

6.3 Resultaten van het nieuwe beleid per 1 juli 2013:

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

Voor zittende sociale huurders wil WEL op 1 juli 2013 deze keer geen inflatievolgende huurverhoging doorvoeren, maar toch de volledige inkomensafhankelijke huurverhoging. En dat is minder goed nieuws voor zittende klanten, omdat zij de afgelopen jaren gewend waren aan een lagere en inflatievolgende huurverhoging. Dit doet WEL, omdat we vanaf 2013 een verhuurderheffing aan het Rijk moeten betalen. Om die te kunnen blijven betalen zijn de extra huurinkomsten meer dan nodig. Ook wordt corporaties geadviseerd om 10% te besparen op kosten, salarissen te verlagen en extra huurwoningen te verkopen.

Vooral door mutaties en de oplevering van nieuwe geliberaliseerde huurwoningen komt WEL op 1 juli 2013 uit op een gemiddelde streefhuur van *% (op 1 juli 2012 was dit 73%). Dit *percentage is pas bekend nadat de inkomensafhankelijke huurverhoging is vastgesteld.

Dit levert het beeld op dat weergegeven wordt in tabel 8:

Klasse	Aantal woningen	% streefhuur
15		> 80 *
14		79
13		77
12		75
11		74
10		73
9		71
8		70
7		69
6		68
5		66
4		64
3		63
Totaal		Gemiddelde: + *%

Tabel 8: situatie op 1 juli 2013 * inclusief geliberaliseerde huurwoningen

Tabel 8 maakt duidelijk hoeveel woningen in welke klasse vallen en wat de nieuwe streefhuurprijs wordt. De gemiddelde streefhuur van al die klassen komt voor 2013 uit op *%.

Inkomensafhankelijke huurverhoging:

Huurders met een inkomen tot € 33.614,00 krijgen een huurverhoging van maximaal 1,5% plus de inflatie over 2012. De inflatie over 2012 was 2,5%. Dit betekent dus een huurverhoging op 1 juli 2013 van maximaal 4%.

Bij huurders met een inkomen dat ligt tussen de € 33.614 en € 43.000 gaat het om een opslag van 2% bovenop inflatie. Dit betekent voor hen dus een huurverhoging op 1 juli 2013 van 4,5%. Bij huurders die een inkomen hebben boven de € 43.000, mag WEL een opslag vragen van maximaal 4%. Dit betekent voor hen dus een huurverhoging op 1 juli 2013 van 6,5%.

Als de huurprijs uitstijgt boven € 681,02 wordt de huurprijs toch verhoogd en blijft de woning een sociale huurwoning en DAEB-woning, tenminste dat staat in het Regeerakkoord. Het moet nog blijken of dit ook zo blijft.

In de Tweede Kamer zijn in ieder geval de volgende maatregelen genomen:

- Mensen die te maken krijgen met een inkomensdaling, terwijl zij eerder een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen, krijgen recht op huurverlaging. Dit tot het niveau dat zij aan huur zouden hebben moeten betalen als zij geen inkomensafhankelijke huurverhoging zouden hebben gekregen, met een maximum van twee jaar terugwerkende kracht. En tot het niveau van de huurtoeslaggrens als de huurprijs daarboven was gestegen.
- Om de laagste inkomensgroep te ontzien zal het budget voor de huurtoeslag de komende jaren worden verhoogd.
- Voor gehandicapten en chronisch zieken met een nader te bepalen indicatie kan via een hardheidsclausule een uitzondering gemaakt worden voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

De verwachting is dat de Eerste Kamer op 5 maart 2013 akkoord gaat met de huurverhoging van 2013.

Ook gaat de Minister nog meer duidelijkheid verschaffen over de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging en hoe we om moeten gaan met de uitzonderingen en huurverlagingen.

6.4 Gevolgen van het nieuwe beleid op 1 juli 2012

Het allerbelangrijkste is dat we willen weten hoeveel woningen van onze woningvoorraad nog behoren tot de bereikbare voorraad. In tabel 11 kunt u zien wat de resultaten waren van het huurprijsbeleid van 1 juli 2012:

Overzicht doelgroepen (peildatum 1 juli 2012)						
	Primaire doelgroep			Secundaire doelgroep		
Huishoudens	Soort woning	WEL Wonen	WEL Wonen: Comfort	WEL Wonen: Comfort Plus	Geliberaliseerde huurwoningen	
		WEL-optie	WEL-optie	WEL-actief	WEL Wonen: Luxe	WEL Wonen: Exclusief
		Huurtoeslag is mogelijk	Huurtoeslag is mogelijk	Huurtoeslag is SOMS mogelijk	Huurtoeslag is NIET mogelijk	Huurtoeslag is NIET mogelijk
1 persoons	HAT-woning	< 443,60	443,60- 524,37	524,37 – 664,65	n.v.t.	n.v.t.
		420	2	0	0	0
2 personen	Appartement	< 443,60	443,60- 524,37	524,37 – 664,65	664,66-959,89	> 959,89
		428	92	26	114	43
1 of 2 personen	Seniorenwoning en seniorenappartementen	< 443,60	443,60- 524,37	524,37 – 664,65	664,66-959,89	> 959,89
		780	311	154	22	4
meerpersoons	Eengezinswoning	< 443,60	443,60-561,98	561,98- 664,65	664,66-959,89	> 959,89
		2.970	1.935	283	30	0
Totaal aantal woningen is:	Totaal					
In %: 100%	4.598	1.582	2.340	463	166	47
		34%	51%	10%	4%	1%

Tabel 9 (de genoemde huurprijsgrenzen zijn op 1 januari 2012 aangepast)

6.5: Gevolgen van het nieuwe beleid per 1 juli 2013:

Overzicht doelgroepen (peildatum 1 juli 2013)						
	Primaire doelgroep			Secundaire doelgroep		
					<i>Geliberaliseerde huurwoningen</i>	
<i>Huishoudens</i>	<i>Soort woning</i>	<i>WEL Wonen</i>	<i>WEL Wonen: Comfort</i>	<i>WEL Wonen: Comfort Plus</i>	<i>WEL Wonen: Luxe</i>	<i>WEL Wonen: Exclusief</i>
		<i>WEL-optie</i>	<i>WEL-optie</i>	<i>WEL-actief</i>	<i>WEL-actief</i>	
		<i>Huurtoeslag is mogelijk</i>	<i>Huurtoeslag is mogelijk</i>	<i>Huurtoeslag is SOMS mogelijk</i>	<i>Huurtoeslag is NIET mogelijk</i>	<i>Huurtoeslag is NIET mogelijk</i>
<i>1 persoons</i>	<i>HAT-woning</i>	< 454,69 *	454,69- 535,91 *	535,91 – 681,02 *	<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>
<i>2 personen</i>	<i>Appartement</i>	< 454,69 *	454,69 - 535,91 *	535,91 – 681,02 *	681,02-971,26 *	> 971,26 *
<i>1 of 2 personen</i>	<i>Seniorenwoning en seniorenappartementen</i>	< 454,69 *	454,69- 535,91 *	535,91 – 681,02 *	681,02-971,26 *	> 971,26 *
<i>Meerpersoons</i>	<i>Eengezinswoning</i>	< 454,69 *	454,69 -574,35 *	574,35- 681,02 *	681,02-971,26 *	> 971,26 *
<i>Totaal aantal woningen is: *</i> <i>In %: 100%</i>	<i>Totaal</i>	*	*	*	*	*

Tabel 10 (de genoemde huurprijsgrenzen zijn aangepast per 1 januari 2013)

Een vergelijking tussen de jaren 2004(tabel 4) tot en met 2013 (tabel 11) levert de volgende vergelijkingstabel op:

Overzicht doelgroepen					
Jaren:	Primaire doelgroep			Secundaire doelgroep	
	Huurindicatie			Huurindicatie	
	WEL Wonen	WEL Wonen Comfort	WEL Wonen Comfort Plus	WEL Wonen Luxe	WEL Wonen Exclusief
2004	25,8% (1.074)	30,1% (1.256)	41,4% (1.724)	2,5% (103)	0,2% (9)
2005	25,6% (1.053)	33,2% (1.363)	38,7% (1.590)	2,3% (94)	0,2% (7)
2006	23,8% (972)	31,6% (1.290)	39,5% (1.600)	5% (208)	0,1% (7)

Tabel 12

Jaar:	PRIMAIR		SECUNDAIR		
	WEL Wonen	WEL Wonen Comfort	WEL Wonen Comfort Plus	WEL Wonen Luxe	WEL Wonen Exclusief
2007	54,06% (2.217)	43,50% (1.784)	2,22% (91)	0,22% (9)	0% (0)
2008	51,1% (2.130)	45,2% (1.882)	3% (123)	0,50% (22)	0,2% (10)
2009	47,63% (2.061)	45,57% (1.972)	3,66% (159)	2,48% (108)	0,57% (25)
2010	41,22% (1.876)	49,60% (2.257)	4,55% (207)	3,74% (170)	0,90% (41)
2011	37,28% (1.684)	51,66% (2.333)	6,82% (308)	3,36% (152)	0,86% (39)
2012	34,41% (1.582)	50,89% (2.340)	10,07% (463)	3,61% (166)	1,02% (47)
2013	*	*	*	*	*

Tabel 13

Na de huurverhoging van 1 juli 2007 behoorde 97,6% tot de primaire klasse. Het aantal primaire woningen bedraagt dan 4.001.

Na de huurverhoging van 1 juli 2008 behoorde 96,3% tot de primaire klasse. Het aantal primaire woningen bedraagt dan 4.012.

Na de huurverhoging van 1 juli 2009 behoorde 93,2% tot de primaire klasse. Het aantal primaire woningen bedraagt dan 4.033.

Na de huurverhoging van 1 juli 2010 behoorde 90,82% tot de primaire klasse. Het aantal primaire woningen bedraagt dan 4133.

Na de huurverhoging van 1 juli 2011 behoorde 88,9% tot de primaire klasse. Het aantal woningen bedraagt dan 4.017.

Na de huurverhoging van 1 juli 2012 behoorde 85,3% tot de primaire klasse. Het aantal woningen bedraagt dan 3.922.

Na de huurverhoging van 1 juli 2013 behoort *% tot de primaire klasse. Het aantal woningen bedraagt dan *.

UITZONDERINGEN HUURPRIJSBELEID

7.1 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 kostendeekkende 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 2013 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 2013 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 2013 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 2013 inkomensafhankelijk.

7.2 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 2013 wordt dat 2,5% (**Brief 02**).

Kajuit 25: de individuele huurcontracten zijn per 1 april 2009 omgezet naar een 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 2013 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 2013 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 01).** 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 2013 wordt dat 2,5%.

De sleutels voor de vijf appartementen (133 B, C, D, E, H en J) zijn in december 2012 en 1 appartement begin januari 2013 uitgegeven. Toch willen we deze appartementen een huurverhoging geven op 1 juli 2013 die inkomensafhankelijk is.

7.3 Stichting Maatschappelijke Opvang Breda en omgeving:

Lambertusstraat 13 en 15 (n.v.t.):

Dit pand is onlangs commercieel verhuurd. De eerste huurverhoging vindt pas plaats in 2013 en de afdeling C&B zorgt hiervoor.

7.4 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 2013 wordt dat 4%.

Margrietlaan 1, 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 2013 een huurverhoging van 2,5%.

7.5 De Zuidwester

Pianohof 49 (Brief 02):

De huurprijs wordt automatisch per 1 juli verhoogd met het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar. Dus op 1 juli 2013 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 2013 wordt dat 2,5%.

7.6 Top Acht (brief 1)

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

De verhuurde appartementen aan klanten van Top Acht in Valpoort ontvangen ieder jaar op 1 juli een huurverhoging die gelijk is aan de gemiddelde huursomstijging. Op 1 juli 2013 betekent dit een huurverhoging van 4%.

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

7.7 Stichting De Markenlanden

Kelder van Withofstraat 1:

De huurprijs van deze berging is al jaren geleden bevroren.

7.8 Avoord:

De Schaapskooi, Dreef 41: deze ontmoetingsruimte wordt voor de symbolische prijs van € 1,00 verhuurd aan Avoord. Gezien de extreem lage huurprijs wordt deze huurprijs bevroren en jaarlijks niet verhoogd.

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

7.9 NSWAC (brief 2)

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 volgens het beleid van de verhuurder. Ons beleid is nu inkomensafhankelijk, dus ontvangen deze klanten op 1 juli 2013 een inkomensafhankelijke huurverhoging.

7.10 Kinderdagverblijven

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.

7.11 Winkels

Lange Brugstraat 1: Top 1 Toys

Lange Brugstraat 1-A: CP Coiffures

Geerkade 11: Click R

Geerkade 13: La Parura Mode

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

Valpoort 157: ING BANK

Valpoort 155-B: Eenmanszaak Subway

Valpoort 155-A: leegstand

Schoolstraat 2: Yourfashiondeal

Bisschopsmolenstraat 10: Huis der Eigenwijzen

Bisschopsmolenstraat 6 en 8: Shoeby Leasing Partners BV

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

7.12 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.

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

Er is in Etten-Leur een grote vraag naar garageboxen. Vandaar dat we de huurprijzen van garageboxen verhogen met het inflatiecijfer van het voorafgaande jaar verhoogd met 2%. Dus op 1 juli 2013 wordt dat een huurverhoging van 4,5%. Dit geldt niet voor de

garageboxen die al marktconform worden verhuurd. Garageboxen mogen een huurprijs hebben van maximaal Euro 95,00 per maand.

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

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**).

De huurprijs voor het parkeren buiten bij appartementencomplexen wordt in 2013 bevroren (Brief 6 = ex btw). De prijzen die WEL hiervoor vraagt zijn iets duurder dan wat de gemeente Etten-Leur vraagt. Bewoners van de meeste van de complexen Torenpad, De Wachter en Lumenstaete hebben geen keuze, maar worden door de gemeente verplicht om te parkeren op eigen terrein en dus bij WEL. Vandaar het voorstel om de huurprijzen voor het parkeren buiten te bevroren. Dus in 2013 geen huurverhoging door te voeren. 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 op 1 juli 2009, 2010, 2011 en 2012 geen huurverhoging krijgen. Ditzelfde beleid willen we ook in 2013 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.

7.15 Huurvast (Brief 998) en huurzeker (Brief 999):

We hebben in het verleden in totaal 245 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.

We hebben inmiddels ook 47 huurzekerovereenkomsten afgesloten. Zij hebben dus gekozen voor een vast huurverhogingpercentage 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 huurverhogingpercentage 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.

Nu hebben we nog 191 lopende huurvast- en huurzekerovereenkomsten, waarvan de laatste eindigt in 2020.

7.16 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.

7.17 Volkstuin

Julianalaan 56-G, Tuinstraat 99 (drie tuinen). De huurprijzen van deze volkstuinen 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

7.18 Ontmoetingsruimten

* **Wildbaan 61**: dit appartement is in gebruik bij Buurtbelang De Grient. De huurprijs wordt betaald door de gemeenten en WEL. Deze woning krijgt een inflatievolgende huurverhoging, dus op 1 juli 2013 een huurverhoging van 2,5% (**brief 01**)

* **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.

7.19 De Boshoeve

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

7.20 Nieuwe Turfschip

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

7.21 Polikliniek

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

7.22 Kerkwerveflat:

Sinds 2011 is de huurprijs van deze woningen bevroren vanwege sloop- en nieuwbouwplannen. Ook op 1 juli 2013 ontvangen deze huurders geen huurverhoging.

7.23 Nieuwbouwwoningen:

De volgende nieuwbouwwoningen in de "Dorpstuinen" ontvangen op 1 juli 2013 wel een huurverhoging. Het gaat om de volgende adressen:

- Meesterhof 2 t/m 8;
- Marskramerstraat 1 t/m 7;
- Smidweg 1 t/m 23.

De volgende huurwoningen zijn eind december 2012 en begin 2013 opgeleverd en mogen op 1 juli 2013 geen huurverhoging ontvangen:

- Koetsiershof 4 t/m 48, 1 t/m 11 en 23 t/m 33;
- Nachtwachtstraat 3 t/m 31, 4 t/m 20;
- Wevershof 3 t/m 27 en 4 t/m 42;
- Schildershof 3 t/m 13.

7.24 Doorstroming (brief 11, 12 en 13):

- A) Via de Belastingdienst heeft WEL iets meer dan * adressen doorgekregen van huurders die een gezamenlijk huishoudinkomen (huurders, kinderen en mogelijke andere inwonenden) die ligt onder € 33.614,00. Zij krijgen een huurverhoging van 4%, namelijk de inflatie over 2012 van 2,5% plus een opslag van 1,5% (brief 11).**
- B) Via de Belastingdienst heeft WEL iets meer dan * adressen doorgekregen van huurders die een gezamenlijk huishoudinkomen die ligt tussen € 33.614 en € 43.000,00. Zij krijgen een huurverhogingvoorstel van 4,5%, namelijk de inflatie over 2012 van 2,5% plus een opslag van 2% (brief 12).**
- C) Via de Belastingdienst heeft WEL iets meer dan * adressen doorgekregen van huurders die een gezamenlijk huishoudinkomen die boven € 43.000,00 ligt. Zij krijgen een huurverhoging van 6,5%, namelijk de inflatie over 2012 van 2,5% plus een opslag van 4% (brief 13).**

8. Geliberaliseerde huurwoningen

8.1 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 huursubsidielgrens 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 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 2012 willen we de geliberaliseerde huurwoningen een huurverhoging geven op 1 juli 2013 van de inflatie over het voorafgaande jaar verhoogd met een opslag van 2,5%. De inflatie over het jaar 2012 bedroeg 2,5% en dit betekent een huurverhoging op 1 juli 2013 van 5%.

Hierop willen we de volgende uitzonderingen maken:

- 1 Viridea, Rosea en Azurea (brief 9): Het gaat om de Bernardlaan 4 t/m 144 (64 appartementen). Momenteel zijn er veel verhuizingen in dit complex. Nu zijn er 8 huuropzeggingen en de verhuur verloopt moeizaam. Enkele appartementen staan al maanden leeg. Blijkbaar hebben we hier de grens voor wat betreft de maximale huurprijs al bereikt. Veel bewoners geven aan dat zij besloten hebben op zoek te gaan naar een goedkopere woning. Hier gaan dus nog meer mutaties komen. We streven 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.

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

- 2 Albatrosflat (brief 10): deze flat krijgt al jaren een inflatievolgende huurverhoging, omdat de prijs/kwaliteitverhouding "minder" is dan de opgeleverde nieuwbouw van de laatste jaren. De Albatrosappartementen ontvangen op 1 juli 2013 dus een huurverhoging van 2,5%.
- 3 Valpoort 237: vanwege leegstand en onjuiste prijs-kwaliteitverhouding is het voorstel om deze een huurverhoging te geven gelijk aan inflatie en dus 2,5%.
- 4 Turfijker: 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: deze appartementen zijn niet zo populair. Voorstel is om de geliberaliseerde huisnummers 61-c, 65-c, 69-c en 77-a de gemiddelde huurverhoging te geven en dat is 4%.
- 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 4%.

We hebben de volgende geliberaliseerde huurwoningen:

- 7 Torenpad; Valpoort 49, 73 en 97
- 8 Elisabethpark: Azurea, Viridea en Rosea: 64 appartementen: zie hierboven.
- 9 Lumenstaete
- 10 De Wachter: 4 exclusieve huurappartementen; Valpoort 227, 237, 235 en 239
- 11 Dahlia: 3 luxe appartementen; Stationsstraat 122, 124, 126
- 12 Crispijn; Barbierstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 52, 54, 56, 58, 60, 62 en 64
- 13 Contrefort: Schipperstraat 87
- 14 Havenzicht
- 15 Turfijker
- 16 Landmanweg 38
- 17 Karmanstraat 10, 14, 16, 18 en 22
- 18 Rozengaard; Korte Brugstraat 61C, 65C, 69C en 77-A.
- 19 Paukeslag 22, 45, 52 en 59.
- 20 Albatros: 2,5%. Zie uitleg hierboven.
- 21 Margrietlaan 15, 55 en 59
- 22 Kapelstraat 17-c (onder de Torens)
- 23 Zeemanhof 1 en 23 plus 2 en 24 (hoekwoningen)

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 2,5%. Het is dus mogelijk

dat deze huurprijs uitstijgt boven de maximale redelijke huur. Dit is geen probleem, omdat we hier de marktprijs willen opzoeken.

9. 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 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.

10. Harmonisatiebeleid

In VMP laten veranderen dat huurprijzen niet terug gebracht worden naar de lagere aftoppingsgrens van € 664,66. Dit bedrag is per 1-1-2013 veranderd in € 681,02.