

Huurbeleid 2019

In dit document vindt U de procedure m.b.t. het tot stand komen van het huurbeleid 2019. Hieronder wordt in chronologische volgorde aangegeven hoe deze procedure loopt. Als laatste vindt U een samenvattende tabel waar al deze percentages naast elkaar staan.

20190220 Adviesvraag Stadlander Huurbeleid 2019

Samenvattend vragen wij uw advies over het totale huurbeleid voor 2019 dat bestaat uit een samenhangend pakket van maatregelen:

- Huurders/huishoudens behorend tot de sociale doelgroep krijgen 2,4% huurverhoging (circa 9.700 huishoudens);
- Huurders/huishoudens behorende tot de laagste inkomenscategorieën met kwijtschelding van gemeentelijke lasten krijgen 0% huurverhoging (circa 2.800 huishoudens);
- Scheefwoners/huishoudens met een inkomen boven de € 42.436 en wonende in GageldonkWest, Fort-Zeekant, Sint-Maartensdijk, Gageldonk-Oost of Warande-Oost krijgen 4,2% (circa 300 huishoudens);
- Scheefwoners/huishoudens die buiten de eerder genoemde wijken wonen, krijgen een huurverhoging van 5,6% (circa 600 huishoudens).
- Huishoudens die wonen in een niet-daeb woning en een huurprijs onder € 720,42 hebben (circa 250 huishoudens), krijgen een huurverhoging van 4,1%.

Woningen die in de geliberaliseerde (vrije huur) sector liggen, krijgen een verhoging afhankelijk van de markt (circa 570 huishoudens).

20190328 Advies HBVBoZ Huurbeleid 2019

In antwoord op Uw verzoek dd. 20 februari 2019 met betrekking tot het voorgenomen huurbeleid 2019 en de voorgenomen huurprijsverhogingen per 1 juli 2019 hierbij het volgende:

Na intensief overleg zowel in het bestuur als met onze achterban en mede in overweging genomen de adviezen van de Woonbond, Aedes, het Ministerie en de verhoogde energiekosten is het bestuur tot het onderstaande advies gekomen:

- Huurders/huishoudens behorend tot de sociale doelgroep: 1,8 %
- Huurders/huishoudens behorend tot de laagste inkomens categorieën met kwijtschelding van gemeentelijke belastingen: 0,5 %
- Scheefwoners/huishoudens met een inkomen boven de € 42.436 en wonende in Gageldonk-West, Fort-Zeekant Gageldonk-Oost of Waranda-Oost: 4,0 %
- Scheefwoners/huishoudens die buiten eerder genoemde wijken wonen: 5,4 %
- Huurders/huishoudens die wonen in een niet-daeb woning en een huurprijs onder € 720,42: 3,9 %

Het advies is beduidend lager dan de voorgenomen huurprijsverhogingen, toch vraagt het bestuur van de HBVBoZ, mede namens onze achterban, bovenstaand advies mee te nemen in Uw beslissing inzake het huurbeleid juli 2019.

Indien Uw besluit afwijkt van ons advies verzoeken wij bij de aanzegging van de Huurprijsverhoging per 1 juli 2019 aan de huurders te melden dat HBVBoZ een afwijkend advies heeft uitgebracht.

Bestuur HBVBoZ.

20190409 Besluit Stadlander Huurbeleid 2019

Na overweging van alle argumenten heb ik besloten tot het volgende, rekening houdend met uw wens tot ondersteuning van huishoudens met een laag inkomen en met uw wens tot huurmatiging voor overige huurders:

- Huishoudens die recht hebben op kwijtschelding van gemeentelijke lasten zullen wij een huurverhoging van 0% geven. Ook met het oog op een consistent meerjarig huurbeleid en in overeenstemming met het uitgesproken huurbeleid in de regionale prestatieafspraken. Dit zal circa 2800 huishoudens betreffen.
- Huishoudens die wij een inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen geven, geven wij een huurverhoging van 5,6% (circa 600 huishoudens) met uitzondering van de huishoudens die woonachtig zijn in de wijken Gageldonk, Waranda-Oost en 't Fort/Zeekant in Bergen op Zoom en Sint-Maartensdijk op het eiland Tholen. Deze laatsten zullen een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,2% krijgen. Het gaat daar om circa 300 huishoudens.
- Overige huurders van sociale huurwoningen (DAEB-woningen) geven wij een reguliere huurverhoging van 2,2% in plaats van de oorspronkelijk voorgestelde 2,4%. Dit betreft circa 9.700 huishoudens.
- Huishoudens die wonen in een niet-DAEB-woning en een huurprijs onder € 720,42 hebben krijgen een huurverhoging van 4,1%. Hier gaat het om circa 250 huishoudens

Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en enigszins tegemoet gekomen te zijn aan uw adviezen ten aanzien van het huurbeleid 2019

Mr. A.B. Ringersma
Bestuurder

Hieronder schematisch weergegeven hoe de huurverhoging voor 2019 tot stand is gekomen.

- In de eerste kolom onder *Huurbeleid 2019* vindt u de voorgestelde verhoging van Stadlander.
- In de tweede kolom staat het advies, dat door de HBVBoZ is gegeven. Dit komt neer op bevrozing van de huurverhoging op het peil van 2018, m.u.v. de categorie huurders/huishoudens behorende tot de laagste inkomenscategorieën met kwijtschelding van gemeentelijke lasten. Voor deze categorie hebben wij een minimale verhoging voorgesteld.
- In de derde kolom staat het percentage, dat door Stadlander is bepaalt voor 2019.

Categorieën	Huurbeleid 2019		
	Adviesvraag Stadlander	Advies HBVBoZ	Besluit Stadlander
	%	%	%
Huurders/huishoudens behorend tot de sociale doelgroep (9.700 huishoudens)	2,4	1,8	2,2
Huurders/huishoudens behorend tot de laagste inkomenscategorieën met kwijtschelding van gemeentelijke lasten (2.800 huishoudens)	0,0	0,5	0,0
Scheefwonders/huishoudens met een inkomen boven de € 42.436 en wonende in Gageldonk-West, Fort-Zeekant, Sint-Maartensdijk, Gageldonk-Oost of Warande-Oost (300 huishoudens)	4,2	4,0	4,2
Scheefwonders/huishoudens die buiten de eerder genoemde wijken wonen (600 huishoudens)	5,6	5,4	5,6
Huishoudens die wonen in een niet-daeb *) woning en een huurprijs onder € 720,42 (250 huishoudens)	4,1	3,9	4,1
Woningen die in de geliberaliseerde (vrije huur) sector liggen, krijgen een verhoging afhankelijke van de markt (570 huishoudens)	-	-	-

*) niet-daeb = Woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 720,42)