

Huurverhoging 2017:

Uitgangspunten voor het DAEB bezit.

Voor de huurders met een gezamenlijk inkomen onder de € 40.349 geldt een maximale gemiddelde huursomstijging van 1,3 % (inflatie + 1%)

De maximale huurstijging van de afzonderlijk woning mag 2,8% zijn.

Let wel in de nieuwe systematiek wordt gekeken naar de gemiddelde huursomstijging over 2017. Dus inclusief tussentijdse huurharmonisatie bij mutatie. Dat is een afwijking tov de voorgaande jaren.

Willen wij dus wel een huurharmonisatie door voeren dan zal de gemiddelde huurstijging per 1 juli dus lager moeten zijn om enige ruimte te houden.

In de begroting zijn wij uitgegaan van een inflatievolgend scenario.

Bij de kosten is uitgegaan van de realisatie tot en met het derde kwartaal, geëxtrapoleerd voor het hele jaar en daarbij ook rekening houdend met de inflatie.

Voor de organisatiekosten overhead en overige zakelijke lasten betekend dit tov van de begroting 2016 een stijging met 3,5%. Voor het onderhoud is dit moeilijk te vergelijken omdat in de begroting 2016 geen planmatig onderhoud was opgenomen ivm de versteviging.

Daardoor is rekening gehouden met een verschuiving naar klachtenonderhoud en mutatieonderhoud. Dat wordt nu weer gecorrigeerd. Per saldo zijn de gerealiseerde kosten in 2016 hoger dan begroot. Voor 2017 wordt hier dus nog gerekend met de inflatie.

Het beleid is afgelopen jaren geweest om bij mutatie de huren zoveel mogelijk te harmoniseren om de verschillen tussen de huren in een complex, die ontstaan zijn in het verleden, zoveel mogelijk weg te werken.

Daarnaast was dit een mogelijkheid om extra inkomsten te genereren om de heffingen te betalen.

Ook nu stel ik voor om bij de huurverhoging te proberen om de verschillen in puntprijs zoveel mogelijk te minimaliseren. Oftewel woningen met een lage puntprijs iets meer verhogen en woningen met een hoge puntprijs minder of niet.

Ruim 100 woningen zijn al uitgezonderd van een huurverhoging. Dat zijn de woningen uit de wijk Menkema en Uithuizen Noord die wij een brief hebben gestuurd dat zij geen huurverhoging meer krijgen in afwachting op de herstructurering.

Het voorstel is om de huren van de overige woningen met gemiddeld 1% te laten stijgen.

Dit kan dus betekenen dat sommige woningen met bv 2% stijgen en anderen met 0,2%.

Daarbij zijn de aftoppingsgrenzen leidend. Voor de basisgroep zal dit de maximale huurprijs bedragen.

Daarnaast voerden we de inkomensafhankelijke huurverhoging door voor huurders met een gezamenlijk inkomen boven de € 40.349.

Deze mag inflatie + 4% bedragen. Dus 4,3%.

Het voorstel is om niet met de maximale 4,3% te verhogen, maar met 2,8% (inflatie + 2,5%)

Wij hebben uitgesproken dat wij de woningbouwstichting in Uithuizen zijn die alle groepen wil bedienen. Uiteraard zij wij er als basis voor de mensen met een lager inkomen, maar wij willen er ook voor de andere groepen zijn. Een goede balans in je huurdersbestand is van groot belang.