

「 Samen start je sterker 」

Huurprijsbeleid  
2022

sjht Jongeren  
huisvesting

Behandeld met Projectbeheerderscommissie	17 maart 2022
Advies Projectbeheerderscommissie	17 maart 2022
Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen	11 april 2022
Vastgesteld door de Directeur	22 maart 2022

Begrippenlijst .....	3
Inleiding .....	4
Landelijk gesteld kader .....	5
Beleidskaders SJHT .....	6
Voorstel huurprijsbeleid SJHT .....	7
Uitvoering huurprijsbeleid .....	7
Samenvatting .....	8
Bijlage 1 Huurverhogingen op complexniveau onzelfstandig .....	9
Bijlage 2 Huurverhogingen op complexniveau zelfstandig .....	10

## 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 een 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 2022 € 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.
Woningwaarderingssysteem	Het woningwaarderingssysteem (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 woningwaarderingssysteem.
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.

Stichting Jongeren Huisvesting Twente (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. Tegelijkertijd heeft SJHT te maken met grote opgaven, zoals verduurzaming van het woningbestand en de vraag naar een kwalitatieve toevoeging die aansluit bij de wensen van de doelgroep. Ook ziet SJHT de kosten van diensten en producten zoals ICT, onderhoudscontracten, planmatig onderhoud en bouwkosten meer stijgen dan het vastgestelde inflatiepercentage.

In 2021 was de coronacrisis voor het kabinet aanleiding om de wet huurbevrozing aan te nemen. Voor 2022 is dit niet het geval. 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 01-07-2022 tot 01-07-2023. 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 24 februari 2022 via een circulaire MG 2022-01 alle woningcorporaties en andere belanghebbenden geïnformeerd over het huurprijsbeleid van 2022 en de daarbij gestelde kaders.

Voor 2022 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 gemiddelde jaarinflatiepercentage tot december 2021 vastgesteld op 2,3 procent. Dit betreft het inflatiepercentage over de periode van 1 december 2020 tot 1 december 2021. Deze wijkt af van de inflatie over kalenderjaar 2021, deze is namelijk 2,7 procent.

### Ad 2) Maximale huurverhoging

Voor zelfstandige én onzelfstandige woonruimte is de maximale huurverhoging vastgesteld op 2,3 procent.

Voor zelfstandige woonruimte in de gereguleerde sector met een huur onder € 300 wordt een huurverhoging van maximaal € 25 toegestaan, ongeacht het huishoudinkomen van de huurder. Hierbij geldt wel een maximale huursomstijging van 2,3 procent.

Met deze hogere maximale huurverhoging voor zeer lage huren – en een maximum in de vorm van een bedrag in plaats van een percentage – kunnen verhuurders zeer lage huurprijzen versneld meer in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woning.

### 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 verhuurde zelfstandige wooneenheden op 1 januari 2022 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die wooneenheden op 1 januari 2023. De huursomstijging mag niet hoger zijn dan 2,3 procent.

### Wat betekent dat in de praktijk?

De huurders van zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden kunnen een maximale huurverhoging verwachten van 2,3 procent. Huurders van zelfstandige eenheden met een huur onder € 300 kunnen een maximale huurverhoging van € 25 verwachten. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de maximale huursomstijging van 2,3 procent. Dat betekent bijvoorbeeld dat als enkele huren met meer dan 2,3 procent worden verhoogd (doch uiterlijk € 25), dat andere huren niet of minder dan 2,3 procent verhoogd kunnen worden.

Maximale huursomstijging 2022 zelfstandig	2,3 %
Maximale huurverhoging zelfstandig	2,3 % (bij huren onder €300 is een huurverhoging van maximaal € 25,- toegestaan)
Maximale huurverhoging onzelfstandig	2,3 %

## Beleidskaders SJHT

### Koersnotitie

In de koersnotitie 2022-2026 stelt de SJHT het volgende:

*'Wij bepalen onze huurprijzen op basis van punten voor allerlei aspecten, zoals de grootte van het woonoppervlak, de aanwezige voorzieningen, maar ook het energieverbruik telt daarin mee. Daarbij rekenen wij niet de maximaal toegestane huurprijs. Zo houden we rekening met de financiële kansen van jongeren tussen de 18 en 23 jaar en de ruimere mogelijkheden die 23 tot 30-jarigen hebben.'*

### 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 2022

In de begroting van 2022 is rekening gehouden met een huurverhoging van 2,0 procent.

### Huurharmonisatie

Huurharmonisatie is het aanpassen van de huurprijs bij mutatie. Door huurharmonisatie zorgt SJHT ervoor dat de huurprijs en de kwaliteit van de woning beter met elkaar in evenwicht zijn. Vanaf 2023 wordt een huurharmonisatie ingerekend. Dit houdt in dat bij mutatie van de wooneenheid de huur wordt verhoogd. Op dit moment zijn de huren gemiddeld 66% van de maximaal redelijke huur. Bij de ingerekende huurharmonisatie wordt rekening gehouden met een verhoging van de huren van het woningbestand naar 85% van de maximaal redelijke huur.

Voor het grootste gedeelte van onze doelgroep geldt een basishuur van € 237. Het is de eigen bijdrage die een huurtoeslaggerechtigde hoe dan ook zelf moet bekostigen. Wanneer de kale huur voor onze doelgroep onder de kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens blijft, wordt de huur tot de basishuur teruggebracht door de huurtoeslag. Per saldo blijft de kale huur voor de huurder dus op hetzelfde niveau. De kasstroom die ontstaat door de huurharmonisatie, kan SJHT inzetten voor onder andere het verduurzamen van het woningbestand. Deze verduurzaming heeft vervolgens weer een gunstige invloed op de woonlasten voor onze huurders.

Bij kamers is een maximale huur ingerekend van € 237,62 (basishuur huurtoeslag 2022) waardoor kamers niet duurder zijn dan zelfstandige eenheden na aftrek van huurtoeslag.

## Voorstel huurprijsbeleid SJHT

SJHT heeft te maken met grote opgaven op het gebied van (ver)bouwen, verduurzaming en belastingen. Tegelijkertijd stijgen de kosten van diensten en producten op het gebied van bijvoorbeeld ICT, onderhoud en bouwen al een aantal jaren harder dan het inflatiepercentage.

Bij zowel de zelfstandige als onzelfstandige eenheden hebben we in lijn met het landelijk gesteld kader gekozen voor de maximale huurverhoging van 2,3 procent. De kamers en appartementen aan de Molenstraat zijn uitgezonderd van huurverhoging, omdat dit complex binnen afzienbare tijd vervangen wordt door nieuwbouw. SJHT zal dus geen werkzaamheden meer uitvoeren ter verbetering van het pand.

Met bovenstaand voorstel menen wij enerzijds de huurprijzen betaalbaar te kunnen houden voor onze huurders en anderzijds als verhuurder datgene te kunnen blijven doen dat nodig is om beschikbaarheid en kwaliteit te garanderen.

## Uitvoering huurprijsbeleid

### Garageboxen en parkeerplaatsen

SJHT verhuurt 18 parkeerplaatsen en 8 garageboxen. Voor de huurverhoging van deze ruimtes gelden geen vastgestelde percentages vanuit het ministerie. Wij kiezen ervoor om de huur van onze parkeerplaatsen en garageboxen dit jaar niet te verhogen.

### BOG

SJHT heeft één BOG object in bezit. De huurverhoging zullen wij hanteren conform het geldende huurcontract. Deze beschrijft dat de huurprijs jaarlijks per 1 oktober aangepast mag worden overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen behorend bij het huurcontract.



### Door SJHT gehuurde complexen van derden

Complexen welke van andere woningbouwverenigingen, beleggingsmaatschappijen en/of particulieren worden gehuurd, zijn niet in het 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 2,3 procent voorstelt, zal de SJHT de zittende huurders dezelfde huurverhoging van 2,3 procent doorberekenen.

### Het besluitvormingsproces van het huurprijsbeleid

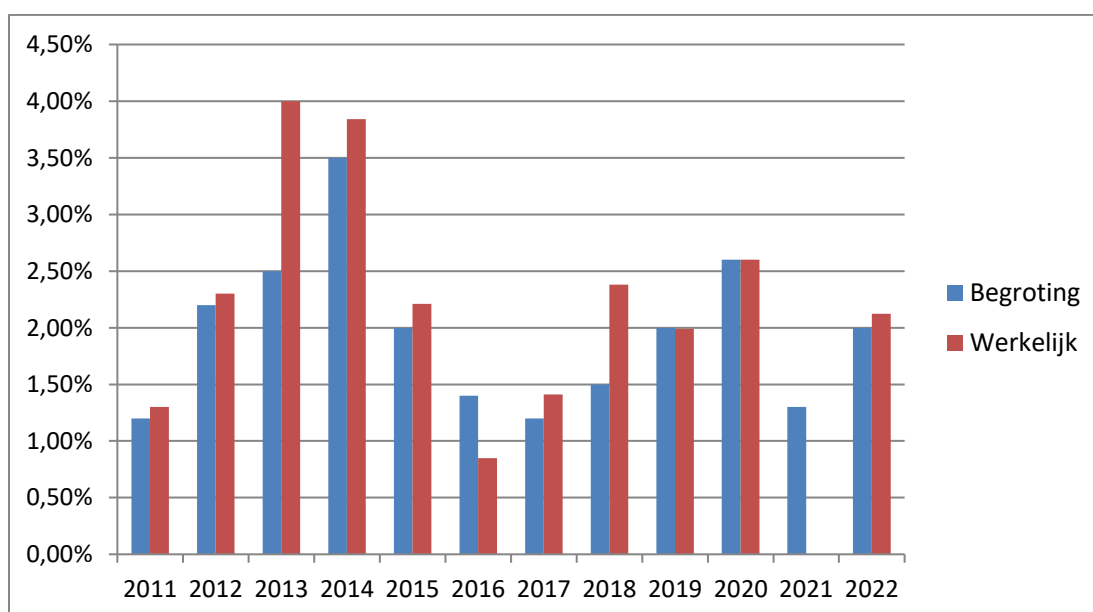
Het huurprijsbeleid is vastgesteld door de directeur-bestuurder op 22 maart 2022 en besproken met de projectbeheerderscommissie in het huurdersoverleg op 17 maart 2022. Na advies van de projectbeheerderscommissie wordt de Raad van Commissarissen gevraagd het huurprijsbeleid goed te keuren op 11 april 2022. 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 2022 aan de huurder moet zijn voorgesteld.

## Samenvatting

SJHT stelt een huurprijsbeleid voor binnen de vastgestelde wettelijke kaders. De huurverhoging is conform de door het rijk vastgestelde richtlijnen. Dat betekent dat de huur voor alle eenheden wordt verhoogd met 2,3 procent, met uitzondering van het BOG object, de garageboxen, de parkeerplaatsen en alle eenheden van het complex aan de Molenstraat.

De huur van het BOG object wordt op 1 oktober 2022 verhoogd conform de bijbehorende huurovereenkomst.

De gemiddelde totale huurverhoging voor 2022 (onzelfstandig, zelfstandig, parkeerplaatsen en garageboxen) is 2,1 procent.



## Bijlage 1 Huurverhogingen op complexniveau onzelfstandig

Onderstaande tabel vermeldt de nieuwe huurprijzen voor de onzelfstandige wooneenheden per 1 juli 2022 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 € 221,03. De huidige servicekosten / kosten GWE zijn gemiddeld € 82,98. De gemiddelde huurverhoging is 2,0 procent. Gemiddeld is de kale huur 65,1 procent van de maximaal redelijke huur.

Resultaat na doorvoering huurverhoging 1 juli 2022						
Onzelfstandige eenheden	Aantal kamers	Gemiddeld percentage verhoging 1-7-2022	Gemiddeld percentage maximaal redelijke huur 1-7-2022	Gemiddelde kale huur per 1-7-2022	Gemiddelde servicekosten per 1-7-2022	Gemiddelde totale huurprijs per 1-7-2022
Adres						
Batjanstraat 2-4-6	14	2,30%	61,00%	228,31	79,74	308,05
Bilderdijkstraat 38	4	2,30%	80,32%	200,95	52,30	253,25
Blekerstraat 7	6	2,30%	66,37%	207,63	100,80	308,43
Borstelweg 4A	4	2,30%	79,22%	194,17	68,30	262,47
Brinkstraat 161/161A	10	2,30%	62,70%	230,85	67,30	298,15
Dennenbosweg	20	2,30%	64,30%	217,87	83,10	300,97
Dr. Benthemstraat 19/21	10	2,30%	89,02%	277,91	49,30	327,21
Dr. P. van Hoekstraat 10	5	2,30%	62,11%	218,59	76,80	295,39
Emmastraat 258	5	2,30%	79,25%	177,61	69,30	246,91
Emmastraat 25	6	2,30%	86,32%	242,77	64,30	307,07
Gronausevoetpad 101	7	2,30%	69,75%	206,39	84,40	290,79
Haaksbergerstraat 131	12	2,30%	68,98%	232,16	79,40	311,56
Hengelosestraat 315	6	2,30%	67,82%	227,56	81,30	308,86
Hoogstraat 14/16	10	2,30%	62,52%	246,54	68,30	314,84
Hoogstraat 22/24	10	2,30%	64,76%	238,43	60,80	299,23
Javastraat 125	7	2,30%	65,85%	220,48	65,50	285,98
Laarssingel 22	20	2,30%	67,11%	207,67	74,60	282,27
Langelermaatweg 114/212	36	2,30%	64,90%	212,56	87,50	300,06
Lasonderstraat 52-54-56	11	2,30%	62,78%	235,81	65,90	301,71
Leydsweg 36/40	12	2,30%	64,74%	230,55	58,30	288,85
Lindenweg 31A/31B	10	2,30%	58,44%	223,73	87,00	310,73
Mina Krusemanstraat	96	2,30%	62,77%	233,91	96,46	330,37
Molenstraat 76/158	70	0,00%	62,25%	189,55	96,40	285,95
Oldenzaalsestraat 308	5	2,30%	62,52%	226,35	68,30	294,65
Pluimstraat 148	5	2,30%	76,86%	232,30	56,30	288,60
Prinsestraat 23	4	2,30%	61,51%	244,75	76,30	321,05
Rietmolenstraat 50	18	2,30%	57,39%	229,85	104,70	334,55
Schurinksweg 38/40	10	2,30%	69,47%	220,95	72,30	293,25
Veldkampstraat 24/26	10	2,30%	61,17%	226,04	67,80	293,84
Volksparksingel 6	7	2,30%	75,55%	223,33	59,30	282,63
Walhofstraat 87	5	2,30%	73,64%	227,56	54,30	281,86
Wilhelminastraat 7	30	2,30%	70,24%	219,90	82,40	302,30
<b>Totaal</b>	<b>485</b>					

## Bijlage 2 Huurverhogingen op complexniveau zelfstandig

Onderstaande tabel vermeldt de nieuwe huurprijzen voor de zelfstandige wooneenheden per 1 juli 2022 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 € 325,72. Gemiddeld zijn de huidige servicekosten / kosten GWE € 78,99. Er zijn grote verschillen in servicekosten, doordat het per complex verschilt of er een voorschot voor gas, water en elektra in rekening wordt gebracht. De gemiddelde huurverhoging is 2,2 procent. Gemiddeld is de kale huur 64,4 procent van de maximaal redelijke huur.

Resultaat na doorvoering huurverhoging 1 juli 2022						
Zelfstandige eenheden	Aantal zelfstandige eenheden	Gemiddeld percentage verhoging 1-7-2022	Gemiddeld percentage maximaal redelijke huur 1-7-2022	Gemiddelde kale huur per 1-7-2022	Gemiddelde servicekosten per 1-7-2022	Gemiddelde totale huurprijs per 1-7-2022
Adres						
Billitonstraat	10	2,30%	61,48%	369,44	8,50	377,94
Bosuilstraat 2	12	2,30%	58,24%	362,78	20,10	382,88
Bosuil-/steenuilstraat	10	2,30%	56,80%	373,08	20,52	393,60
Dennenbosweg	32	2,30%	65,01%	255,99	79,20	335,19
Deurningerstraat 120	12	2,30%	71,81%	459,61	166,18	625,79
Deurningerstraat 136	52	2,30%	65,29%	377,15	119,34	496,50
Deurningerstraat 158	14	2,30%	59,43%	372,76	20,80	393,56
Deurningerstraat 160	14	2,30%	63,82%	344,33	167,50	511,83
Deurningerstraat 96 - 108	21	2,30%	72,78%	479,79	24,70	504,49
Gronausevoetpad 101	27	2,30%	58,42%	243,08	84,40	327,48
Haaksbergerstraat 131	7	2,30%	72,00%	342,96	79,40	422,36
Laaressingel 22	36	2,30%	57,59%	250,16	75,40	325,56
Langelermaatweg	14	2,30%	68,08%	329,83	101,80	431,63
Lindenweg 31C	1	2,30%	59,17%	371,10	110,00	481,10
Magnoliastraat 44	1	2,30%	63,94%	411,97	1,30	413,27
Mina Krusemanstraat	38	2,30%	67,76%	322,50	103,51	426,00
Molenstraat	14	0,00%	73,45%	260,80	91,80	352,60
Rietmolenstraat 50	14	2,30%	62,69%	311,92	87,70	399,62
Roomweg	15	2,30%	57,86%	363,29	22,90	386,19
Walhofstraat 60	12	2,30%	72,47%	479,02	21,30	500,32
Wilhelminastraat 54	50	2,30%	63,51%	243,81	70,40	314,21
<b>Totaal</b>	<b>406</b>					