



HUURBELEID 2015

WONINGSTICHTING WOENSDRECHT

1. Inleiding

Extra lasten voor Woningstichting Woensdrecht

Sinds 2013 krijgt Woningstichting Woensdrecht te maken met een aantal maatregelen die zorgen voor financiële druk op de organisatie. Besparingen op de interne organisatie, efficiënter werken en kritisch kijken naar de uitgaven voor (groot) onderhoud en reparaties zijn al jaren aandachtspunten en deze zullen wij niet uit het oog verliezen. Dit betekent echter ook dat wij op deze punten weinig extra besparingen kunnen realiseren en zeker niet voldoende om alleen daaruit alle extra lasten te kunnen opbrengen.

De diverse bijdragen en heffingen lopen voor Woningstichting Woensdrecht op tot ruim € 800.000 per jaar, oftewel bijna € 750 per woning per jaar.

Woningstichting Woensdrecht wil voor extra inkomsten niet afhankelijk zijn van de verkoop van woningen en zeker niet het verkoopprogramma uitbreiden met extra woningen. Dit zou namelijk inhouden dat er meer woningen voor verkoop worden aangemerkt dan wij verantwoord vinden voor de (huur)woningmarkt in de gemeente. Bovendien is dit slechts een eenmalige inkomstenbron en levert het dus geen structurele bijdrage.

Daarnaast zijn wij ervan overtuigd dat het in het belang van onze huurders is, dat wij de woningen in goede staat houden en de voorgenomen kwalitatieve maar ook kwantitatieve plannen uitvoeren. Voor nieuwbouw, renovatie en (groot) onderhoudsplannen is ieder jaar geld nodig. Onder andere daarmee draagt de woningstichting bij aan de leefbaarheid van de woonomgeving.

Om deze zaken te realiseren en te kunnen voldoen aan onze wettelijke verplichtingen, zijn extra inkomsten nodig. Huur vormt voor de Woningstichting Woensdrecht de belangrijkste bron van inkomsten en daarom zijn we genoodzaakt de huur te verhogen boven het inflatiepercentage. Om de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen te waarborgen verhogen wij de huren niet tot boven de grens voor de sociale sector (€ 710,68, prijspeil 1 januari 2015) en handhaven wij bovendien dit jaar de in 2014 ingevoerde regeling waarbij we sturen op woonlasten.



Hoofdpijnen van ons huurbeleid per 1 juli 2015:

Huurverhoging per 1 juli

Woningstichting Woensdrecht hanteert voor de huurverhoging van 2015 twee uitgangspunten, net als in 2014.

De meeste sociale huurwoningen, die volgens het strategisch voorraadbeleid (zoals gepubliceerd op de website eind 2010) worden doorgeëxploiteerd, zijn in de afgelopen jaren kwalitatief verbeterd en waar mogelijk is een energielabel B behaald. Toch zijn er woningen die, om economische of technische redenen, geen A- of B-label kunnen of zullen halen. Voor die woningen wordt de huurprijs beperkt tot een lagere streefhuur. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 5 (Sturing op woonlasten).

Voor de andere woningen (bijvoorbeeld de woningen met een energielabel B of A), geldt de maximale huurprijs van € 710,68 als bovengrens (inclusief eventuele subsidiabele servicekosten). Woningstichting Woensdrecht verhoogt de huren dus niet tot boven de grens van de sociale huur.

Voor de doelgroep van beleid, huurders met een inkomen van maximaal € 34.229 in het peiljaar 2013, geldt een huurverhoging van 2,5% (conform het door de minister vastgestelde percentage). Voor huurders met middeninkomens (> € 34.229 & < 43.786) en de hogere inkomens (> € 43.786) hanteren we de maximale percentages die het ministerie heeft vastgesteld, te weten 3,0% voor middeninkomens en 5,0% voor de hogere inkomens.

Uit een eerste verkennend onderzoek in 2014 is gebleken dat binnen deze primaire doelgroep mogelijk huurders zijn die moeite zouden kunnen hebben met een maximale huurverhoging. Vanwege privacy is voor ons als verhuurder echter niet bekend wie deze huurders zijn. Met een aanpassing van de huurverhoging voor de hele groep, bereiken we slechts voor een zeer klein deel de groep die het echt nodig heeft. Voor deze groep zoeken wij de oplossing dan ook meer in het (beter) beschikbaar maken van betaalbare woningen, waarbij we een toetsingsmogelijkheid hebben om er zeker van te zijn dat deze woningen verhuurd worden aan de doelgroep die deze lagere huurprijs het hardst nodig heeft.

De inkomensafhankelijke huurverhoging voeren wij per 1 juli 2015 door, waarbij de hierboven genoemde beperkingen blijven gelden. De extra inkomsten die daarmee ontstaan, dragen wij af aan de overheid.

*DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang



Tussentijdse huuraanpassing

Wanneer een woning leegkomt, wordt de huurprijs opgetrokken naar aftoppingsgrens voor sociale huurwoningen, tenzij het woningwaarderingstelsel aanleiding geeft de huurprijs onder deze grens vast te stellen. Voor de meesten woningen betekent dit dat de huurprijs gemiddeld uitkomt op ongeveer 75 tot 85% van de maximale huurprijs.

De huurprijs van een woning wordt niet hoger dan het voor het complex waartoe de woning behoort vastgestelde maximum (zie bijlage). Hierbij gaan wij uit van de subsidiabele huur (kale huurprijs plus eventuele subsidiabele servicekosten bij appartementengebouwen).

Daardoor wordt de huurprijs voor nieuwe huurders hoger en komt het voor dat dezelfde woningen in één straat verschillende huurprijzen hebben.

Als Woningstichting Woensdrecht het comfort van een woning verbetert tijdens een (onderhouds)project, bijvoorbeeld door energiebesparende maatregelen te treffen, gaat de huur van die woning omhoog. Comfortverbeteringsplannen worden vooraf ter instemming voorgelegd aan de huurders, waarbij ook wordt aangekondigd welke huurverhoging aan de verbeteringen is gekoppeld.

Gevolgen huidige huurders

Wat de gevolgen zijn voor de huidige huurders, krijgen zij vóór 1 mei 2015 te horen. Dan ontvangen alle huurders schriftelijk bericht over de jaarlijkse en inkomensafhankelijke huurverhoging.

2. Wettelijke regelgeving

Percentages maximale huurverhoging per 1 juli 2015

(bron: Circulaire Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014-0000577133 MG2014-02)

De maximale jaarlijkse huurverhoging was in de jaren 2007-2012 gelijk aan de inflatie. Vanaf 1 juli 2013 zijn de percentages voor de maximale huurverhoging weer hoger dan de inflatie.

Dit betekent een huurverhoging van:

inflatie + 1,5% voor huishoudinkomens tot € 34.229;

inflatie + 2,0% voor middeninkomens.

Dit zijn huishoudinkomens van € 34.229 tot € 43.786;

inflatie + 4,0% voor hogere inkomens.

Dit zijn huishoudinkomens boven € 43.786.



De inflatie over 2014 is vastgesteld op 1%. Hierdoor gelden uiteindelijk per 1 juli 2015 de volgende percentages voor de maximale huurverhoging:

2,5% voor huishoudinkomens tot € 34.229;

3,0% voor middeninkomens (0,5% extra);

5,0% voor hogere inkomens (2,5% extra).

Inkomen huurders vaststellen

Onder het huishoudinkomen vallen alle inkomens van de huurder en overige bewoners van de woonruimte. Bij de extra huurverhoging geldt het verzamelinkomen dat huurders 2 kalenderjaren eerder verdienden. Bij een huurverhoging in 2015 gaat het dus om het inkomen over 2013. Dit inkomen is namelijk definitief vastgesteld.

(einde bron-informatie)

Op de website van de Rijksoverheid

(<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging>) staat vermeld hoe en op welke gronden huurders bezwaar kunnen maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De verplichte motivering van het huurbeleid is afgeschaft, dat houdt in dat er bij het voorstel tot huurverhoging geen toezending van de puntenwaardering of een nadere uitleg van het beleid van de verhuurder is vereist.

De maximale huurprijsnorm

Aansluitend op het uitgangspunt dat de huurprijsstijging per 1 juli 2015 1% (inflatie 2014) plus 1,5% (basis) tot maximaal 4% (inkomensafhankelijk) is, wordt de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van woningcorporaties per 1 juli 2015 gesteld op minimaal 2,5% tot maximaal 5%.

Er is geen eenduidig percentage te noemen voor het volledige woningbezit, aangezien de inkomensgegevens op het moment van vaststelling van het huurbeleid nog niet bekend zijn. De huursombenadering zal niet eerder dan per 1 juli 2016 kunnen worden ingevoerd. Er is dus geen ruimte om bij bepaalde woningen een hogere huurstijging door te rekenen, waardoor ruimte zou kunnen ontstaan om bij andere woningen een lager percentage te hanteren.

Ook worden huren niet verhoogd tot boven de huurprijsgrens voor sociale huurwoningen (€ 710,68), wat in een aantal gevallen betekent dat de huurverhoging lager zal zijn dan het maximum percentage.



Huurparameters

- De liberalisatiegrens in de huurprijsregelgeving is per 1 januari 2015 vastgesteld op € 710,68.
- De liberalisatiegrens is gelijk aan de maximale huurprijsgrens voor de huurtoeslag. Deze maximale huurprijsgrens voor sociale huurwoningen bedraagt per 1 januari 2015 dus ook € 710,68.

Samenvattend overzicht huurparameters

Parameters:	
Stijging liberaliseringsgrens zelfstandige woningen	1,6%
Maximale huurstijging/woning (excl. inkomensafhankelijke stijging)	2,5%
Maximale stijging huurprijs (huishoudinkomen > € 34.229 & < € 43.786)	3,0%
Maximale stijging huurprijs (huishoudinkomen > € 43.786)	5,0%

3. Huisvesting doelgroepen

De primaire taak van een woningcorporatie is het zorgdragen voor huisvesting van die mensen die gelet op hun inkomen of door andere omstandigheden niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht in een passende woning te voorzien.

Op dit te kunnen verwezenlijken moeten de corporaties hun bestuurlijke en financiële inspanningen in de eerste plaats naar vermogen richten op het bouwen, in stand houden en beheren van de betaalbare voorraad voor de primaire doelgroep.

Per 1 januari 2015 is de inkomensgrens voor alle sociale huurwoningen vastgesteld op € 34.911. Woningen met een huurprijs tot € 618,24 worden gerekend tot de betaalbare voorraad. De dure woningvoorraad, vanaf € 710,68, is in beginsel niet bestemd voor de primaire doelgroep.

De woningvoorraad van de Woningstichting Woensdrecht bestaat per 1 januari 2015 voor 11 procent uit woningen die tot de goedkope voorraad en bijna 78 procent die tot de betaalbare voorraad behoren. Samen met het bezit van Stadlander is de omvang ruim boven de benodigde theoretische betaalbare voorraad in de gemeente Woensdrecht.

4. Streefhuur woningbezit

De streefhuur van het woningbezit van Woningstichting Woensdrecht is vastgesteld op maximaal € 710,68. Dit bedrag wordt per 1 januari 2016 door het ministerie opnieuw vastgesteld. Op complexniveau is vastgesteld of er een woonlastencompensatie van toepassing is.



5. Sturing op woonlasten

Energieverbruik en de daaraan verbonden kosten zijn een belangrijk deel van de maandelijkse lasten van een huishouden. Woningstichting Woensdrecht investeert al jaren veel in het energiezuinig maken van woningen, maar niet alle woningen komen hiervoor in aanmerking.

Bij woningen waar we om technische en/of economische redenen geen energielabel A of B (kunnen/gaan) halen, gaan we uit van een (lagere) basishuurprijs. Deze basishuurprijs bedraagt voor woningen met een groen C-label € 670,68 per maand en voor woningen met een D-label of lager € 660,68 per maand.

Dit geldt niet voor de woningen die zijn aangemerkt voor herstructurering of verkoop. Ook bij woningen waarbij Zelf Aangebrachte Veranderingen (zoals vaste trap naar zolder, uit- of aanbouw) welke door de nieuwe huurder worden overgenomen, de oorzaak zijn van het lagere energielabel en wanneer een huurder niet heeft deelgenomen aan aangeboden energiebesparende maatregelen, geldt de lagere basishuur niet. We gaan uit van het gemiddelde label op complexniveau of per groep woningen.

6. Advies Huurdersbelangenvereniging (HBWW)

"In onze vergadering hebben wij de plannen voor de komende huuraanpassing uitgebreid besproken. Ook dit jaar kunnen wij hier, zonder aanpassing, niet mee akkoord gaan.

Wij stellen daarom voor dat WSW, na jaren van forse huuraanpassingen, dit jaar afziet van de basishuurverhoging van 1,5 % en de huuraanpassing dan ook beperkt tot respectievelijk 1%, 1,5% en 3,5%."

Na overleg en een aangepast voorstel:

"De HBWW heeft een voorstel gedaan dat voor alle huurders van toepassing was. Wij vinden nog steeds dat onze vraag om huurmatiging, gezien de forse huuraanpassingen van de afgelopen 2 jaar, terecht is.

Aan de andere kant hebben wij begrip voor de situatie waarin WSW door de opgelegde verhuurdersheffing verkeert. Het kan uiteraard ook niet de bedoeling zijn dat er bezuinigd moet worden op onderhoud en nieuwbouw.

Wij waarderen het dan ook dat WSW ons tegemoet wil komen met een lagere huurverhoging voor de laagste inkomensgroepen en een voorstel voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen.

Helaas gaan deze voorstellen voor ons echter niet ver genoeg en kunnen wij niet akkoord gaan met de voorgestelde huuraanpassing."

7. Reactie van Woningstichting Woensdrecht op advies HBWW

Uit recent onderzoek is gebleken dat er een zeer kleine groep huurders, in de laagste inkomenscategorie, bestaat die mogelijk moeite heeft de woonlasten (huur + energie + gemeentelijke belastingen) op te brengen. Het is voor ons als verhuurder, om privacyredenen, niet mogelijk deze huurders te identificeren.



Een huurkorting voor de hele groep, zou door andere maatregelen (zoals korting op huurtoeslag of uitkering) geen of nauwelijks effect hebben voor de huurders die het écht nodig hebben.

Een huurkorting voor de middeninkomens en de hoge inkomens is, conform het kabinetsbeleid en in lijn met de onderzoeksresultaten, niet nodig. Om in de voorgaande hoofdstukken genoemde redenen zijn de extra inkomsten wél nodig. Voor deze inkomensgroepen beperken wij als verhuurder de huurverhoging dan ook niet en voeren wij het door de minster vastgestelde percentage door.

8. Beschikbaarheid

Ondanks dat de HBWW in haar advies niet ingaat op de beschikbaarheid van de betaalbare woningvoorraad, blijkt uit het woonlastenonderzoek wat eind 2014 is uitgevoerd dat er toch iets zal moeten gebeuren om de laagste inkomens te kunnen blijven voorzien van betaalbare huisvesting. Om die reden selecteren wij een aantal woningen uit ons bezit, die bij mutatie (huurbeëindiging door huidige huurder en nieuwe verhuring) voor een maximaal bedrag van € 576,87 worden aangeboden.

Het streven is om circa 25% van de vrijkomende woningen te bestemmen voor de doelgroep. De woningen die hiervoor zijn aangemerkt zijn met een * gemarkeerd in bijlage 1. De woningzoekenden die voor deze woningen in aanmerking kunnen komen, zijn éénoudergezinnen en alleenstaanden met een maximaal bruto inkomen van € 21.950 per jaar. Dit is het door de overheid vastgestelde maximuminkomen om voor huurtoeslag in aanmerking te komen.

Woningen binnen deze selectie, waarvan de huurprijs bij huurbeëindiging reeds boven de genoemde grens ligt, vallen buiten deze regeling en zullen worden aangeboden aan alle woningzoekenden binnen de inkomensgroep > € 21.950 & < € 38.950. De huurprijs wordt dan aangepast naar de voor die woning geldende streefhuur.

9. Huurverhoging Woningstichting Woensdrecht Tussentijdse huuraanpassing

Het beleid van de Woningstichting Woensdrecht is om de huren op de navolgende momenten aan te passen, los van de jaarlijkse aanpassing per 1 juli.

- a. bij mutatie
Aanpassing naar streefhuur
- b. na uitvoering van geriefverbetering
Bijvoorbeeld aanleg cv-installatie, plaatsen isolerende beglazing
- c. bij renovatie/groot onderhoud
Voor b. en c. is een overeenkomst nodig met huurder.

De vrijkomende woningen worden aangeboden tegen de vastgestelde huurprijs per complex, zoals vermeld in de bijlage, tenzij het aantal punten volgens het huidige Woningwaarderingssysteem een lagere huurprijs aangeeft.



10. Corporatiepuntprijs

Voor aanpassing van de huurprijs na uitvoering van de geriefverbetering wordt aan de huurder een huuraanpassing voorgesteld die als volgt wordt berekend: Verhoging punten volgens de woningwaardering zoals deze geldig was vóór invoering van de energielabels in het stelsel, maal de vastgestelde corporatiepuntprijs.

De corporatie puntprijs per 1 juli 2014 is vastgesteld op € 5,12. Per 1 juli 2015 zal de puntprijs niet worden verhoogd. Bij geriefverbetering tussentijds kan een huuraanpassing worden doorgevoerd zonder te hoeven gaan rekenen met te verwachten besparingen. Ook biedt dit systeem ons de mogelijkheid om bewoners te compenseren indien ze zelf al bepaalde zaken qua isolatie hebben aangebracht.

11. Huuraanpassing per 1 juli 2015.

De algemene huurverhoging voor het gehele woningbezit is 2,5%, exclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging.

- De huren van het gehele (niet-geliberaliseerde) woningbezit zullen per 1 juli 2015 worden verhoogd met 2,5%;
- De inkomensafhankelijke huurverhoging zal worden toegepast;
- Huurprijsdifferentiatie op complexniveau;
- Geen motivering naar de huurders behoudens inzage notitie bij de balie van het kantoor Woningstichting Woensdrecht
- De uitwerking van de inkomensafhankelijke huurverhoging is gelijk aan 2014.

12. Overleg en voorlichting.

Het tijdschema voor het voeren van overleg met HBWW, het verstrekken van informatie aan huurders en besluitvorming ziet er als volgt uit:

- | | | |
|---|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| - | 9 februari 2015 | bespreken notitie huurprijsbeleid 2015 HBWW |
| - | 18 maart 2015* | schriftelijke reactie van HBWW |
| - | 7 april 2015* | vaststellen door bestuur |
| - | 15 april 2015* | voorstel goedkeuring bestuursbesluit door RvT |
| - | 24 april 2015* | verzending huurverhogingvoorstel aan huurders |
| - | 01 mei 2015* | vanaf deze datum ligt huurbeleidsplan 2015 ter inzage aan de balie van de woningstichting. |

* of eerder, indien mogelijk

Bijlagen: 1. Woningvoorraad/max. streefhuurbedragen per complex/groep woningen



Bijlage 1: maximale streefhuur per PMC (product-markt combinatie)

(werkelijke streefhuurbedragen per adres zijn afhankelijk van puntenaantal Woningwaarderingstelsel)

PMC	Type	Adres	Bouwjaar	Aantal	* Streefhuur (maximaal)
101					
101	1	Huybergseweg 56 t/m 74	25-12-1948	10	€ 710,68
101	1	Burg. Moorsstraat 2 t/m 20	25-12-1948	10	€ 710,68
101	1	Burg. Moorsstraat 1,5 t/m 19, 22	25-12-1948	10	€ 710,68
101	1	Past. v. Roesselstraat 1 t/m 31	25-12-1948	16	€ 710,68
101	11	Wouwbaan 145, 155, 161	01-01-1955	3	€ 710,68
101	11	Putseweg 65, 79, 81	01-01-1955	3	€ 710,68
102					
102	3	Burg. Moorsstraat 40 t/m 48	06-12-1957	5	€ 710,68
102	3	Burg. Moorsstraat 38	06-12-1957	1	€ 670,68
102	4	Burg. Moorsstraat 39 t/m 47	01-01-1960	5	€ 670,68
102	4	Molenstraat 1 t/m 7, 11 t/m 15	01-01-1960	7	€ 670,68
102	16	Molenstraat 21 t/m 31	29-04-1964	6	€ 710,68
102	4	v.d. Diltstraat 2 t/m 16, 21 t/m 33, 37 t/m 43	01-01-1960	19	€ 670,68
102	4	J. Adriaansenstraat 1 t/m 7, 11 t/m 17	01-01-1960	8	€ 670,68
103					
103	6	R. Kochstraat 4,6, 8	19-12-1963	3	* € 710,68
103	6	Semmelweisstraat 2 t/m 28	19-12-1963	14	€ 670,68
103	6	Molenstraat 2 t/m 20	19-12-1963	10	€ 710,68
103	6	J. Adriaanstraat 18 t/m 24	19-12-1963	4	€ 710,68
103	6	Lindberghlaan 1 t/m 21	10-07-1966	11	* € 660,68
103	6	Lindberghlaan 6, 8, 14, 16, 20, 22	06-07-1965	6	* € 660,68
103	6	Sondermanlaan 1 t/m 35, 2 t/m 22	10-07-1966	29	* € 660,68
103	6	K.L.M. laan 39, 41, 47 t/m 57	06-07-1965	8	* € 660,68
103	6	Laan Olieslagers 8, 12	06-07-1965	2	* € 710,68
104					
104	7	Fokkerlaan 8 t/m 34, 11 t/m 15, 21 t/m 31	10-07-1966	23	* € 670,68
104	13	Suykerbuykstraat 34 t/m 48, 25 t/m 43	02-09-1973	18	€ 710,68
104	7	Suykerbuykstraat 1 t/m 17, 21, 23, 2 t/m 32	14-01-1969	27	* € 670,68
104	7	Plesmanlaan 23 t/m 43, 47 t/m 53	28-08-1967	15	€ 670,68
104	7	Parmentierlaan 7 t/m 11, 15, 17, 21 t/m 31	28-08-1967	11	€ 670,68
104	7	Parmentierlaan 4 t/m 8, 14 t/m 26	28-08-1967	10	€ 670,68
104	7	Smirnofflaan 3 t/m 13, 17 t/m 25	28-08-1967	11	€ 670,68
105					
105	8	Ln Olieslagers 18 t/m 68	28-10-1968	26	€ 710,68
105	8	Bleriotlaan 2 t/m 36	28-10-1968	18	€ 710,68
105	8	Geyssendorfferlaan 1 t/m 25, 29	28-10-1968	14	€ 710,68
105	9	Mgr.Ariënsstraat 2 t/m 24, 35 t/m 45	05-10-1971	18	€ 710,68
106					
106	12	K. Onnesstraat 1 t/m 13, 2 t/m 38	24-08-1972	26	€ 710,68
106	12	Keesomstraat 8 t/m 30	24-08-1972	12	€ 710,68
106	12	Huygensstraat 2 t/m 14	24-08-1972	7	€ 710,68
106	14	Gravesandestraat 19 t/m 29	17-10-1974	6	€ 710,68
106	14	Keesomstraat 38 t/m 48	17-10-1974	6	€ 710,68
106	14	B. Ballotstraat 4 t/m 40	17-10-1974	19	€ 710,68
106	14	B. Ballotstraat 2	17-10-1974	1	€ 710,68

* = woningen bij nieuwe verhuring aangemerkt voor huurprijs € 576,87 t.b.v. alleenstaanden, inkomen < € 21.950.



PMC	Type	Adres	Bouwjaar	Aantal	* Streefhuur (maximaal)
108					
108	12	Huygensstraat 23 t/m 37	26-07-1972	8	€ 670,68
108	12	Huygensstraat 43, 47, 49	26-07-1972	3	€ 710,68
109		H.A.T.-woningen			
109	22	Pr. Hendrikstraat 40 t/m 42C	14-12-1983	8	€ 403,06
110					
110	25	Mgr. Poelsstraat 25 t/m 77	07-03-1986	27	* € 710,68
111					
111	28	St. Lucasplein 22 t/m 32, 114 t/m 124	19-01-1994	12	€ 710,68
111	28	St. Lucasplein 90 t/m 100	19-01-1994	6	* € 710,68
111	28	St. Lucasplein 34 t/m 88, 102 t/m 112, 126 t/m 132	19-01-1994	38	€ 710,68
112					
112	30	Oostlaan 7 & 9	01-08-1998	2	€ 710,68
112	30	Oostlaan 1 t/m 5 & 11 t/m 53	01-08-1998	25	* € 710,68
113					
113	27	Wouwbaan 3 t/m 21	01-07-1992	10	€ 710,68
115					
115	35	Heideduinste 1 t/m 20	14-6-2005	20	€ 710,68
118					
118		Dr de Bruijnln 4 t/m 26	6-9-2013	12	€ 710,68
118		Maststraat 45 t/m 55	6-9-2013	6	€ 710,68
118		Putseweg 99 t/m 109, 101a, 107a	6-9-2013	8	€ 710,68
201					
201	15	de Anjer 10,11,14,16-19,22,27,28,30,31,33,36	06-11-1976	14	€ 710,68
201	15	de Anjer 1 t/m 8 en 37 t/m 42	06-11-1976	14	€ 670,68
201	15	de Narcis 9-13, 15, 16, 18	06-11-1976	8	€ 710,68
201	15	de Narcis 1-8, 19-28	06-11-1976	18	€ 670,68
201	15	Rozenlaan 39 t/m 46 & 31 t/m 38	08-10-1977	16	€ 670,68
201	17	de Hazelaar 1 t/m 6, 13 t/m 17	05-08-1980	11	€ 670,68
201	17	de Papaver 23 t/m 26	05-08-1980	4	€ 670,68
201	17	de Berk 18 t/m 21, 24 t/m 28	05-08-1980	9	€ 670,68
201	17	de Berk 23	05-08-1980	1	€ 670,68
201	17	de Zonnebloem 23 t/m 28	05-08-1980	6	€ 710,68
201	17	de Jasmijn 9 t/m 13, 15 t/m 17, 23, 24, 25	25-11-1981	11	€ 670,68
202					
202	18	de Hazelaar 7, 18	05-08-1980	2	€ 670,68
202	18	de Papaver 22, 27	05-08-1980	2	€ 670,68
202	18	de Berk 22	05-08-1980	1	€ 660,68
202	18	de Zonnebloem 22	05-08-1980	1	€ 670,68
202	18	de Jasmijn 14, 22	05-08-1980	2	€ 670,68
203		H.A.T.-woningen			
203	19	de Jasmijn 33 t/m 52	25-04-1982	20	€ 403,06
203	23	de Acacia 1 t/m 8	01-09-1984	8	€ 403,06
204					
204	21	de Eik 19, 23, 24, 26, 30, 31	01-09-1983	6	€ 710,68
204	21	de Eik 22, 28	01-09-1983	2	* € 710,68
204	21	de Eik 21, 29	01-09-1983	2	€ 710,68
204	24	de Acacia 10, 13, 18, 19, 20, 21, 27	01-10-1984	7	€ 710,68
204	24	de Acacia 16, 22	01-10-1984	2	€ 710,68
204	24	de Acacia 15, 23	01-10-1984	2	* € 710,68



PMC	Type	Adres	Bouwjaar	Aantal	* Streefhuur (maximaal)
204	26	de Wilg 1 t/m 11	01-04-1988	11	€ 710,68
204	26	de Wilg 12 t/m 19, 22 t/m 32, 35 t/m 38	11-12-1987	23	€ 710,68
204	26	de Wilg 20, 21, 33, 34	01-04-1988	4	€ 710,68
205					
205	29	Struikenlaan 2 t/m 34	23-02-1996	17	€ 710,68
301					
301	3	Molenakkers 6, 8, 10	06-12-1957	3	* € 660,68
301	7	Molenakkers 14 t/m 42	14-01-1969	15	* € 660,68
301	5	Berglaan 1 t/m 19	19-12-1963	10	* € 660,68
301	5	Berglaan 14 t/m 22, 26	19-12-1963	6	€ 710,68
301	6	Mgr. v. Mensstraat 17 t/m 49, 8 t/m 30	19-12-1963	29	* € 710,68
301	7	Mgr. v. Mensstraat 32 t/m 36, 40 t/m 54	14-01-1969	11	* € 670,68
301	6	Middelaerstraat 1 t/m 15, 2 t/m 16	19-12-1963	16	* € 670,68
301	7	v.d. Zandestraat 5, 7, 13, 15, 19, 21	23-04-1969	6	* € 710,68
301	7	v.d. Zandestraat 4 t/m 16	23-04-1969	7	* € 710,68
301	7	Stallaertstraat 5 t/m 11	23-04-1969	4	* € 710,68
301	7	Stallaertstraat 24, 26, 30	23-04-1969	3	* € 710,68
302					
302	13	Mgr. v. Mensstraat 51 t/m 69,5 t/m 11	02-09-1973	14	€ 710,68
302	13	v/d Zandestraat 20 t/m 26	02-09-1973	4	€ 710,68
303					
303	20	Dorpsstraat 76 t/m 78A	01-12-1982	4	* € 670,68
304					
304	2	Tuinstraat 2	25-12-1948	1	€ 710,68
305					
305	36	Dorpsstraat 43, 43a-f, 45, 45a, 45d-f, 47, 47a, 47f, 47g	16-11-2006	16	€ 710,68
401					
401	31	Bergsestraat 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e	19-10-00	10	* € 710,68
501					
501	37	Bradfordstraat 1-7, 13-23, 33-39 (oneven)	28-2-2002	14	* € 710,68
Totaal aantal woningen:				1040	

* = woningen bij nieuwe verhuring aangemerkt voor huurprijs € 576,87 t.b.v. alleenstaanden, inkomen < € 21.950.
Totaal zijn dit 303 woningen van de 1040 = 29%

Verklaring verloop verhuureenheden

Huurwoningen Woningstichting Woensdrecht:

Stand per 1 januari 2014	1042
Af: verkochte huurwoningen	-2
Bij: aangekochte woningen	0
Stand per 31 december 2014	1040