

Samen start je sterker

Huurprijsbeleid
2024

sjht Jongeren
huisvesting

Behandeld met Projectbeheerderscommissie	05 maart 2024
Advies Projectbeheerderscommissie	22 maart 2024
Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen	03 april 2024
Vastgesteld door de Directeur	25 maart 2024

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
B.O.G. object	B.O.G is de algemene verzamelnaam voor zakelijk vastgoed. Het betreft panden als bedrijfsruimtes, kantoorruimtes, winkelruimtes en beleggingspanden. Deze panden hebben zakelijke doeleinden.
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 2024 € 454,47) 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.
Woningwaarderingssstelsel	Het woningwaarderingssstelsel (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 woningwaarderingssstelsel.
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.

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 01-07-2024 tot 01-07-2025. 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 4 maart 2024 via een circulaire MG 2024-01 alle woningcorporaties en andere belanghebbenden geïnformeerd over het huurprijsbeleid van 2024 en de daarbij gestelde kaders.

Voor 2024 zijn de maximale percentages vastgesteld. Drie kaders zijn daarbij bepalend:

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

Ad 1) Inflatiepercentage

De inflatie is sinds 2022 historisch hoog. Daarom volgt huurverhoging in 2022 en 2023 niet de inflatie, maar de gemiddelde loonstijging.

Ad 2) Maximale huurverhoging

Voor zelfstandige én onzelfstandige woonruimte is de maximale huurverhoging vastgesteld op 5,8% 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.

Met deze hogere maximale huurverhoging voor zeer lage huren 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 2024 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die wooneenheden op 1 januari 2025. De huursomstijging mag niet hoger zijn dan 5,3 procent.

Wat betekent dat in de praktijk?

De huurders van zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden kunnen een maximale huurverhoging verwachten van 5,8 procent. Huurders van zelfstandige eenheden met een huur onder € 300 kunnen een maximale huurverhoging van € 25 verwachten. Hierbij houden we rekening met de maximale huursomstijging van 5,3 procent.

Maximale huursomstijging 2024 zelfstandig	5,3 %
Maximale huurverhoging zelfstandig	5,8 % (bij huren onder €300 is een huurverhoging van maximaal € 25,- toegestaan)
Maximale huurverhoging onzelfstandig	5,8 %

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 2024

In de begroting van 2024 is rekening gehouden met een huurverhoging van 5,1 procent.

Huurharmonisatie

Sinds 2023 wordt een huurharmonisatie ingerekend. Dit houdt in dat bij mutatie van de wooneenheid de huur wordt verhoogd. Het doel daarvan is om extra (eigen) middelen vrij te maken die ten behoeve van onze doelgroep ingezet kunnen worden, bijvoorbeeld voor renovatie-, leefbaarheids- en/of nieuwbouwprojecten.

De afgelopen jaren zijn de kosten aanzienlijk gestegen ten opzichte van de inkomsten. Oorzaken daarvan zijn onder andere de stijgende bouwkosten voor nieuwbouw en planmatig- en klachtenonderhoud, inflatie en huurbevroezing. Huurharmonisatie is nodig om onze ambities waar te kunnen maken en onze doelgroep zo goed mogelijk te blijven bedienen. Ook zorgt het weer voor een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding. Deze is momenteel door de gestegen kosten niet meer voor elke wooneenheid in balans.

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 de onzelfstandige eenheden hebben we in lijn met het landelijk gesteld kader gekozen voor huurverhoging van 5,8 procent. Voor een aantal zelfstandige eenheden maken we een uitzondering:

- 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.
- De studio's aan Gronausevoetpad, Rietmolenstraat, Dennenbosweg, Wilhelminastraat en Mina Krusemanstraat houden we graag beschikbaar voor onze doelgroep jonger dan 23 jaar. Dat kan alleen als de kwaliteitskortingsgrens niet overschreden wordt en zij recht blijven houden op huurtoeslag. Voor de studio's aan Gronausevoetpad (3%), Rietmolenstraat (0%) en Mina Krusemanstraat (0%) betekent dit een lagere huurverhoging.

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.

B.O.G.

SJHT heeft twee B.O.G. objecten in bezit. De huurverhoging zullen wij hanteren conform het geldende huurcontracten. Deze beschrijven dat de huurprijs jaarlijks per 15 februari voor het ene object en per 1 juni voor het andere object 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 5,8 procent voorstelt, zal de SJHT de zittende huurders dezelfde huurverhoging van 5,8 procent doorberekenen.

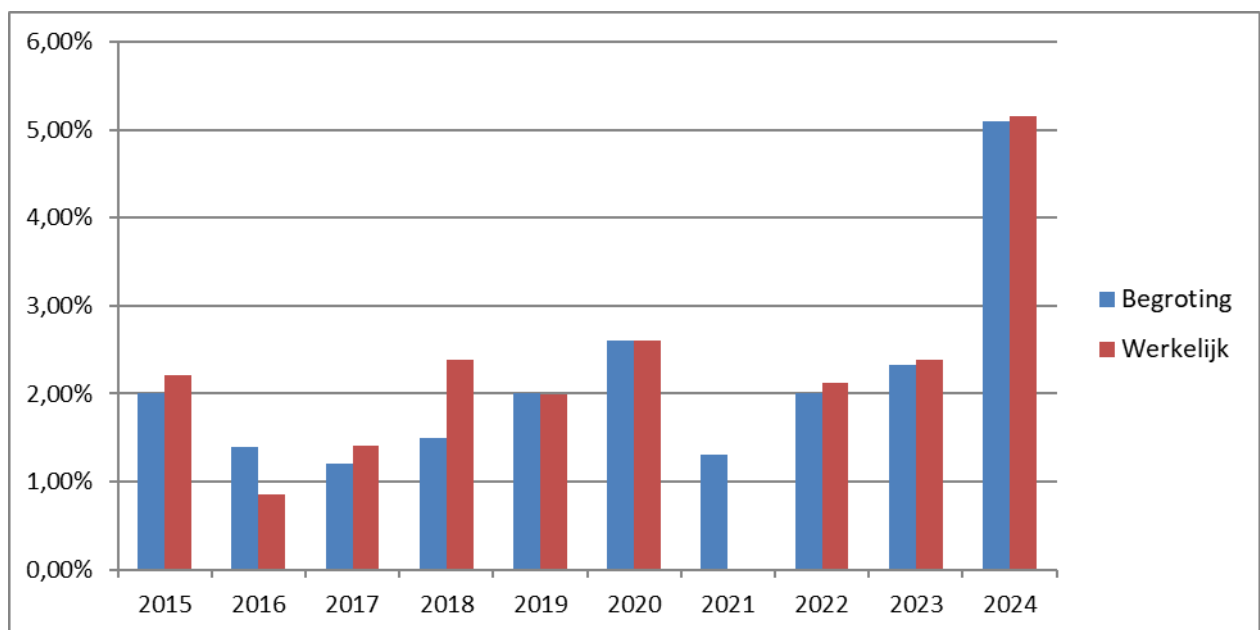
Het besluitvormingsproces van het huurprijsbeleid

Het huurprijsbeleid is vastgesteld door de directeur-bestuurder op 25 maart 2024 en besproken met de projectbeheerderscommissie op 5 maart 2024. Na advies van de projectbeheerderscommissie is de Raad van Commissarissen gevraagd het huurprijsbeleid goed te keuren op 3 april 2024. 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 2024 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 5,8 procent, met uitzondering van de B.O.G. objecten, de garageboxen, de parkeerplaatsen, alle eenheden van het complex aan de Molenstraat en de studio's van aan Gronausevoetpad, Rietmolenstraat en Mina Krusemanstraat. De huur van de twee B.O.G. objecten worden jaarlijks verhoogd op de datum zoals benoemd in de bijbehorende huurovereenkomst.

De gemiddelde totale huurverhoging voor 2024 (onzelfstandig, zelfstandig, parkeerplaatsen en garageboxen) is 5,2 procent.



Bijlage 1 Huurverhogingen op complexniveau onzelfstandig

Onderstaande tabel vermeldt de nieuwe huurprijzen voor de onzelfstandige wooneenheden per 1 juli 2024 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 € 249,92. De huidige servicekosten / kosten GWE zijn gemiddeld € 98,24. De gemiddelde huurverhoging is 5,1 procent. Gemiddeld is de kale huur 68,9 procent van de maximaal redelijke huur.

Onzelfstandige eenheden	Aantal kamers	Gemiddeld percentage verhoging 1-7-2024	Percentage maximaal redelijke huur 1-7-2024	Kale huur per 1-7-2024	Servicekosten per 1-7-2024	Totale huurprijs per 1-7-2024
Adres						
Batjanstraat 2-4-6	14	5,80%	62,64%	257,93	108,19	366,11
Bilderdijkstraat 38	4	5,80%	80,28%	220,95	76,40	297,35
Blekerstraat 7	6	5,80%	70,45%	242,46	118,00	360,46
Borstelweg 4A	4	5,80%	80,66%	217,48	112,40	329,88
Brinkstraat 161/161A	10	5,80%	62,39%	252,67	87,40	340,07
Dennenbosweg	20	5,80%	66,73%	248,70	106,90	355,60
Dr. Benthemstraat 19/21	10	5,80%	87,85%	301,68	65,90	367,58
Dr. P. van Hoekstraat 10	5	5,80%	63,06%	244,1	114,30	358,40
Emmastraat 258	5	5,80%	78,64%	193,87	93,40	287,27
Emmastraat 25	6	5,80%	86,32%	267,05	78,40	345,45
Gronausevoetpad 101	7	5,80%	70,90%	230,80	118,70	349,50
Haaksbergerstraat 131	12	5,80%	69,38%	256,86	104,60	361,46
Hengelosestraat 315	6	5,80%	70,14%	258,88	111,40	370,28
Hoogstraat 14/16	10	5,80%	62,51%	271,15	77,40	348,55
Hoogstraat 22/24	10	5,80%	64,21%	260,08	81,40	341,48
Javastraat 125	7	5,80%	64,98%	239,33	98,40	337,73
De Klomp 40	12	5,80%	68,51%	272,02	95,90	367,92
Laarssingel 22	20	5,80%	71,62%	243,81	114,30	358,11
Langelermaatweg 114/212	36	5,80%	67,81%	244,29	117,30	361,59
Lasonderstraat 52-54-56	11	5,80%	64,33%	265,78	95,60	361,38
Leydsweg 36/40	12	5,80%	65,73%	257,49	67,40	324,89
Lindenweg 31A/31B	10	5,80%	59,20%	249,33	115,10	364,43
Mina Krusemanstraat	96	5,80%	63,09%	258,63	128,03	386,66
Molenstraat 76/158	70	0,00%	56,59%	189,55	128,90	318,45
Oldenzaalsestraat 18	8	5,80%	67,85%	272,03	87,90	359,93
Oldenzaalsestraat 308	5	5,80%	64,99%	258,83	90,40	349,23
Pluimstraat 148	5	5,80%	77,40%	257,32	69,40	326,72
Prinsestraat 23	4	5,80%	61,35%	268,53	96,40	364,93
Rietmolenstraat 50	18	5,80%	57,32%	252,52	136,96	389,47
Schurinksweg 38/40	10	5,80%	68,56%	239,85	101,40	341,25
Veldkampstraat 24/26	10	5,80%	64,27%	261,26	87,90	349,16
Volksparksingel 6	7	5,80%	74,74%	243,04	74,40	317,44
Walhofstraat 87	5	5,80%	75,05%	255,10	67,40	322,50
Wilhelminastraat 7	30	5,80%	70,85%	244,00	112,30	356,30
Totaal	505					

Bijlage 2 Huurverhogingen op complexniveau zelfstandig

Onderstaande tabel vermeldt de nieuwe huurprijzen voor de zelfstandige wooneenheden per 1 juli 2024 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 € 407,58. Gemiddeld zijn de huidige servicekosten / kosten GWE € 89,12. 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 5,2 procent. Gemiddeld is de kale huur 64,43 procent van de maximaal redelijke huur.

Zelfstandige eenheden	Aantal zelfstandige eenheden	Gemiddeld percentage verhoging 1-7-2024	Percentage maximaal redelijke huur 1-7-2024	Kale huur per 1-7-2024	Servicekosten per 1-7-2024	Totale huurprijs per 1-7-2024
Adres						
Billitonstraat	10	5,80%	61,40%	440,50	9,10	449,60
Bosuilstraat 2	12	5,80%	61,87%	448,07	21,30	469,37
Bosuil-/steenuilstraat	10	5,80%	58,97%	454,21	23,34	477,55
Dennenbosweg	32	5,80%	67,82%	306,02	100,18	406,19
Deurningerstraat 120	12	5,80%	74,08%	557,05	197,25	754,30
Deurningerstraat 136	52	5,80%	65,87%	426,54	153,12	579,65
Deurningerstraat 158	14	5,80%	64,32%	469,28	23,30	492,58
Deurningerstraat 160	14	5,80%	61,12%	386,17	202,35	588,52
Deurningerstraat 96 - 108	21	5,80%	71,98%	556,37	22,90	579,27
Gronausevoetpad 101	27	3,00%	68,60%	319,12	118,70	437,82
Haaksbergerstraat 131	7	5,80%	67,63%	385,48	104,60	490,08
Laarssingel 22	36	5,80%	59,03%	316,72	108,46	425,18
Langelermaatweg	14	5,80%	69,19%	382,74	127,80	510,54
Lindenweg 31C	1	5,80%	55,75%	402,83	140,10	542,93
Magnoliastraat 44	1	5,80%	59,21%	447,20	1,40	448,60
Mina Krusemanstraat	38	3,59%	67,27%	381,16	131,18	512,34
Molenstraat	14	0,00%	59,94%	260,80	121,30	382,10
Rietmolenstraat 50	14	3,79%	58,82%	343,18	116,40	459,58
Roomweg	15	5,80%	59,95%	440,54	26,60	467,14
Walhofstraat 60	12	5,80%	71,56%	530,35	24,00	554,35
Wilhelminastraat 54	50	5,80%	68,58%	304,91	98,10	403,01
	406					