

Raadsvoorstel

Nummer:

502722/502723

Behandeld door:

B.J.A. Rozemeijer

Datum:

19 februari

Agendapunt:

Onderwerp:

Huurverhoging per 1 juli 2019

Geachte raad,

Samenvatting:

Jaarlijks worden, op grond van de landelijke wetgeving, de huren van de woningen van het woningbedrijf per 1 juli aangepast en de aanzegging hiervoor dient vóór 1 mei bij de huurders worden aangeboden. De gemeenteraad wordt verzocht in te stemmen met de voorgestelde percentages huurverhoging, gebaseerd op een huursomstijging van 2%, overeenkomend met het percentage zoals is verwerkt in de begroting 2019.

Jaarlijks dient, op grond van de landelijke wetgeving, vóór 1 mei de aanzegging voor de huurverhoging per 1 juli van het betreffende jaar te worden verstuurd naar de huurders. Sinds 2016 is wettelijk vastgelegd dat voor de huurverhoging wordt uitgegaan van de huursombenadering. Dit is een percentage waarmee de totale huur van het afgelopen jaar mag stijgen in het lopende jaar.

Voor 2019 is vastgesteld dat de huursomstijging per 1 januari 2019 niet meer mag zijn dan het inflatiepercentage, $1,6\% + 1\% = 2,6\%$. Dit percentage is niet het percentage waarmee de huur van elke woning wordt verhoogd.

Er zijn 2 categorieën met de volgende maximale percentages:

1. Huishoudinkomen $< € 42.436,-$ → inflatie + 2,5% = 4,1%;
2. Huishoudinkomen $> € 42.436,-$ → inflatie + 4,0% = 5,6%;
Huishoudens waarvan één of meerdere leden de pensioengerechtigde leeftijd heeft/hebben behaald en huishoudens bestaande uit 4 of meer personen krijgen geen inkomensafhankelijke huurverhoging

Toelichting uitwerking Woningbedrijf

Ter beperking van de huurverhoging wordt uitgegaan van een percentage voor de huursomstijging van 2%, overeenkomend met het percentage dat is verwerkt in de begroting 2019. Mede ingegeven door eerdere discussies in de gemeenteraad wordt er niet voor gekozen om het maximale percentage van 2,6% per 1 juli 2019 te verwerken. Dit ondanks het gegeven dat een hoger percentage van 2,6% meer investeringsruimte zou genereren voor de verduurzaming van het bestaande woningbezit. Anderzijds zou een huurverhoging met alleen het inflatiepercentage beter aansluiten bij het sociale gezicht van het woningbedrijf. De voorgestelde 2% vormt hiermee een middenweg.

Voor de eerder genoemde 2 doelgroepen worden de huren als volgt verhoogd:

1. Huishoudens met een inkomen $< € 42.356,-$: Een gedifferentieerde percentage waarbij een relatie wordt gelegd tussen de huidige huur en het aantal WWS-punten (woningwaarderingssysteem) variërend van 1,5% tot 3,5%. Dit houdt in dat woningen met een lage huur in verhouding tot de kwaliteit van de woning een hogere percentage huurverhoging

