

## Uitleg verandering streefhuren / strategie per 1.1.2017

Vanaf 1.1.2017 heeft Laurentius bij een aantal complexen de streefhuren aangepast. Daardoor kunnen in die complexen woningen voor een hogere of lagere huurprijs worden aangeboden dan in de afgelopen jaren het geval was. Ook de verkoopvijver is per 1-12-2016 aangepast en daardoor sterk in omvang afgenomen. Huurders of eigenaren van woningen van complexen met woningen die tot 1-12-2016 op de verkooplijst hebben gestaan, kunnen zich afvragen waarom de woning naast hen niet meer wordt verkocht, maar weer te huur wordt aangeboden.

Situatie	Oude strategie (voór 2017)	Nieuwe strategie vanaf 1.1.2017	Opmerking huidige huurder / eigenaar:	Toelichting Laurentius
A	verkopen	verhuren	1. <i>Waarom wordt de woning naast me niet verkocht, maar verhuurd?</i>	Om meer woningen 'sociaal' te maken heeft Laurentius de verkoopvijver sterk in omvang teruggebracht. Alleen complexen / blokken waaruit al veel woningen zijn verkocht blijven op de verkooplijst staan.
			2. <i>Kan ik mijn huurwoning kopen?</i>	Via de website informeren wij onze bewoners over het gewijzigde verkoopbeleid. Op onze website en in het Huurderportaal kan iedereen zien of zijn woning verkoop gelabeld is.
B	verhuren	verkopen	1.	<b>Deze situatie komt niet voor!</b>
	Huidige huurprijssegment	Nieuwe huurprijssegment	Opmerking/vraag van huidige huurder:	Toelichting Laurentius:
C	duur	bereikbaar	1. <i>"Mijn huur is € 800,-. Mijn nieuwe buren betalen € 700,-!"</i>	Om meer woningen 'sociaal' te maken heeft Laurentius per 1.1.2017 de (streef)huurprijs van dit complex verlaagd. Midden- en hogere inkomens hebben vanaf nu geen toegang meer tot dit complex. Laurentius verhuurt de woningen aan lagere inkomens (secundaire doelgroep). > <u>huidige huurder heeft een midden- of hoger inkomen</u> : hij zou zelf niet meer in aanmerking zijn gekomen voor een woning met deze nieuwe huurprijs. > <u>huidige huurder behoort tot de doelgroep van beleid</u> (inkomen < € 36.165): hij zou - onacht het eigen vermogen - in aanmerking kunnen komen voor woningen met een bereikbare huurprijs.
			2. <i>"Wat gebeurt er met mijn huurprijs?"</i>	De wijziging van het beleid geldt alleen voor nieuwe huurcontracten. De huurprijs van bestaande huurcontracten wordt niet gewijzigd.
D	bereikbaar	goedkoop / betaalbaar	1. <i>"Mijn huur is € 700,-. Mijn nieuwe buren betalen € 550,-!"</i>	Om meer woningen 'betaalbaar' te maken heeft Laurentius de (streef)huurprijs van dit complex verlaagd. De secundaire doelgroep heeft geen toegang meer tot dit complex. Laurentius verhuurt de woningen vanaf nu in eerste instantie aan de laagste inkomens (primaire doelgroep).
			2. <i>"Wat gebeurt er met mijn huurprijs?"</i>	De wijziging van het beleid geldt alleen voor nieuwe huurcontracten. De huurprijs van bestaande huurcontracten wordt niet gewijzigd.
E	bereikbaar	duur	1. <i>"Mijn huur is € 700,-. Mijn nieuwe buren betalen € 800,-!"</i>	Laurentius heeft de (streef)huurprijs van dit complex verhoogd. Via de jaarlijkse huurverhoging zal de huurprijs van de huidige huurder in stapjes toegroeien naar de maximale huur of de liberalisatiegrens (€ 710,-). Zolang het inkomen onder de inkomensgrens van de sociale doelgroep blijft, zal de zittende huurder op termijn maximaal € 710,- of (indien deze lager is dan € 710,-) de maximale huur betalen.
F	goedkoop / betaalbaar	bereikbaar	1. <i>"Mijn huur is € 550,-. Mijn nieuwe buren betalen € 700,-!"</i>	Laurentius heeft de (streef)huurprijs van dit complex verhoogd. Via de jaarlijkse huurverhoging zal de huurprijs van de huidige huurder in stapjes toegroeien naar de maximale huur of de liberalisatiegrens (€ 710,-). Zolang het inkomen onder de inkomensgrens van de sociale doelgroep blijft, zal de zittende huurder op termijn maximaal € 710,- of (indien deze lager is dan € 710,-) de maximale huur betalen.
G	duur	minder duur of bereikbaar	1. <i>"Mijn huur is € 1.400,-. Ik zie op Klik voor Wonen dat eenzelfde woning in mijn complex voor € 1.200,- wordt aangeboden!"</i>	Voor de vrije sector geldt dat Laurentius de geadverteerde huurprijs heeft bepaald aan de hand van actuele inzichten in de verhuurbaarheid van het complex of andere, vergelijkbare woningen. M.a.w. de huurprijs beweegt mee met de vraag vanuit de markt.
			2. <i>"Wat gebeurt er met mijn huurprijs?"</i>	De wijziging van de huurprijs geldt alleen voor nieuwe huurcontracten. De huurprijs van bestaande huurcontracten wordt niet gewijzigd.

huursegmenten per 1.1.2018	vanaf	tot
goedkoop		€ 417,34
betalbaar (1)	€ 417,34	€ 597,30
betalbaar (2)	€ 417,34	€ 640,14
bereikbaar	€ 597,30 / € 640,14	€ 710,68
duur (3)	€ 710,68	n.v.t.


1 = 1 en 2 persoons huishoudens

2 = 3 personen of meer

3 = geïndexiseerd

**Huurprijs – inkomensgrenzen 2018 voor AlleeWonen, Laurentius en WonenBreborg  
Voor de gemeenten Alphen-Chaam, Breda, Rijen, Roosendaal en Zundert (Wernhout)**

**Huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (primaire groep)**

Aantal personen	Leeftijd	Inkomen vanaf	Inkomen t/m	Huurprijs vanaf	Huurprijs t/m
	18 t/m 65 jaar	€ 0,00	€ 22.400	€ 100,00	€ 597,30
	vanaf 66 jaar	€ 0,00	€ 22.375	€ 100,00	€ 597,30
	Vanaf 18 jaar	€ 0,00	€ 30.400	€ 100,00	€ 597,30
 of meer personen	Vanaf 18 jaar	€ 0,00	€ 30.400	€ 417,35	€ 640,14

**Huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, maar wel een sociale huurwoning kunnen huren (secundaire groep)\***

Aantal personen	Leeftijd	Inkomen vanaf	Inkomen t/m	Huurprijs vanaf	Huurprijs t/m
	18 t/m 65 jaar	€ 22.401	€ 36.798	€ 417,35	€ 710,68
	vanaf 66 jaar	€ 22.376	€ 36.798	€ 417,35	€ 710,68
 of meer personen	Vanaf 18 jaar	€ 30.401	€ 36.798	€ 417,35	€ 710,68

\* LET OP: deze groep mag reageren op woningen onder de grenzen van € 597,30 en € 640,14, maar als mensen uit de primaire groep reageren gaan zij vóór op de mensen uit deze secundaire groep.

**Huishoudens met een inkomen vanaf € 36.799**

Aantal personen	Leeftijd	Inkomen vanaf	Inkomen t/m	Huurprijs vanaf	Huurprijs t/m
 of meer personen	vanaf 18 jaar	€ 36.799*	€ 41.056*	€ 640,15	€ 2.750,00
 of meer personen	vanaf 18 jaar	€ 41.057	€ 99.999	€ 710,69	€ 2.750,00

LET OP: deze groep mag reageren op woningen boven de grenzen van € 640,14, maar als mensen uit de secundaire groep reageren gaan zij voor op de mensen uit deze inkomensgroep.

(versie 1 – december 2017)