



HURBELEID 2016

WONINGSTICHTING WOENSDRECHT

1. Inleiding

Gevolgen Woningwet

Sinds de invoering van de Woningwet en de norm voor Passend toewijzen, is het de vraag in hoeverre er nog gesproken kan worden van "Huurbeleid" door de corporatie zelf. De minister stelt vast hoeveel de huren mogen stijgen, het passend toewijzen drukt de inkomsten nog extra en de regelgeving zorgt er aan de andere kant voor dat de kosten aan verschillende heffingen dermate hoog zijn dat er nauwelijks nog sprake is van "keuze" bij het wel of niet doorvoeren van de maximale huurstijging.

De wetgeving biedt echter een mogelijkheid om de kosten die wij moeten afdragen enigszins te beperken. Wanneer een woning die binnen de sociale huur valt, wordt bewoond door iemand die geen recht heeft op huurtoeslag, dan mag de huur worden verhoogd tot boven de grens van de sociale huur (€ 710,68). Tot nu toe was ons beleid dat wij de huren aftopten op deze grens, maar het biedt een belangrijk voordeel als we per 1 juli 2016 in deze gevallen de huur verhogen tot nét boven deze grens. Woningen waarbij dat het geval is, vallen namelijk niet meer onder de Verhuurdersheffing, waardoor minder hoeft te worden afgedragen aan het Rijk. De gevolgen voor de huurder zijn zeer beperkt, omdat de huur wordt afgetopt op € 711,00 in plaats van € 710,68.

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.



Hoofdpijnen van ons huurbeleid per 1 juli 2016:

Huurverhoging per 1 juli

Woningstichting Woensdrecht hanteert voor de huurverhoging van 2016 twee uitgangspunten, net als in 2015.

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 € 711,00 als bovengrens (inclusief eventuele subsidiabele servicekosten). Woningstichting Woensdrecht verhoogt de huren dus tot nét boven de grens van de sociale huur, behalve wanneer een huurder kan aantonen recht te hebben op huurtoeslag. Als het recht op huurtoeslag zou vervallen door de huurverhoging, dan wordt de huur alsnog afgetopt op de grens voor de sociale huur, te weten € 710,68.

Voor de doelgroep van beleid, huurders met een inkomen van maximaal € 34.678 in het peiljaar 2014, geldt een huurverhoging van 1,6% (conform het door de minister vastgestelde percentage minus de met de HBWW besproken afslag van 0,5%). Voor huurders met middeninkomens (> € 34.678 & < 44.360) en de hogere inkomens (> € 44.360) hanteren we de maximale percentages die het ministerie heeft vastgesteld, waarbij opnieuw de 0,5% zoals besproken met de HBWW in mindering wordt gebracht, te weten 2,1% voor middeninkomens en 4,1% voor de hogere inkomens.

De 0,5% "korting" vervalt indien de Wet Doorstroming Huurmarkt van kracht wordt als daarmee de huurverhoging voor de primaire doelgroep wordt beperkt tot 1,0%.

Uit het Woonlasten- en behoefteonderzoek (maart 2015), waarin beschikbaarheid en betaalbaarheid van de huurwoningen onder de loep is genomen, 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. Dit is per 1 januari 2016 ook wettelijk vastgelegd in het "Passend toewijzen".

*DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang



De inkomensafhankelijke huurverhoging voeren wij per 1 juli 2016 door, waarbij de hierboven genoemde beperkingen blijven gelden. De extra inkomsten die daarmee ontstaan, dragen wij af aan de overheid.

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 2016 te horen. Dan ontvangen alle huurders schriftelijk bericht over de jaarlijkse en inkomensafhankelijke huurverhoging.

2. Wettelijke regelgeving

De "Wet Doorstroming Huurmarkt" waarin onder meer de huursombenadering is opgenomen, is vooralsnog niet ingegaan. Als deze wet alsnog van kracht wordt, zal te zijner tijd het huurbeleid hierop worden aangepast waar nodig.

Percentages maximale huurverhoging per 1 juli 2016

(bron: Circulaire Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Kenmerk: 2016-0000092115 MG 2016-01)

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.678

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.678 is de maximale huurverhoging per 1 juli 2016 gelijk aan het inflatiepercentage over 2015 vermeerderd met 1,5 procentpunt, te weten 2,1% (basishuurverhogings-percentage).

Voor huishoudens met een inkomen boven € 34.678 maar niet boven € 44.360

Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.360 wordt per 1 juli 2016 een maximale huurstijging van inflatie + 2 procentpunt toegestaan, te weten 2,6%.



Voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360

Voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360 wordt per 1 juli 2016 een maximale huurstijging van inflatie + 4 procentpunt toegestaan, te weten 4,6%.

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 2016 gaat het dus om het inkomen over 2014. Dit inkomen is namelijk definitief vastgesteld.

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 2016 0,6% (inflatie 2015) 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 2016 gesteld op minimaal 2,1% tot maximaal 4,6%.

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.

Per 1 juli 2016 worden huren wel verhoogd tot boven de huurprijsgrens voor sociale huurwoningen (€ 710,68), waarbij deze worden afgetopt op € 711,00 om eerdergenoemde reden dat deze woningen dan buiten de verhuurdersheffing vallen. In een aantal gevallen betekent deze aftopping dat de huurverhoging dus lager zal zijn dan het maximum percentage. Wanneer huurders door deze aanpassing hun recht op huurtoeslag zouden verliezen, kunnen zij, indien zij dit kunnen aantonen, verzoeken de huur te verlagen tot maximaal € 710,68.

Huurparameters

- De liberalisatiegrens in de huurprijsregelgeving is per 1 januari 2016 vastgesteld op € 710,68 (gelijk aan 2015).
- De liberalisatiegrens is gelijk aan de maximale huurprijsgrens voor de huurtoeslag. Deze maximale huurprijsgrens voor sociale huurwoningen bedraagt per 1 januari 2016 dus ook € 710,68.

**Samenvattend overzicht huurparameters**

Parameters (maximaal):	
Stijging liberaliseringsgrens zelfstandige woningen (bedrag vastgezet)	0,0%
Inflatie volgens het CBS consumentenprijsindex alle huishoudens CPI	0,6%
Maximale huurstijging/woning (excl. inkomensafhankelijke stijging)	2,1%
Maximale stijging huurprijs (huishoudinkomen > € 34.678 & < € 44.360)	2,6%
Maximale stijging huurprijs (huishoudinkomen > € 44.360)	4,6%

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 2016 is de inkomensgrens voor alle sociale huurwoningen vastgesteld op € 35.739. Woningen met een huurprijs tot € 628,76 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 2016 voor circa 11 procent uit woningen die tot de goedkope voorraad en bijna 78 procent die tot de betaalbare voorraad behoren. Hierbij is tevens rekening gehouden met de aftopping van de streefhuur in het kader van het Passend toewijzen.

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 is gelijk aan 2015. 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)

De HBWW adviseert Woningstichting Woensdrecht om het aanbod wat vorig jaar werd gedaan, 0,5% lagere huurverhoging voor de laagste inkomensgroep, toe te passen op alle inkomensgroepen. Hiermee gaat de HBWW dus akkoord met de inkomensafhankelijke huurverhoging, maar worden de percentages voor de inkomensgroepen respectievelijk 1,6%, 2,1% en 4,1%.

Er is begrip van de HBWW voor het voorbehoud wat Woningstichting Woensdrecht maakt als de Wet Doorstroming Huurmarkt wordt aangenomen waarmee de huurverhoging voor de laagste inkomensgroep wordt teruggebracht tot 1,0%. In dat geval wordt geaccepteerd dat bij de andere twee inkomensgroepen de maximale huurverhoging wordt doorberekend.

7. Reactie van Woningstichting Woensdrecht op advies HBWW

Onder voorbehoud van de behandeling van de Wet Doorstroming Huurmarkt, zal Woningstichting Woensdrecht, indien de Raad van Toezicht dit besluit goedkeurt, akkoord gaan met de aanpassing om wel inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, maar voor alle inkomensgroepen het percentage met 0,5% naar beneden bij te stellen.

Als de wet alsnog tijdig wordt aangenomen en van kracht wordt, zal op basis daarvan Woningstichting Woensdrecht verplicht zijn de huurverhoging voor de laagste inkomensgroep aan te passen naar 1,0%. Voor de andere twee inkomensgroepen gaan dan de maximale percentages gelden van 2,6% en 4,6%.

8. Beschikbaarheid

In 2015 selecteerden wij een aantal woningen uit ons bezit, die bij mutatie (huurbeëindiging door huidige huurder en nieuwe verhuring) voor een maximaal bedrag van € 576,87 werden aangeboden. In 2016 is de regeling "Passend toewijzen" van kracht geworden, wat inhoudt dat 95% van de nieuwe verhuringen aan een huurder met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een maximale huurprijs heeft van € 586,68 (alleenstaanden en 2-persoonshuishoudens) of € 628,76 (drie of meerpersoonshuishoudens).

Het streven is om ten minste 50% van de vrijkomende woningen te bestemmen voor deze primaire 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 alleenstaanden met een maximaal bruto inkomen van € 22.100 per jaar, twee- of meerpersoonshuishoudens met een maximaal bruto inkomen van € 30.000 (< AOW-leeftijd) of € 30.050 (> AOW-leeftijd). 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 > € 22.100 & < € 39.874. 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, huurbedrag wordt naar beneden afgerond op hele euro's
- 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 Woningwaarderingstelsel 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. Bewoners krijgen een aanbod dat vergelijkbaar zal zijn met voorgaande projectronden. Dit komt overeen met een puntprijs van ongeveer € 3,00 tot € 3,50.



11. Huuraanpassing per 1 juli 2016.

- De huren van het gehele (niet-geliberaliseerde) woningbezit zullen per 1 juli 2016 worden verhoogd met 1,6% voor de laagste inkomensgroep;
- De inkomensafhankelijke huurverhoging zal worden toegepast;
 - Voor de middeninkomens en hogere inkomens wordt 0,5% lagere huurverhoging gehanteerd, tenzij de Wet Doorstroming Huurmarkt de huurverhoging van de laagste inkomensgroep beperkt;
 - Voor de middeninkomens geldt een huurverhogingspercentage van 2,1%;
 - Voor de hogere inkomens geldt 4,6%;
- 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 2015.

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 maart 2016 | bespreken notitie huurprijsbeleid 2016 HBWW |
| - 12 april 2016* | schriftelijke reactie van HBWW |
| - 13 april 2016* | vaststellen door bestuur |
| - 20 april 2016* | voorstel goedkeuring bestuursbesluit door RvT |
| - 25 april 2016* | verzending huurverhogingvoorstel aan huurders |
| - 01 mei 2016* | 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	verkoop
101	11	Putseweg 65, 79, 81	01-01-1955	3	verkoop
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 verhuuring aangemerkt voor "Passend toewijzen".



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	verkoop
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, 90 t/m 100, 114 t/m 124	19-01-1994	18	* € 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	verkoop
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	verkoop
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	verkoop
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	01-10-1984	6	verkoop
204	24	de Acacia 16, 22	01-10-1984	2	€ 710,68
204	24	de Acacia 15, 23, 27	01-10-1984	3	* € 710,68

* = woningen bij nieuwe verhuuring aangemerkt voor "Passend toewijzen".



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	verkoop
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 "Passend toewijzen".

Totaal zijn dit 420 woningen van de 1040 = 40,4%

Verklaring verloop verhuureenheden

Huurwoningen Woningstichting Woensdrecht:

Stand per 1 januari 2015	1040
Af: verkochte huurwoningen	0
Bij: aangekochte woningen	0
Stand per 31 december 2015	1040