

Woonstichting Etten-Leur

Bredaseweg 1 • Postbus 140 • 4870 AC ETTEN-LEUR

Website www.woonwel.nl • E-mail info@woonwel.nl

Tel. (076) 502 46 00 • Fax (076) 501 70 27

Banknr.11.48.77.777 • KvK 20073996



Huurdersraad van de
Huurders Belangen Vereniging Etten-Leur
Liesbosweg 40c
4872 NE Etten-Leur

Datum verzending : 4 maart 2014
Contactpersoon : Rob van Son
Doorkiesnummer : 076-5024620
Onderwerp : advies huurverhoging 2014

Beste leden van de Huurdersraad,

Op 27 februari heeft de directie van WEL een besluit genomen over de aanstaande huurverhoging per 1 juli 2014. Voordat we deze huurverhoging aan onze huurders voorleggen, vragen we uw advies hierover. Verder sturen we u als bijlage de "Nota Huurprijsbeleid 2014".

Sociale huurwoningen

Als basis voor de huurverhoging wordt in alle gevallen het inflatiecijfer over 2013 gebruikt. Dit is vastgesteld op 2,5%. Daarnaast maakt de overheid het bij de sociale huurwoningen mogelijk om, naast deze inflatiecomponent, ook een inkomensafhankelijke opslag aan de huurverhoging te koppelen.

Voor de inkomens tot en met € 34.085 is dat een opslag van maximaal 1,5%. Voor huurders met een inkomen boven € 34.085 en tot € 43.602 is dat 2% en voor de inkomens boven € 43.602 is die extra opslag maximaal 4%.

WEL wil in 2014 deze maximale huurverhoging koppelen aan het inflatiecijfer.

Dit betekent dat de huurverhoging 2014 als volgt wordt:

Huishoudinkomen	Inflatie	Extra huurverhoging	Totale huurverhoging
Tot en met € 34.085	2,5%	1,5%	4%
Boven € 34.085 maar niet boven € 43.602	2,5%	2%	4,5%
Boven € 43.602	2,5%	4%	6,5%

Geliberaliseerde huurwoningen

Voor de geliberaliseerde woningen geldt een huurverhoging van 5% op 1 juli 2014.

Naast een inflatiecijfer van 2,5% bestaat dit uit een opslag van 2,5%.

Op dit beleid hebben we wel een aantal uitzonderingen bepaald. Die staan benoemd in de hoofdstukken 2 en 3 van de Nota Huurprijsbeleid 2014, die is bijgevoegd.

De belangrijkste uitzonderingen zijn de volgende:

- Lumenstaete (WEL Diensten BV):

Voor de jaren 2014, 2015 en 2016 worden de huren jaarlijks verhoogd met een percentage dat niet hoger is dan 2%, tenzij de inflatie over het voorafgaande jaar hoger was. De reden hiervan is dat WEL Diensten BV in dit complex veel langdurige leegstand heeft en moeite moet doen om appartementen opnieuw toe te wijzen en te verhuren. De inflatie bedroeg in 2013 volgens het CPB 2,5% en dit betekent dat de appartementen een huurverhoging op 1 juli 2014 krijgen van 2,5%.

- Elisabethpark (WEL Diensten BV):

Net als in 2012 en 2013 willen we ook voor de complexen Azurea, Rosea en Viridea opnieuw een uitzondering maken. Deze geliberaliseerde huurappartementen willen wij op 1 juli 2014 een huurverhoging van 2,5% tot en met 4% geven. We stellen namelijk vast, dat de verhuur nog steeds moeizaam gaat. Met een variatie tussen 2,5% en 4% - zelfde beleid als in 2013 – trekken we de huren van de drie complexen meer gelijk.

Achtergrond voor deze vaststelling van de huurverhoging 2014

Net als vorig jaar willen de Tweede en Eerste Kamer dat huurders van sociale huurwoningen opnieuw een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. Dit is vooral bedoeld om het zogenaamde “scheef wonen” tegen te gaan, waardoor ook de doorstroming op de woningmarkt bevorderd wordt. Deze extra huurinkomsten heeft WEL nodig om een deel van de verhuurdersheffing te kunnen betalen. Hiermee gaat het Rijk het landelijk begrotingstekort terugdringen. Daarnaast is er ook de saneringssteun, die ons opgelegd wordt om de problemen bij noodlijdende corporaties aan te pakken. WEL is hierover teleurgesteld omdat dit de betaalbaarheid onder druk zet en ook tot gevolg heeft dat we minder investeringen kunnen doen in Etten-Leur. Sterker nog, we moeten besparen op de kosten van onderhoud, onze organisatie en extra huurwoningen verkopen om financieel gezond te blijven.

Om u – net als in 2013 – een idee te geven van wat dit concreet betekent geven we onderstaand een overzicht van de extra uitgaven:

1. Saneringssteun.

Dit is in 2014 € 968.700. In de periode 2013-2018 betalen we aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Ministerie van Binnenlandse Zaken een bedrag van € 2,8 miljoen.

2. Verhuurdersheffing.

Die was nog laag in 2013 (€ 87.900), maar loopt in 2014 op naar € 2,6 miljoen. Dit bedrag gaat de komende jaren oplopen naar € 5,3 miljoen in 2018. Gemiddeld over de periode 2013 tot en met 2018 is deze heffing zo'n € 3,9 miljoen per jaar.

3. Vennootschapsbelasting

De winstbelasting voor de komende jaren kan nog worden gecompenseerd door verliezen die zijn ontstaan door afwaardering van het vastgoed. Als de vastgoedwaarden weer gaan stijgen gaat de winstbelasting rond de € 4,5 miljoen bedragen (inschatting 2017 en 2018).

Uitgaande van de maximale huurverhogingen, ziet WEL tegenover deze uitgaven de volgende opbrengsten c.q. dekking:

1. Maximale huurverhoging.

Een gemiddelde extra huurverhoging bovenop inflatie, betekent in 2013 € 233.000 extra huuropbrengsten. Dit geeft een cumulerend effect tot 2018 van € 7,9 mln. tegenover een verhuurderheffing van € 19 miljoen. Oftewel, een gemiddelde extra huuropbrengst van € 1.580.000 per jaar.

2. Bezuinigingen.

Door te bezuinigen op onderhoud met € 500.000 oplopend naar € 800.000 in 2017 en 2018 wordt er een gedeelte afgedekt. Naast onderhoud bezuinigen we ook op bedrijfslasten door jaarlijks hierop extra in te zetten. De uiteindelijke besparing moet jaarlijks op € 300.000 uitkomen.

Het verschil tussen uitgaven en opbrengsten resulteert in een jaarlijks tekort in onze kasstromen van gemiddeld € 1.9 miljoen.

Overweging

WEL heeft vorig jaar al lang nagedacht over de mogelijkheid om de extra huurverhoging (maximaal) door te voeren of niet. Doorslaggevend hierin was uiteindelijk onze financiële toekomst. WEL kan het zich simpelweg niet permitteren om de maximale huurverhoging niet door te voeren omdat dan de kasstromen onverantwoord negatief worden. Met als gevolg dat we dan niet meer in staat zijn om onze primaire taak, namelijk het realiseren, verhuren en beheren van sociale huurwoningen, uit te voeren.

Advies

WEL vraagt de HBV een advies uit te brengen over deze wijziging in het huurprijsbeleid. We zijn ons hierbij terdege bewust dat dit een lastige afweging voor u is. Zeker gezien de huidige tijd, waarin de betaalbaarheid sowieso al onder druk staat.

Desalniettemin stellen we het op prijs om uw advies ten aanzien van dit onderwerp te mogen ontvangen. Hiervoor heeft u in principe 6 weken de gelegenheid. Ik wil u net als vorig jaar vriendelijk vragen om uw advies, als een uitzondering op deze regel, uiterlijk 2 april te mogen ontvangen.

Hebt u nog vragen? Neemt u gerust contact met mij op. Mijn rechtstreekse telefoonnummer is (076) 502 46 20. Ik ben nu met vakantie en ben vanaf maandag 10 maart 2014 weer aan het werk.

Met vriendelijke groet,


Rob van Son,
Directeur Wonen.

**Nota Huurprijsbeleid
(aanvulling 1 juli 2014)**

1. Resultaten van het nieuwe beleid per 1 juli 2014:

De systematiek van ons Huurprijsbeleid conflicteert met het landelijke inkomensafhankelijke huurprijsbeleid. Aangezien we vanaf 2015 te maken (lijken te) krijgen met een huursombenadering houden we de eigen huidige systematiek voorlopig in stand.

Voor zittende sociale huurders wil WEL op 1 juli 2014, net als in 2013, de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren. Dit doet WEL vooral omdat we sinds 2013 een verhuurderheffing aan het Rijk en saneringssteun moeten betalen. Om die te kunnen blijven betalen zijn de extra huurinkomsten meer dan nodig.

Vooral door mutaties en de oplevering van nieuwe geliberaliseerde huurwoningen komt WEL op 1 juli 2014 uit op een gemiddelde streefhuur van *% (later nog in te vullen). De gemiddelde streefhuur in 2013 was 74%. De verwachting is dat dit in 2014 stijgt. Hoeveel precies is pas bekend als de inkomensafhankelijke huurverhoging per adres duidelijk is. Dan weten we ook precies voor hoeveel woningen de huur 4, 4,5 of 6,5% stijgt.

In de praktijk is het zo dat de werkelijke huren gemiddeld lager liggen dan dit percentage, omdat pas bij mutatie de nieuwe huurprijs naar de streefhuurprijs gaat.

Inkomensafhankelijke huurverhoging:

De huurverhoging van 1 juli 2014 is als volgt;

Inkomen	Inflatie 2013	opslag	Totale huurverhoging
Tot en met € 34.085	2,5%	1,5%	4%
Boven € 34.085 maar niet boven € 43.602	2,5%	2%	4,5%
Boven € 43.602	2,5%	4%	6,5%

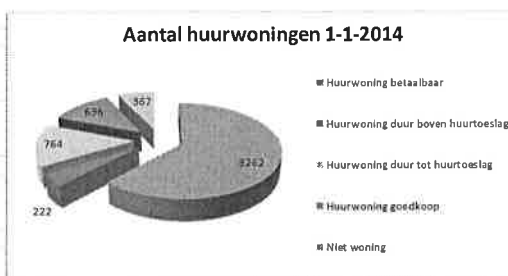
Als de huurprijs uitstijgt boven € 699,48 wordt de huurprijs toch verhoogd en blijft de woning een sociale huurwoning plus DAEB gefinancierde woning.

	Huurprijs 1-1-2013	Huurprijs 1-1-2014
Huurwoning goedkoop is tot	€ 374,44	€ 384,59
Betaalbaar is tot	€ 574,35	€ 589,92
Duur met Huurtoeslag is tot	€ 681,03	€ 699,48

WEL kent – als het gaat om woningkwaliteiten – 2 soorten, namelijk:

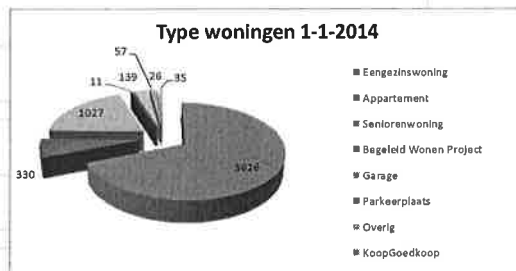
- WEL Wonen Comfort: alle sociale huurwoningen tot € 699,48 per maand (prijsspeil 1-1-2014)
- WEL Wonen Comfort Plus: alle geliberaliseerde huurwoningen.

Rijlabels	Aantal van huur 1-1-2014
Huurwoning betaalbaar	3262
Huurwoning duur boven huurtoeslag	222
Huurwoning duur tot huurtoeslag	764
Huurwoning goedkoop	636
Niet woning	367
Eindtotaal	5251



Rijlabels	Aantal van huur 1-1-2014
Huurwoning betaalbaar	3262
Appartement	173
Begeleid Wonen Project	11
Eengezinswoning	2366
Seniorenwoning	712
Huurwoning duur boven huurtoeslag	222
Appartement	49
Eengezinswoning	106
Overig	1
Seniorenwoning	66
Huurwoning duur tot huurtoeslag	764
Appartement	55
Eengezinswoning	542
Seniorenwoning	167
Huurwoning goedkoop	636
Appartement	53
Eengezinswoning	501
Seniorenwoning	82
Niet woning	367
Eengezinswoning	111
Garage	139
Gezondheidscentrum	2
Grond	1
Kantoorruimte	7
Kinderdagverblijf	3
KoopGoedkoop	35
Overig	4
Parkeerplaats	57
Sociaal Cultureel Centrum	2
Winkels	6
Eindtotaal	5251

Rijlabels	Aantal van huur 1-1-2014
Eengezinswoning	3626
Appartement	330
Seniorenwoning	1027
Begeleid Wonen Project	11
Garage	139
Parkeerplaats	57
Overig	26
KoopGoedkoop	35
Eindtotaal	5251



UITZONDERINGEN HUURPRIJSBELEID

2.1 Stichting Amarant:

Voor de Stichting Amarant hebben we de volgende gezinsvervangende tehuizen gebouwd:

- **Kasteellaan 25 en 31 (Brief 02):**
In de afgesloten huurovereenkomst staat opgenomen dat de huurprijs jaarlijks stijgt met het subsidieafbraakpercentage zoals dat door het Ministerie van VROM jaarlijks wordt vastgesteld. Dit is zo afgesproken omdat hiermee een kostendekkende exploitatie wordt gerealiseerd. Het subsidieafbraakpercentage bedraagt 2,5%.
- **Stationsstraat 128 en 130 (Brief 02):**
Conform de afgesloten huurovereenkomst wordt de huurprijs per 1 juli aangepast met de gemiddelde huurverhoging van het hele woningbezit van Woonstichting Etten-Leur. Dus op 1 juli 2014 wordt dat 4%.
- **Stationsstraat 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162 en 164 (Brief 02):** het gaat hier om individuele huurcontracten voor appartementen. Conform de afgesloten huurovereenkomsten worden de huurprijzen per 1 juli aangepast met de gemiddelde huursomstijging van het hele woningbezit van Woonstichting Etten-Leur. Dus op 1 juli 2014 wordt dat 4%.
- **Streek 10, 10-A, 10-B en 10-C (Brief 02):** Ketelhuis. Conform de afgesloten huurovereenkomsten worden de huurprijzen per 1 juli aangepast met de gemiddelde huursomstijging van het hele woningbezit van Woonstichting Etten-Leur. Dus op 1 juli 2014 wordt dat 4%.
- **Klaverweide:** het gaat hier om klanten van de Stichting Amarant. Zes klanten (**Brief 02**) huren via Amarant, namelijk met de huisnummers 14, 16, 18, 22, 26, 28 en de algemene ruimte met huisnummer 30. Deze klanten van Amarant ontvangen een huurverhoging van 4%. Twee huurders, namelijk met de huisnummers 20 en 24 (**Brief 01**) hebben een individuele huurovereenkomst. Dus ontvangen zij de huurverhoging die bij het appartement hoort en dat is op 1 juli 2014 inkomensafhankelijk.
- **Tamboerijn 1 tot 5-C:** In 2014 ontvangen deze klanten een huurverhoging conform de huurovereenkomst. C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhoging.

2.2 GGZ Regio Breda:

We hebben de volgende panden aan de GGZ verhuurd:

Keenseweg 58, Tubahof 50 en Marijkeplein 29. De huurprijzen van deze woningen worden automatisch per 1 juli verhoogd met het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar. Dus op 1 juli 2014 wordt dat 2,5% (**Brief 02**).

Kajuit 25: de individuele huurcontracten zijn per 1 april 2009 omgezet naar één huurcontract met GGZ. De huurprijs van deze woning wordt automatisch per 1 juli verhoogd met het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar. Dus op 1 juli 2014 wordt dat 2,5% (**Brief 02**).

De verhuurde appartementen aan klanten van de GGZ in Valpoort ontvangen ieder jaar op 1 juli een huurverhoging die gelijk is aan de gemiddelde huursomstijging. Dit betekent dat deze appartementen op 1 juli 2014 een huurverhoging krijgen van 4%. De appartementen 143, 145, 147 en 149 worden verhuurd aan GGZ in het kader van beschermd wonen en ook zij ontvangen dezelfde huurverhoging, dus 4% (**Brief 02**). Bij de adressen Valpoort 139 en 141 gaat het om individuele huurcontracten met de klant zelf en zij krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Concordialaan 131 en 133 (Brief 02):

Conform de afgesloten huurovereenkomsten worden de huurprijzen per 1 juli aangepast met het inflatiecijfer van het voorafgaande jaar. Dus op 1 juli 2014 wordt dat 2,5%. De vijf appartementen (133 B, C, D, E, H en J) ontvangen een huurverhoging op 1 juli 2013 die inkomensafhankelijk is.

Margrietlaan 1:

Huurder huurt via GGZ en deze huurwoning krijgt de inkomensafhankelijke huurverhoging.

2.3 PRISMA (brief 02)

De Roosendaalseweg 88 (brief 02) is in 2006 opgeleverd. Conform de afgesloten huurovereenkomst wordt de huurprijs per 1 juli aangepast met de gemiddelde huurverhoging van het totale woningbezit van WEL. Dus op 1 juli 2014 wordt dat 4%.

Margrietlaan 3 en 5 (brief 1) (in L'Avenir) worden individueel verhuurd, maar toch zijn het klanten die begeleid worden door Prisma. In de onderhandelingsfase was afgesproken dat de appartementen rechtstreeks verhuurd zouden gaan worden aan Prisma tegen een huurprijs van elk € 600,00. Echter later besloot Prisma dat de appartementen toch aan individuele en alleenstaande kandidaten verhuurd moesten worden. Aangezien de appartementen bereikbaar moesten blijven voor klanten die afhankelijk zijn van Huurtoeslag, heeft WEL ervoor gezorgd dat de huurprijs is vastgesteld op € 450,00. De streefhuur wordt zodanig bepaald, zodat de appartementen de komende jaren een inflatievolgend huurprijsbeleid volgen. Zo zorgen we ervoor dat deze altijd door alleenstaanden bewoond kunnen blijven worden. Om die reden krijgen deze appartementen ieder jaar een inflatievolgende huurverhoging, zijnde op 1 juli 2014 een huurverhoging van 2,5% (brief 1).

2.4 Juzt

Pianohof 49 (Brief 02):

De huurprijs wordt automatisch per 1 juli verhoogd met het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar. Dus op 1 juli 2014 wordt dat 2,5%.

Kasteellaan 48 (Brief 02):

De huurprijs wordt automatisch per 1 juli verhoogd met het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar. Dus op 1 juli 2014 wordt dat 2.5%.

2.5 Top Acht (brief 1)

Valpoort: 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135 en 137.

Het gaat hier om individuele huurcontracten en derhalve ontvangen deze klanten op 1 juli 2014 een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Let op: voor de brieven worden verstuurd, eerst nog bellen naar Sla Westphal op 06-53184253.

2.6 Stichting De Markenlanden

Kelder van Withofstraat 1:

De huurprijs van deze berging is al jaren geleden bevroren.

2.7 Avoord:

De Schaapskooi, Dreef 41: deze ontmoetingsruimte wordt voor de symbolische prijs van € 1,00 verhuurd aan Avoord. Deze huurprijs wordt niet jaarlijks aangepast.

Kloostergaard: Bisschopsmolenstraat 272

De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhoging van dit complex.

Anbarg: Nassaulaan 1

De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhoging van dit complex.

Contrefort: WEL verhuurt units aan de PG-afdeling van Avoord. Daarnaast verhuren we een kantoorruimte en een ontmoetingsruimte aan Avoord. Deze drie aparte huurcontracten met Avoord dienen ieder jaar een huurverhoging te krijgen conform het contract en de afdeling C&B zorgt hiervoor.

2.8 PAUWER (voorheen NSWAC) (brief *)

Deze instantie huurt 10 huurappartementen in complex De Wachter. De adressen zijn **Valpoort 161, 173, 175, 187, 189, 201, 203, 215, 217, 225 en 229**. In de huurovereenkomsten is afgesproken dat deze jaarlijks een huurverhoging ontvangen met het gemiddelde huurverhogingspercentage. Dat zal op 1 juli 2014 uitkomen op ongeveer 4%. Dus ontvangen deze klanten op 1 juli 2014 een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4%.

2.9 Kinderdagverblijven (sinds kort is dat KOBER, voorheen Surplus Kinderopvang)

Tamboerijn 9 "DOREMI":

De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhoging van dit kinderdagverblijf.

Karnsberg 1-A "WOELWATER":

De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhoging van dit kinderdagverblijf.

Kinderdagverblijf "SJOESTER":

De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhoging van dit kinderdagverblijf.

2.10 Commerciële ruimten:

Lange Brugstraat 1: Bloemenwinkel

Lange Brugstraat 1-A: CP Coiffures

Geerkade 11: Click R

Geerkade 13: per 1 juli 2014 leegstand

Geerkade 17: Maatschap Van Rossem, Van Groenland & Urlings Fysiotherapeuten.

Valpoort 157: ING BANK

Valpoort 155-B: Eenmanszaak Subway

Valpoort 155-A: leegstand

Schoolstraat 2: Leegstand

Bisschopsmolenstraat 10: leegstand

Bisschopsmolenstraat 6 en 8: Shoeby Leasing Partners BV

Adres? Woonwinkelpand in Terheijden (staat nu leeg en te koop)

Lambertusstraat 13 en 15: dit pand is commercieel verhuurd Stichting Maatschappelijke Opvang Breda en omgeving: de afdeling C&B zorgt voor de tijdige huurverhoging.

De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhoging van deze winkel- c.q. kantoorpanden.

2.11 Kantoren

Liesbosweg 40-A: Fysio

Liesbosweg 40-B: JUZT

Liesbosweg 40-C: HBV

De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhoging van deze kantoorpanden.

2.12 Garages (Brief 03 = ex btw en Brief 04 = incl. btw):

Garageboxen mogen een huurprijs hebben die ligt tussen minimaal € 72 en maximaal € 100,00 per maand. WEL heeft voor haar garageboxen nieuwe streefhuren bepaald,

namelijk aan de hand van een percentage van de WOZ-waarde. Veel huidige huurprijzen zijn nu nog lager. WEL ziet dat er in Etten-Leur nog steeds vraag is naar garageboxen. Vanwege de huidige lage huurprijzen en de grote vraag wil WEL de huurprijzen van garageboxen verhogen met het inflatiecijfer van het voorafgaande jaar verhoogd met 1,5%. Dus op 1 juli 2014 wordt dat een huurverhoging van 4%. Dit geldt niet voor de garageboxen die al marktconform worden verhuurd.

2.13 Parkeerplaatsen buiten of onder een woongebouw en Brief 7 =incl. btw):

Garageplaatsen:

Valpoort (Torenpad): de ondergrondse garageplaatsen aan de Valpoort hebben al een marktconforme huurprijs en om die reden worden deze in 2014 niet in huurprijs verhoogd.

Albatros: de ondergrondse garageplaatsen worden op 1 juli 2014 verhoogd met 2,5%. Dit omdat huurders anders gratis en buiten gaan parkeren.

Schoolstraat (Lumenstaete): de ondergrondse garageplaatsen hebben een marktconforme huurprijs van maximaal € 100 per maand. Huurders die meer betalen, daarvan wordt is de huurprijs per 1 april 2014 aangepast naar maximaal € 100 per maand. Om die reden worden op 1 juli 2014, 2015 en 2016 deze huurprijzen niet verhoogd.

Parkeerplaatsen:

Valpoort: de parkeerplaatsen op het binnenterrein ontvangen op 1 juli 2014 een huurverhoging van inflatie van het voorafgaande jaar verhoogd met 1% - conform de huurcontracten – en dat betekent een huurverhoging van 3,5%.

Schoolstraat (Lumenstaete): de parkeerplaatsen op het binnenterrein ontvangen op 1 juli 2014 geen huurverhoging. Huurders die een tweede buitenparkeerplaats willen huren betalen dan voor deze tweede parkeerplaats een huurprijs voor van € 50,00 per maand.

De huurverhogingen voor de parkeerplaatsen buiten en onder een gebouw zijn in het verleden bepaald en vergeleken met het parkeren in het openbaar gebied. De huurprijzen voor het parkeren binnen worden verhoogd met 2,5% (**Brief 5 = ex btw**), *tenzij de huurprijs al gelijks is of hoger is dan € 100,00 want dan wordt deze bevroren.*

Voor diegenen die geen appartement huren in het complex, maar wel een parkeerplaats buiten huren wordt extra btw berekend bovenop de huurprijs (brief 7 = inclusief btw).

WEL heeft een aantal garages of parkeerplaatsen die BTW-plichtig zijn. Om te voorkomen dat deze een onjuist huurverhogingvoorstel ontvangen, dienen deze handmatig aangemaakt te worden. De afdeling C & B zorgt er voor dat deze klanten jaarlijks de juiste huurverhoging met of zonder BTW doorberekend krijgen.

LET OP:

Bij de Wachter worden ook abonnementen verstrekt voor kort parkeren. Dat kost een bewoner een bedrag van Euro 5,00 per maand. Op 14 augustus 2008 met C&B afgesproken dat deze klanten geen huurverhoging krijgen. Ditzelfde beleid willen we ook in 2014 doorzetten. De abonnementen brengen meer op dan het los verhuren van zo'n parkeerplaats en we komen klanten hiermee tegemoet omdat zij in het centrum de auto anders niet "even" voor de deur mogen parkeren.

2.14 Huurvast en huurzeker

We hebben in het verleden huurvastovereenkomsten met klanten afgesloten. Zij hebben dus gekozen voor een vaste huurprijs voor de komende vijf of tien jaar en ontvangen gedurende die periode dus geen huurverhogingvoorstel.

De afdeling Control & Bedrijfsondersteuning moet ieder jaar nagaan of de huurprijzen in de periode van 2005 – 2009 aangepast moeten worden omdat de Huurvastperiode is afgelopen.

Er zijn ook huurzekerovereenkomsten. Zij hebben dus gekozen voor een vast huurverhogingspercentage voor de komende vijf of tien jaren. De afdeling C & B zorgt er voor dat deze klanten jaarlijks de juiste huurverhoging doorberekend krijgen.

Klanten die in het verleden hebben gekozen voor huurvast of huurzeker ontvangen vanaf 2008 geen brief met het huurverhogingspercentage wat men had gekregen als men gewoon was blijven huren. De huurverhoging is sinds het Rijksbeleid van 2007 inflatievolgend, waardoor huurvast en huurzeker klanten een financieel nadeel ondervinden. Dit is een van de redenen geweest voor WEL en de WEL Diensten BV om te stoppen met het aanbieden van huurvast en huurzeker. Dit is besloten op 3 maart 2011 in het DT.

De laatste huurvast- en huurzekerovereenkomsten eindigt in 2020.

2.15 Koop Goedkoop

De volgende adressen zijn onder KoopGoedkoop verkocht en dienen een huurprijs voor de grond doorberekend te krijgen met jaarlijks een huurverhoging:

Concordialaan 239, 242, 274, 277 en 283.

De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de juiste huurprijsberekening en tijdige aanschrijving voor de jaarlijkse huurverhoging.

Ditzelfde geldt voor de Koop Goed Koop-woningen in Schoenmakershoek en Wielewaal 108.

2.16 Volkstuin

Tuinstraat 99 (drie tuinen). De huurprijzen van deze volkstuinten zijn dermate laag en WEL juicht het onderhouden hiervan toe, zodat is besloten om geen huurverhoging te vragen.

Rode Poort? Tuin en schuur? Adres is Molenwiek 24-G

2.17 Ontmoetingsruimten

* **De Panfluit, Trompetlaan:** deze ontmoetingsruimte wordt beheerd door de St. BOVO. De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhoging van dit complex.

* Pluspunt Burchtplein: deze ontmoetingsruimte wordt beheerd door Surplus Welzijn.

* Pluspunt 2 in De Wachter: deze ontmoetingsruimte wordt ook beheerd door Surplus Welzijn. De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhogingen van deze twee pluspunten van Surplus.

2.18 De Boshoeve

De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhoging van dit complex.

2.19 Turfschip

De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhoging van dit complex.

2.20 Polikliniek

De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhoging van dit complex.

2.21 Nieuwbouwwoningen:

Alle nieuwbouwwoningen in de "Spoorzone" en "Regina Mundi" ontvangen op 1 juli 2014 wel een huurverhoging:

2.22 Voormalig woningbezit VERON;

Sociale huurwoningen:

Vanwege de financiering zijn alle voormalige huurwoningen van Veron nu sociale huurwoningen geworden. Zij ontvangen dus allemaal een inkomensafhankelijke huurverhoging. Het gaat hier om de volgende adressen:

- Kasteelweg 6 t/m 18, Kasteelweg 24 t/m 70 (Schakel 7)
- Sint Martinuspark 2 t/m 38
- Bloemendaalsezeedijk: 5 t/m 11
- Antoniushof 11 t/m 26 en 29

- Visserstraat 1 t/m 19
- Wethouder Matheestraat 1 t/m 6
- Kasteelweg 20 en 22 (Schakel 7)
- Kasteelweg 101 t/m 305 (Schakel 2)
- Kasteelweg 100 t/m 310 (Schakel 3)
- Pastoor van Kessellaan 200 t/m 808 (Schakel 4)
- Antoniushof 27 en 28

Commercieel:

- Pluspunt 't Vlietje: huurder is Surplus Zorg
- Schakel 1: huurder is Surplus Zorg
- Bibliotheek: gemeente Moerdijk

De afdeling C & B is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurverhogingen van deze commerciële panden.

Doorstroming (brief 1 en 11):

- A) Via de Belastingdienst heeft WEL * adressen (2013: 3.173) doorgekregen van huurders die een gezamenlijk huishoudinkomen (huurders, kinderen en mogelijke andere inwonenden) hebben tot en met € 34.085,00. Zij krijgen een huurverhoging van 4%, namelijk de inflatie over 2013 van 2,5% plus een opslag van 1,5% (brief 11).**
- B) Via de Belastingdienst heeft WEL * adressen (2013: 517) doorgekregen van huurders die een gezamenlijk huishoudinkomen die ligt boven € 34.085 en niet boven € 43.602,00. Zij krijgen een huurverhogingvoorstel van 4,5%, namelijk de inflatie over 2013 van 2,5% plus een opslag van 2% (brief 12).**
- C) Via de Belastingdienst heeft WEL * adressen (2013: 653) doorgekregen van huurders die een gezamenlijk huishoudinkomen hebben die boven € 43.602,00 ligt. Zij krijgen een huurverhoging van 6,5%, namelijk de inflatie over 2013 van 2,5% plus een opslag van 4% (brief 13).**

3. Geliberaliseerde huurwoningen

3.1 Huidige geliberaliseerde huurwoningen (Brief 8)

De zogenoemde huurliberalisatie van de duurdere woningen houdt in dat de verhuurder meer vrijheid heeft om de huurprijs en de huurverhoging te bepalen. Dit betekent dat het puntenstelsel en de maximale huurprijsgrenzen niet van toepassing zijn. Bovendien is de verhuurder niet gebonden aan het jaarlijkse maximale huurverhogingspercentage.

Wat zijn de liberalisatiegrenzen?

Een van de voorwaarden van huurliberalisatie is dat de huurprijs bij aanvang van de huur boven de toenmalige huursubsidiegrens lag. Dit is het maximum huurbedrag tot waar huursubsidie/huurtoeslag voor een woning aangevraagd kan worden. Hieronder volgt een overzicht van de liberalisatiegrenzen, met de datum waarop deze grenzen ingingen:

Liberaliseringgrenzen voor alle woningen na 1994:

Datum	Huurprijs / maand
1 juli 2014	€ 699,48
1 juli 2013	€ 681,02
1 juli 2012	€ 664,66
1 juli 2011	€ 652,52
1 juli 2010	€ 647,53
1 juli 2009	€ 647,53
1 juli 2008	€ 631,73
1 juli 2007	€ 621,78
1 juli 2006	€ 615,01
1 juli 2005	€ 604,72
1 juli 2004	€ 597,54
1 juli 2003	€ 585,24
1 juli 2002	€ 565,44
1 juli 2001	€ 541,36
1 juli 2000	€ 521,39
1 juli 1999	€ 502,33
1 juli 1998	€ 492,35
1 juli 1997	€ 492,35
1 juli 1996	€ 475,53
1 juli 1995	€ 457,18
1 juli 1994	€ 437,33

Net als in 2009 t/m 2013 willen we de geliberaliseerde huurwoningen een huurverhoging geven op 1 juli 2014 van de inflatie over het voorafgaande jaar verhoogd met een opslag van 2,5%. De inflatie over het jaar 2013 bedroeg 2,5% en dit betekent een huurverhoging op 1 juli 2014 van 5%.

Hierop willen we de volgende uitzonderingen maken:

- 1 Viridea, Rosea en Azurea (brief 9): Het gaat om de Bernhardlaan 4 t/m 144 (64 appartementen). Net als vorig jaar streven we er naar om de drie ronde torens qua huurprijzen meer gelijk te trekken. Het voorstel is om de goedkoopste toren een huurverhoging van 4% en de duurste toren een huurverhoging van 2,5% te geven. Dit is tussen 1 en 2,5% minder dan ons beleid, maar sluit aan bij de huurverhoging zoals we die op 1 juli 2013 hebben gegeven.

Let op: de adressen Bernhardlaan 58, 60, 106, 108, 118 zijn geen geliberaliseerde, maar

sociale huurappartementen, deze krijgen dus een inkomensafhankelijke huurverhoging!

- 2 Lumenstaete: voor de jaren 2014, 2015 en 2016 worden de huren jaarlijks verhoogd met een percentage dat niet hoger is dan 2%, tenzij de inflatie over het voorafgaande jaar hoger was. De reden hiervan is dat WEL Diensten BV in dit complex veel langdurige leegstand heeft en moeite moet doen om appartementen opnieuw toe te wijzen en te verhuren. De inflatie bedroeg in 2013 volgens het CPB 2,5% en dit betekent dat de appartementen een huurverhoging op 1 juli 2014 krijgen van 2,5%.
- 3 Valpoort 227: vanwege leegstand en onjuiste prijs-kwaliteitverhouding is het voorstel om deze een huurverhoging te geven gelijk aan inflatie en dus 2,5%.
- 4 Turfijker (brief 10): Ook hier staat de prijs-kwaliteitverhouding onder druk, zodat ook hier een huurverhoging wordt voorgesteld van 2,5%. De woningen zijn iets te duur al we kijken naar de locatie, grootte en afwerking. Bij een mutatie hebben we meestal een leegstand van 2 tot 3 maanden.
- 5 Rozengaard: Voorstel is om de geliberaliseerde huisnummers 61-c, 65-c, 69-c en 77-a – net als in 2013 – de gemiddelde huurverhoging te geven en dat is 2,5%.
- 6 Kapelstraat 17-c is het zelfde type als 17- a en b. Maar 17-C is destijds door differentiatie met een iets hogere aanvangshuur in de markt gezet en derhalve geliberaliseerd geworden. Voorstel is om 17-C ook de gemiddelde huurverhoging te geven en dat is 2,5%.
- 7 Geliberaliseerde en nieuw verhuurde woningen tegen marktconforme huurprijzen: Gaat hier om bijvoorbeeld Paukeslag (bijvoorbeeld 124), Pianohof, Nobelaerstraat 11 etc.: voorstel is om dergelijke woningen een huurverhoging te geven op 1 juli 2014 van inflatie 2013 plus 1,5%, dus huurverhoging wordt 4%.
- 8 Albatros: de huurders van dit complex zijn de afgelopen jaren een inflatievolgende huurverhoging gewend. Dit jaar willen we hen een huurverhoging geven van 4%. Inschatting is dat 5% teveel is vanwege de prijs/kwaliteitverhouding. Kortom, de huurverhoging wordt op 1 juli 2014 hier 4%.
- 9 Dahlia: hier hebben we drie geliberaliseerde appartementen, namelijk Stationsstraat 122, 124 en 126. Alle drie de woningen zijn vanwege huurprijs vrijgekomen of komen op korte termijn vrij. Er staat momenteel 1 woning leeg, waarvoor nog niemand heeft gereageerd. Voorstel is om deze appartementen te verhogen met 4%. Inschatting is dat 5% teveel is vanwege de prijs/kwaliteitverhouding.

We hebben de volgende geliberaliseerde huurwoningen:

- 10 Torenpad; Valpoort 49, 73 en 97
- 11 Elisabethpark: Azurea, Viridea en Rosea: 64 appartementen: zie hierboven.
- 12 Lumenstaete
- 13 De Wachter: 4 exclusieve huurappartementen; Valpoort 227, 235, 237 en 239
- 14 Crispijn; Barbierstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 52, 54, 56, 58, 60, 62 en 64
- 15 Contrefort: Schipperstraat 87
- 16 Havenzicht en Boeieraak 4
- 17 Landmanweg 38
- 18 Karmanstraat 10, 14, 16, 18 en 22
- 19 Paukeslag 22, 45, 52, 59 en 124.
- 20 Margrietlaan 15, 53, 55 en 59
- 21 Kapelstraat 17-c (onder de Torens)

- 22 Zeemanhof 1 en 23 plus 2 en 24 (hoekwoningen) en 9, 10, 15 en 16 (tussenwoningen)
- 23 Wielerbaan 14 in Oudenbosch
- 24 Heerlijkheid 12, 20, 28, 36, 44, 13, 21, 29 en 37.
- 25 De Hoven: Koetsiershof 24, 26, 28 en 30; Nachtwachtstraat 3 en 31; Wevershof 3 en 27; Schipperstraat 229, 231, 233, 235, 237, 239; Schildershof 3, 4, 8, 9, 10, 11, 13, 20, 22, 36, 38, 42.
- 26 Overige geliberaliseerde (niet-daeb-woningen)? T.z.t. nakijken in excel met Ralph.

Aandachtspunt:

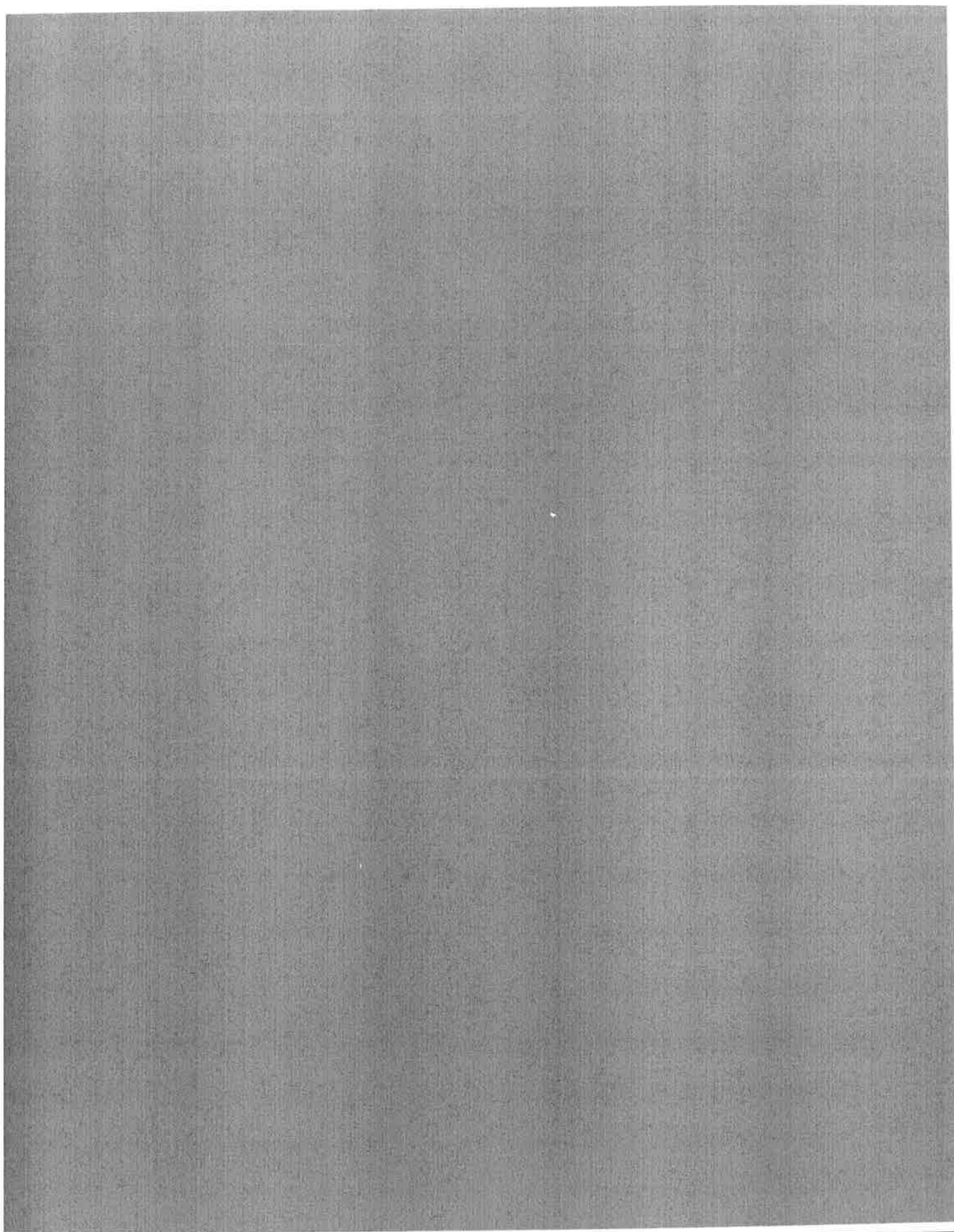
Bij mutatie kan de aanvangshuur voor de nieuwe huurder uitstijgen boven de liberalisatiegrens en dit betekent dat er dan nieuwe woningen toegevoegd worden aan bovenstaande lijst. Dit betekent dat we deze klanten bij aanvang nieuwe huur moeten informeren dat zij een geliberaliseerde woning gaan betrekken, waarbij rekening moet worden gehouden met een hogere huurverhoging dan inflatie, meestal inflatie plus een opslag van maximaal 3%. Het is dus mogelijk dat deze huurprijs uitstijgt boven de maximale redelijke huur.

4. KERNVOORRAAD

Zowel in het “Klik voor Wonen”-Beleid als in het Huurprijsbeleid willen we bereiken dat er in iedere wijk voldoende aanbod is van verschillende typen en prijzen van betaalbare woningen. Over heel Etten-Leur willen we minimaal 80% van onze woningen bereikbaar houden voor klanten die afhankelijk zijn van Huurtoeslag. Verkoop en nieuwbouw zijn hier de belangrijkste instrumenten om dit in de toekomst te bereiken. Indien nodig kan ook het Huurprijsbeleid een instrument zijn om woningen bereikbaar te houden voor klanten die afhankelijk zijn van Huurtoeslag.

4.1. Harmonisatiebeleid

In VMP laten veranderen dat huurprijzen niet terug gebracht worden naar de lagere aftoppingsgrens van € 681,02. Dit bedrag is per 1-1-2014 veranderd in € 699,48.



Bredaseweg 1
4872 LA Etten-Leur
T 076 502 46 00
info@woonwel.nl

ECHT WEL.
WWW.WOONWEL.NL