,97 procent.

## Bijlage 1 Huurverhogingen op complexniveau onzelfstandig

Onderstaande tabel vermeldt de nieuwe huurprijzen voor de onzelfstandige wooneenheden per 1 juli 2020 en maakt de verandering in de afstand tot de maximaal redelijke huur inzichtelijk. De genoemde huurprijzen zijn de gemiddelde huurprijs per complex. Per wooneenheid kunnen de prijzen afwijken.

De gemiddelde kale huurprijs voor een onzelfstandige wooneenheid na huurverhoging is € 216,49. De servicekosten zijn gemiddeld € 78,96. De gemiddelde huurverhoging is 2,6 procent. Gemiddeld is de kale huur 66,3 procent van de maximaal redelijke huur.

Onzelfstandige eenheden							
Resultaat naar doorvoering huurverhoging 2020							
Adres	Aantal kamers	MRH (tot 30 juni 2020)	Gemiddelde huurverhoging	MRH (vanaf 1 juli 2020)	Gemiddelde kale huur	Gemiddelde servicekosten	Gemiddelde totale huurprijs
Batjanstraat 2-4-6	14	61,6%	3,30%	62,0%	223,18	79,90	303,08
Bilderdijkstraat 38	4	83,0%	1,00%	81,7%	196,43	56,20	252,63
Blekerstraat 7	6	67,9%	2,00%	67,5%	202,97	93,60	296,57
Borstelweg 4A	4	81,8%	1,00%	80,6%	189,80	70,20	260,00
Brinkstraat 161/161A	10	63,3%	3,30%	63,8%	225,66	71,20	296,86
Dennenbosweg	20	65,8%	2,00%	65,5%	212,97	82,50	295,47
Dr. Benthemstraat 19/21	10	92,0%	1,00%	90,5%	271,66	48,70	320,36
Dr. P. van Hoekstraat 10	5	62,7%	3,30%	63,2%	213,68	69,60	283,28
Emmastraat 258	5	81,4%	1,00%	80,2%	172,65	64,20	236,85
Emmastraat 25	6	89,4%	0,36%	87,4%	236,34	65,20	301,54
Gronausevoetpad 101	7	71,4%	2,00%	70,9%	201,75	80,80	282,55
Haaksbergerstraat 131	12	70,6%	2,00%	70,2%	226,94	74,60	301,54
Hengelosestraat 315	6	69,4%	2,00%	69,0%	222,44	70,20	292,64
Hoogstraat 14/16	10	62,5%	3,30%	62,9%	238,46	69,70	308,16
Hoogstraat 22/24	10	66,2%	2,00%	65,9%	233,07	58,70	291,77
Javastraat 125	7	67,4%	2,00%	67,0%	215,53	64,40	279,93
Laarssingel 22	20	68,6%	2,00%	68,2%	203,00	73,60	276,60
Langelermaatweg 114/212	36	66,4%	2,00%	66,0%	207,78	81,20	288,98
Lasonderstraat 52-54-56	11	63,4%	3,30%	63,9%	230,51	65,60	296,11
Leydsweg 36/40	12	64,8%	3,30%	65,2%	223,30	59,20	282,50
Lindenweg 31A/31B	10	59,3%	3,30%	59,4%	218,70	84,40	303,10
Mina Krusemanstraat	96	63,5%	3,10%	63,8%	228,65	86,96	315,61
Molenstraat 76/158	70	64,6%	2,83%	64,8%	189,55	90,30	279,85
Oldenzaalsestraat 308	5	63,2%	3,30%	63,6%	221,27	72,20	293,47
Pluimstraat 148	5	78,8%	1,00%	77,6%	225,40	54,20	279,60
Prinsestraat 23	4	62,1%	3,30%	62,6%	239,25	71,20	310,45
Rietmolenstraat 50	18	58,0%	3,30%	58,4%	224,68	98,10	322,78
Schurinkweg 38/40	10	71,1%	2,00%	70,7%	215,99	69,20	285,19
Veldkampstraat 24/26	10	61,7%	3,30%	62,1%	220,54	71,20	291,74
Volksparksingel 6	7	76,5%	2,00%	76,1%	216,13	65,20	281,33
Walhofstraat 87	5	75,0%	2,00%	74,6%	221,57	50,20	271,77
Wilhelminastraat 7	30	71,5%	2,56%	71,4%	214,95	81,70	296,65
<b>Totaal</b>	<b>485</b>						

Verklaring afwijking in gemiddelde huurverhoging

Emmastraat 25: In deze groep is een extra kamer gecreëerd waardoor de woningwaardering voor de gehele groep veranderd. De aanpassing zorgt voor een afname in punten per kamer. Bij twee kamers is er sprake van

een overschrijding van de MRH. Wij passen bij deze twee kamers de huurprijzen naar 100 procent MRH aan. Dit betekent een huurverlaging voor twee kamers.

Mina Krusemanstraat: Volgens de staffel zou de huurprijs van dit complex 3,3 procent verhoogd moeten worden. Er is gekozen voor een differentiatie tussen grote groepen (3,3 procent) en groepen van twee (2,0 procent). Groepen van twee hebben een gemiddelde kale huur van 72 procent MRH, de kamers in grote groepen hebben gemiddeld een kale huur lager dan 65 procent MRH.

Molenstraat: Volgens de staffel zou de huurprijs van dit complex 3,3 procent verhoogd moeten worden. Ook hier is gekozen voor een differentiatie tussen groepen van drie (3,3 procent) en groepen van twee (2,0 procent). De groepen van drie hebben gemiddeld een kale huur lager dan 65 procent, terwijl de groepen van twee gemiddeld een kale huur hebben van meer dan 75 procent MRH.

Wilhelminastraat 7: Volgens de staffel zou de huurprijs van dit complex 2,0 procent verhoogd moeten worden. Er is gekozen voor een differentiatie tussen grote groepen (3,3 procent) en groepen van twee (2,0 procent). Groepen van twee hebben een gemiddelde kale huur van 78 procent MRH, de kamers in grotere groepen hebben een gemiddelde kale huur van 64 procent MRH.

## Bijlage 2 Huurverhogingen op complexniveau zelfstandig

Onderstaande tabel vermeldt de nieuwe huurprijzen voor de zelfstandige wooneenheden per 1 juli 2020 en maakt de verandering in de afstand tot de maximaal redelijke huur inzichtelijk. De genoemde huurprijzen zijn de gemiddelde prijzen per complex. Per wooneenheid kunnen de prijzen afwijken.

De gemiddelde kale huurprijs voor een zelfstandige wooneenheid is na de huurverhoging € 310,32. Gemiddeld zijn de servicekosten € 71,25. De grote verschillen in servicekosten wordt veroorzaakt, doordat het per complex verschilt of er een voorschot voor gas, water en elektra in rekening wordt gebracht. De gemiddelde huurverhoging is 2,58 procent. Gemiddeld is de kale huur 65,5 procent van de maximaal redelijke huur.

Zelfstandige eenheden							
Resultaat naar doorvoering huurverhoging 2020							
Adres	Aantal wooneenheden	MRH (tot 30 juni 2020)	Gemiddelde huurverhoging	MRH (vanaf 1 juli 2020)	Gemiddelde kale huur	Gemiddelde servicekosten	Gemiddelde totale huurprijs
Billitonstraat	10	63,7%	2,60%	63,7%	361,13	8,50	369,63
Bosuilastraat 2	12	59,2%	3,30%	59,6%	354,62	19,20	373,82
Bosuil-/steenuilstraat	10	57,7%	3,45%	58,2%	363,68	20,82	384,50
Dennenbosweg	32	66,1%	2,60%	66,1%	250,23	78,50	328,73
Deurningerstraat 120	12	75,9%	1,00%	74,7%	449,28	119,50	568,78
Deurningerstraat 136	52	67,1%	2,60%	67,1%	368,68	88,24	456,91
Deurningerstraat 158	14	59,5%	3,30%	59,9%	364,38	20,80	385,18
Deurningerstraat 160	14	65,3%	2,60%	65,3%	336,58	110,25	446,83
Gronausevoetpad 101	27	59,3%	3,42%	59,7%	236,93	81,06	317,99
Haaksbergerstraat 131	7	75,6%	1,00%	74,4%	335,25	74,60	409,85
Laaressingel 22	36	58,9%	3,30%	59,3%	244,54	71,47	316,00
Langelermaatweg	14	69,2%	2,60%	69,2%	322,41	94,30	416,71
Lindenweg 31C	1	60,2%	2,60%	60,2%	362,76	119,90	482,66
Magnoliastraat 44	1	65,0%	2,60%	65,0%	402,71	1,20	403,91
Mina Krusemanstraat	38	69,7%	2,60%	69,7%	315,25	93,77	409,02
Molenstraat	14	78,8%	1,00%	77,5%	260,80	85,70	346,50
Rietmolenstraat 50	14	65,2%	2,60%	65,2%	304,91	81,10	386,01
Roomweg	15	59,0%	3,30%	59,4%	355,12	22,00	377,12
Walhofstraat 60	12	75,4%	1,00%	74,2%	468,25	21,40	489,65
Wilhelminastraat 54	50	65,5%	2,65%	65,6%	238,27	66,60	304,87
<b>Totaal</b>	<b>385</b>						

### Verklaring afwijking in gemiddelde huurverhoging

Bosuil-/steenuilstraat, Gronausevoetpad, Wilhelminastraat 54: In deze panden pand is er sprake van huurharmonisatie bij vier appartementen. De huurverhoging is voor deze appartementen 5,1 procent.