



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	17-04-2018	Zaaknummer:	467399
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: N. Hofstra	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: ruimte en ontwikkeling		
Adviseur	: Ton Smiers	Toestelnummer [Nr.]	821

Collegevoorstel besproken in PHO van:	N. Hofstra	D.d.	9-04-2018
---------------------------------------	------------	------	-----------

Paraaf	Bur-ge-meester	Wethouder Hofstra	Wethouder van Dijk	Wethouder Berends	Wethouder Lammers	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform							[Naam manager]
Bespreken							Paraaf:

Onderwerp

Huurverhoging woningen en woonwagendplaatsen per 1-7-2018

Samenvatting

De gemeente Tynaarlo verhoogt de huur van gemeentewoningen per 1 juli 2018 met 3,9 procent en van woonwagendplaatsen met 2,8%. Daarmee wordt het advies van het ministerie van VROM opgevolgd. Dit komt elk jaar terug op de collegeafel. De verhoging is gelijk aan het inflatiecijfer van 2017 vermeerderd met een percentage dat het kabinet toelaatbaar acht als verhoging boven het inflatiecijfer. Tynaarlo heeft 6 woningen (5 in Paterswolde en 1 in Zeijen) en 6 woonwagens in eigendom.

Voorstel

De huurprijzen van gemeentelijke woningen per 1 juli 2018 te verhogen met 3,9% en van woonwagendplaatsen te verhogen met 2,8%.

Besluit:

- Bijlagen:** 1. Lijst huurwoningen
2. Info rijksoverheid maximale huurverhoging

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Huurverhoging woningen en woonwagendstandplaatsen per 1-7-2018

2. Voorstel

De huurprijzen van gemeentelijke woningen per 1 juli 2018 te verhogen met 3,9% en van woonwagendstandplaatsen te verhogen met 2,8%.

3. Inleiding en perspectief

Jaarlijks kunnen de huurprijzen van woningen en woonwagendstandplaatsen worden aangepast. Het college volgt elk jaar het advies van het kabinet, dat per 1 juli 2017 een maximale huurverhoging van 3,9% voor woningen en 2,8% voor woonwagendstandplaatsen toelaatbaar acht. Tynaarlo heeft 6 woningen (5 in Paterswolde en 1 in Zeijen) en 6 woonwagendstandplaatsen in eigendom die voor onbepaalde tijd worden verhuurd. Het al jarenlang door de gemeente gevoerde beleid is wanneer een woning vrijkomt deze niet opnieuw te verhuren, maar tot verkoop daarvan over te gaan. Sinds enkele jaren wordt de mogelijkheid geboden een extra huurverhoging toe te passen voor huurders met een hoger inkomen. Hiervan maakt de gemeente Tynaarlo geen gebruik.

4. Argumenten

4.1 Een verhoging met 3,9% voor woningen en 2,8% voor woonwagendstandplaatsen past binnen de door het kabinet aangeduide redelijke huurverhoging.

Het kabinet heeft bepaald dat de maximale algemene huurverhoging voor woningen per 1 juli 2018 3,9% bedraagt en voor woonwagendstandplaatsen 2,8%. Het beleid dat elk jaar terug komt op de collegeafel is dat de gemeente Tynaarlo bij de bepaling van de jaarlijkse huuraanpassing aansluiting zoekt bij het maximale percentage dat het kabinet toelaatbaar acht.

5. Kanttekeningen

5.1 Voor inkomensgroepen boven € 41.056,00 per jaar maakt het kabinet het mogelijk om een (extra) huurverhoging tot maximaal 5,4% door te voeren.

Achterliggende gedachte van het kabinet om dit mogelijk te maken is om het zogenaamde "scheefwonen" tegen te gaan en doorstroming van huurders te bevorderen. Dit zijn met name instrumenten die door de woningcorporaties ingezet kunnen worden. Scheefwonen en doorstromen zijn zaken die niet spelen voor de 6 woningen en 6 standplaatsen die de gemeente Tynaarlo verhuurt. De leeftijdsopbouw van de huurders (vrijwel zonder uitzondering 65 plus) maakt dat er waarschijnlijk geen hogere inkomens verwacht mogen worden en dat er van doorgroei binnen de wooncarrière redelijkerwijze geen verwachtingen meer zijn. Van doorstroming binnen de door de gemeente verhuurde woningen is sowieso geen sprake omdat ons gemeentelijke beleid is dat een woning waarvan de huur wordt opgezegd verkocht gaat worden. Wanneer een woonwagendstandplaats wordt opgezegd is het gemeentelijke beleid om de standplaats te amoveren.

Er zijn meer argumenten om geen gebruik te maken van de mogelijkheid tot extra huurverhoging. Het opvragen/ achterhalen van inkomensgegevens is tijdrovend en dus kostbaar en zal in geen verhouding staan tot een eventuele meeropbrengst. Verder investeert de gemeente niet meer in de woningen. Er wordt uitsluitend nog (calamiteiten)onderhoud gepleegd en dit rechtvaardigt niet een dergelijke maximale huurverhoging.

6. Advies

Financiën	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
De huuroopbrengsten worden geboekt op grootboeknummer 4003400, kostenplaats 5360000. De voorgestelde verhoging past binnen de in de begroting voor 2018 geraamde opbrengst.		

Juridische Zaken	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Communicatie	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Derden	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Het ministerie heeft in een circulaire van 2 januari 2018 bepaald dat de maximale algemene huurverhoging voor woningen per 1 juli 2018 3,9% mag bedragen en voor woonwagendplaatsen 2,8%		

7. Uitvoering

De huurders krijgen vóór 1 mei 2018 schriftelijk bericht over de huurverhoging per 1 juli 2018.

Handtekening adviseur

.....

Ton Smiers