

「 Samen start je sterker 」

Huurprijsbeleid
2021

sjht Jongeren
huisvesting

Behandeld met Projectbeheerderscommissie	d.d. 18-03-2021
Advies Projectbeheerderscommissie	d.d. 18-03-2021 Akkoord gegeven
Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen	d.d. 12-04-2021
Vastgesteld door de Directeur	d.d. 11-03-2021

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

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 maandhuren 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 2021 € 442,46) 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.

De coronacrisis is aanleiding voor het kabinet om in februari dit jaar de wet huurbevriezing aan te nemen. De wet is aangenomen om huurders die getroffen zijn door de coronacrisis te helpen. Woningcorporaties zijn door dit besluit onaangenaam verrast. Keer op keer worden woningcorporaties geconfronteerd met heffingen, belastingen en wetten die de benodigde investeringscapaciteit ernstig aantasten. Wel legt de overheid bij de woningcorporaties heel wat zware opgaves neer. Denk hierbij aan de maatschappelijke opgaves van het sociaal domein, het passend toewijzen en de kartrekkersrol die wordt gevraagd bij nieuwbouw en verduurzaming.

De betaalbaarheid van onze wooneenheden voor de doelgroep is een van de belangrijkste speerpunten van ons werk. Daarom voeren wij al jaren een gematigd huurprijsbeleid. Voor huurders die door de coronacrisis een inkomensterugval hebben en problemen ervaren met de huurbetaling bieden wij maatwerk oplossingen. De huurbevriezing voor deze huurders zal welkom zijn. Het gaat bij SJHT om nog niet 1% van het aantal huurders waarbij maatwerk nodig is.

Woonlasten zijn voor sommige huurders moeilijk op te brengen. De woonlasten bestaan echter niet alleen uit de huurprijs. Denk ook een aan gemeentelijke belastingen, gas, water en elektra kosten, internet en tv abonnementen. SJHT ziet niet dat hier een bevriezing van de prijzen wordt geëist.

Er is voor deze wet huurbevriezing een structurele compensatie toegezegd. Waarschijnlijk wordt de compensatie verrekend met de verhuurderheffing. De verhuurderheffing zorgt al jaren structureel voor een vermindering van investeringscapaciteit. Huurderving compenseren met de verhuurderheffing lijkt dan ook een sigaar uit eigen doos. Daarbij komt dat de verhuurderheffing wordt geheven over de zelfstandige woonruimtes. De huurderving bij deze woonruimtes zou dus met de verhuurdersheffing gecompenseerd kunnen worden. Het grootste gedeelte van het bezit van SJHT bestaat uit onzelfstandige woonruimtes. Voor de huurderving bij dit type wooneenheden is op dit moment geen compensatie.

SJHT denkt dat de huurder door huurbevriezing uiteindelijk slechter af is. Op korte termijn scheelt het de huurders iets, maar op langere termijn zorgt de maatregel voor een cumulatieve vermindering aan investeringscapaciteit voor kwalitatief, goede en voldoende huisvesting voor de doelgroep. Natuurlijk zullen wij de wet uitvoeren zoals van een toegelaten instelling verwacht wordt. Maar wij doen dit met gefronste wenkbrauwen.

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 01-07-2021 tot 01-07-2022. 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.

Landelijk gesteld kader

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 25 februari 2021 via een circulaire MG 2021-01 alle woningcorporaties en andere belanghebbenden geïnformeerd over het huurprijsbeleid van 2021 en de daarbij gestelde kaders.

Uitvoering gevend aan de motie Beckerman c.s. van de Tweede Kamer is dat de huren in de gehele sociale huursector (alle lopende gereguleerde huurcontracten, ongeacht wie de verhuurder is) worden bevroren. Daartoe is de maximale jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021 voor alle typen woonruimte vastgesteld op 0%.

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 2021 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die wooneenheden op 1 januari 2020. De huursomstijging mag niet hoger zijn dan 1,4 procent (inflatie). Dit is exclusief huurharmonisatie en huurverhoging door woningverbetering. Per 1 juli 2021 is de jaarlijkse huurverhoging voor individuele woningen 0% (huurbevrozing). De enige stijging die in de huursom bij SJHT zal plaats vinden wordt veroorzaakt door de huurprijsstijging van de opslagruimte aan de Blekerstraat 9.

Wat betekent dat in de praktijk?

Huurders van onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes krijgen in 2021 geen huurverhoging.

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

Maximale huursomstijging 2021 zelfstandig	1,4 procent (inflatie)
Maximale huurverhoging zelfstandig	0 procent
Maximale huurverhoging onzelfstandig	0 procent

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."

Begroting 2021

In de begroting van 2021 is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,3 procent.

Huurharmonisatie

Huurharmonisatie is het aanpassen van de huurprijs bij mutatie. In 2010 is beleid gemaakt en doorgevoerd voor huurharmonisatie over het gehele woningbestand. Deze is zo goed als afgerond. Door de maatregelen van de overheid wordt onze investeringscapaciteit beperkt. SJHT ziet zich dan ook genoodzaakt nieuw beleid te formuleren voor huurharmonisatie bij mutatie. Op moment van schrijven is hiervoor het onderzoek gestart.

Uitvoering huurprijsbeleid

Woonruimte

Voor het onzelfstandige en zelfstandige woningbestand passen wij de wet toe en zullen geen huurverhoging doorvoeren.

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. SJHT stelt voor om alleen voor de opslagruimte een huurverhoging van 1,4 procent (inflatie) door te voeren.

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 verhuurders zijn allen verhuurders binnen de sociale sector en kunnen dit jaar dus geen huurverhoging doorvoeren.

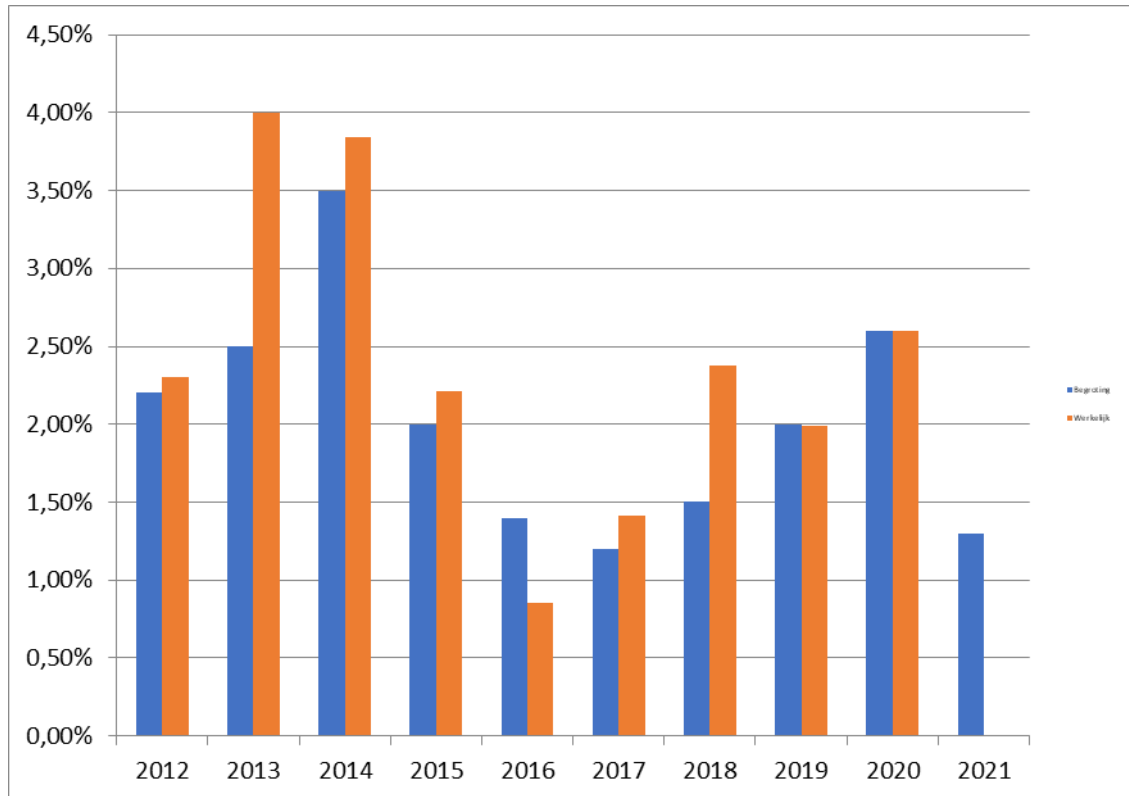
Het aanzeggen van het huurvoorstel

Het huurprijsbeleid is besproken met de projectbeheerderscommissie in het huurdersoverleg op 18 maart 2021. Na advies van de projectbeheerderscommissie wordt de Raad van Commissarissen gevraagd het huurprijsbeleid goed te keuren op 12 april 2021. 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 2021 aan de huurder moet zijn voorgesteld.

Samenvatting

SJHT voert de wet huurbevrozing uit voor de onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes. Dit betekent een huurverhoging van 0%. De opslagruimte aan de Blekerstraat krijgt een huurverhoging van 1,4% (inflatie).

De gemiddelde totale huurverhoging voor 2021 (onzelfstandig, zelfstandig, parkeerplaatsen, garageboxen en opslag) is 0,003 procent.



Over de periode 2012 – 2021 is de werkelijke huurstijging gemiddeld 2,16 procent. Begroot was over deze jaren een gemiddelde huurstijging van 2,02 procent.

Bijlage 1 Huurverhogingen op complexniveau onzelfstandig

Onderstaande tabel vermeldt de nieuwe huurprijzen voor de onzelfstandige wooneenheden per 1 juli 2021 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 € 216,89. De huidige servicekosten zijn gemiddeld € 79,59. De gemiddelde huurverhoging is 0 procent. Gemiddeld is de kale huur 65,6 procent van de maximaal redelijke huur.

Onzelfstandige eenheden							
Resultaat naar doorvoering huurverhoging 2021							
Adres	Aantal kamers	MRH (tot 1 juli 2021)	Gemiddelde huurverhoging	MRH (vanaf 1 juli 2021)	Gemiddelde kale huur	Huidige gemiddelde servicekosten	Gemiddelde totale huurprijs
Batjanstraat 2-4-6	14	62,0%	0,00%	61,24%	223,18	78,21	301,39
Bilderdijkstraat 38	4	81,7%	0,00%	80,63%	196,43	51,30	247,73
Blekerstraat 7	6	67,5%	0,00%	66,63%	202,97	95,80	298,77
Borstelweg 4A	4	80,6%	0,00%	79,53%	189,80	65,30	255,10
Brinkstraat 161/161A	10	63,8%	0,00%	62,94%	225,66	68,80	294,46
Dennenbosweg	20	65,5%	0,00%	64,55%	212,97	82,00	294,97
Dr. Benthemstraat 19/21	10	90,5%	0,00%	89,37%	271,66	46,30	317,96
Dr. P. van Hoekstraat 10	5	63,2%	0,00%	62,36%	213,68	71,70	285,38
Emmastraat 258	5	80,2%	0,00%	79,12%	172,65	63,30	235,95
Emmastraat 25	6	87,4%	0,00%	86,31%	236,35	62,30	298,65
Gronausevoetpad 101	7	70,9%	0,00%	70,02%	201,75	80,30	282,05
Haaksbergerstraat 131	12	70,2%	0,00%	69,25%	226,94	75,00	301,94
Hengelosestraat 315	6	69,0%	0,00%	68,08%	222,44	71,30	293,74
Hoogstraat 14/16	10	62,9%	0,00%	62,10%	238,46	69,30	307,76
Hoogstraat 22/24	10	65,9%	0,00%	65,01%	233,07	57,30	290,37
Javastraat 125	7	67,0%	0,00%	66,11%	215,53	63,50	279,03
Laarssingel 22	20	68,2%	0,00%	67,37%	203,00	71,10	274,10
Langelermatweg 114/212	36	66,0%	0,00%	65,16%	207,78	83,90	291,68
Lasonderstraat 52-54-56	11	63,9%	0,00%	63,03%	230,51	65,80	296,31
Leydsweg 36/40	12	65,2%	0,00%	64,39%	223,30	57,30	280,60
Lindeweg 31A/31B	10	59,4%	0,00%	58,67%	218,70	82,00	300,70
Mina Krusemanstraat	96	63,8%	0,00%	63,01%	228,65	92,36	321,01
Molenstraat 76/158	70	64,8%	0,00%	63,93%	189,55	90,90	280,45
Oldenzaalsestraat 308	5	63,6%	0,00%	62,77%	221,27	70,30	291,57
Pluimstraat 148	5	77,6%	0,00%	76,59%	225,40	55,30	280,70
Prinsestraat 23	4	62,6%	0,00%	61,75%	239,25	71,30	310,55
Rietmolenstraat 50	18	58,4%	0,00%	57,62%	224,68	99,90	324,58
Schurinkweg 38/40	10	70,7%	0,00%	69,74%	215,99	68,30	284,29
Veldkampstraat 24/26	10	62,1%	0,00%	61,29%	220,54	69,80	290,34
Volksparksingel 6	7	76,1%	0,00%	75,09%	216,13	60,30	276,43
Walhofstraat 87	5	74,6%	0,00%	73,64%	221,57	51,30	272,87
Wilhelminastraat 7	30	71,4%	0,00%	70,51%	214,95	78,30	293,25
Totaal	485						

Bijlage 2 Huurverhogingen op complexniveau zelfstandig

Onderstaande tabel vermeldt de nieuwe huurprijzen voor de zelfstandige wooneenheden per 1 juli 2021 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 € 318,65. Gemiddeld zijn de huidige servicekosten € 69,95. 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 0 procent. Gemiddeld is de kale huur 65,2 procent van de maximaal redelijke huur.

Zelfstandige eenheden							
Resultaat naar doorvoering huurverhoging 2021							
Adres	Aantal wooneenheden	MRH (tot 1 juli 2021)	Gemiddelde huurverhoging	MRH (vanaf 1 juli 2021)	Gemiddelde kale huur	Huidige gemiddelde servicekosten	Gemiddelde totale huurprijs
Billitonstraat	10	63,7%	0,00%	62,31%	361,13	8,50	369,63
Bosuilstraat 2	12	59,6%	0,00%	59,01%	354,62	19,90	374,52
Bosuil-/steenuilstraat	10	58,2%	0,00%	57,72%	364,70	20,34	385,04
Dennenbosweg	32	66,1%	0,00%	65,27%	250,23	78,08	328,31
Deurningerstraat 120	12	74,7%	0,00%	73,07%	449,28	123,25	572,53
Deurningerstraat 136	52	67,1%	0,00%	66,71%	368,68	91,02	459,70
Deurningerstraat 158	14	59,9%	0,00%	59,63%	364,38	20,30	384,68
Deurningerstraat 160	14	65,3%	0,00%	64,76%	336,58	114,30	450,88
Deurningerstraat 96-108	21			69,72%	469,00	23,40	492,40
Gronausevoetpad 101	27	59,7%	0,00%	59,73%	236,93	80,56	317,49
Haaksbergerstraat 131	7	74,4%	0,00%	73,16%	335,25	75,00	410,25
Laaressingel 22	36	59,3%	0,00%	58,58%	244,54	71,81	316,35
Langelermaatweg	14	69,2%	0,00%	68,35%	322,41	97,10	419,51
Lindenweg 31C	1	60,2%	0,00%	59,40%	362,76	110,00	472,76
Magnoliastraat 44	1	65,0%	0,00%	64,77%	402,71	1,30	404,01
Mina Krusemanstraat	38	69,7%	0,00%	68,83%	315,25	99,35	414,60
Molenstraat	14	77,5%	0,00%	76,38%	260,80	86,30	347,10
Rietmolenstraat 50	14	65,2%	0,00%	63,72%	304,91	82,90	387,81
Roomweg	15	59,4%	0,00%	58,61%	355,12	22,60	377,72
Walhofstraat 60	12	74,2%	0,00%	73,55%	468,25	21,00	489,25
Wilhelminastraat 54	50	65,6%	0,00%	64,66%	238,27	65,90	304,17
Totaal	406						