

Naam: T. Braakhuis
Datum: 29 april 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Bedrijfsvoering

Collegevoorstel

Onderwerp	Huurverhoging per 1 augustus 2024
Advies	Hamerstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 15 mei 2024
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft haar huurprijsbeleid vastgesteld voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025. Hierin staat aangegeven om voor alle huren in de sociale huursector (onder liberalisatiegrens) een huurverhoging vast te stellen van 5,8%. En huren boven de liberalisatiegrens te verhogen met € 50 of € 100. Het college heeft besloten om per 1 augustus 2024 dezelfde percentages te gaan hanteren voor woningen en appartementen die de gemeente verhuurt.

Voorgesteld besluit

1. De huurprijs voor woningen en appartementen in eigendom van de gemeente die vallen onder de liberalisatiegrens (lager dan € 879,66) per 1 augustus 2024 te verhogen met 5,8%;
2. De huurprijs voor woningen en appartementen in eigendom van de gemeente die vallen boven de liberalisatiegrens (hoger dan € 879,66) per 1 augustus 2024 te verhogen met € 50 of € 100 (afhankelijk van de inkomensvoets);
3. De huurders te berichten conform bijgevoegde brief (UIT-24114897).

Inleiding

Het Rijk heeft haar huurprijsbeleid vastgesteld voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025. Dit staat in de door u ontvangen circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Intern-91736). Daarin zijn onder meer afspraken gemaakt over aanpassing van de maximale huurstijging en over huurverhoging voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur. Conform de wettelijke voorschriften en het huurprijsbeleid van het Rijk is het per 1 juli a.s. mogelijk om bij woningen een huurverhoging door te voeren.

Het is gebruikelijk om ongeveer hetzelfde percentage voor de verhuur van woningen en appartementen in eigendom van de gemeente te hanteren zoals de Almeloze woningstichtingen ook hanteren. Zij volgen daarin het door het Rijk bepaalde percentage van 5,8% voor woningen onder de liberalisatiegrens.

Wij hanteren het percentage van 5,8%. De huurprijs wordt afgetoet op de maximaal redelijke huurprijs.

Beoogd effect

Actuele verhuurprijzen te hanteren voor de verhuur van gemeentelijke woningen, in lijn met het huurprijsbeleid van het Rijk en ongeveer hetzelfde percentage zoals die Almelose Woningstichtingen ook hanteren.

Argumenten voor

1.1 en 2.1 Het huurprijsbeleid volgen

In de ontvangen circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt het huurprijsbeleid voor de komende periode geschetst. Dit vormt de basis voor het gemeentelijke verhuurtarief voor woningen.

3.1 Gewijzigde huurprijzen zijn van belang voor de huurders

U verhuurt ongeveer 70 panden. Huurders dienen tijdig te weten of de huurprijs wel of niet gewijzigd wordt.

Kanttekeningen

2.1 De verhoging is beperkt

De circulaire van het Rijk biedt meer ruimte voor huurverhoging. Door het minimale percentage te hanteren, blijven de inkomsten enigszins achter ten opzichte van de lasten. De verwachting is dat de meeste huishoudens een laag inkomen hebben en daardoor niet in aanmerking komen voor een hogere huurverhoging.

Kosten, opbrengsten en dekking

De huuropbrengsten van de gemeente zijn navenant de verhoging ook hoger dan begroot in 2023. De huurverhoging levert een extra baat op ten opzichte van de begroting 2024 van ongeveer 4.000 euro per jaar.

Uitvoering

Per 1 augustus 2024 wordt de huurverhoging doorgevoerd.
Onze administratie wordt hier op aangepast.
Huurders krijgen vóór 1 juni 2024 schriftelijk bericht.

Bijlagen

- Uitgaande brief (UIT – 24114897)
- Circulaire “huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025” (INT-91736)

Procesinformatie

Intern overleg

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met wethouder Maathuis

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier via openbaar iBabs.