

Per e-mail verzonden

Aan de Directie van Stadlander,
t.a.v Marc van der Steen
William Dircken

Bergen op Zoom, 19 maart 2024.

Onderwerp: Advies aanvraag
Huurbeleid 2024

Geachte Directie,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesaanvraag van 6 februari jl. hierbij het volgende:

Gelet op:

- De uitleg en de uiteenzetting die wij hebben gekregen in december 2023 betreffende het voorgenomen Huurbeleid 2024;
- De inhoud van bovenvermeld schrijven;
- Het overleg van 14 maart jl. waarin een aantal vragen van de HBVBoZ (die opgehaald zijn bij bewonerscommissies) besproken zijn met Stadlander;
- Gehoord het advies van onze achterban, huurders van Stadlander;
- Het in de ABV van 4 maart jl. besproken advies aanvraag Huurbeleid 2024;

brengt het bestuur van de HBVBoZ hierbij het onderstaande advies uit:

SOCIALE HUUR

- | | |
|---|-------|
| - Tot liberalisatiegrens | 4,8 % |
| - Woningen met een huur tussen 300-600: | 4.5 % |
| - Woningen met een (D) E-F-G label | 4,0 % |

- Woningen die in 2024 een huurverlaging hebben gehad in het kader van de Wet Eenmalige huurverlaging, stijgen dit jaar 2,5% tenzij zij nog steeds $\leq 120\%$ v/d inkomensgrens zitten.
- Wij stellen voor om huurwoningen met gereguleerd contract en een maximale huurprijs $\leq \text{€ } 300,-$ een huurverhoging te geven van 1,5%

Waarbij de volgende opmerkingen :

- Ga niet uit van het maximale, maar maak een gebaar naar de huurders en haal er niet 0,5 maar een heel percent eraf. Dus $5,8 - 1 = 4,8\%$;
- Communiceer met de bewoners van de woningen die een laag label hebben dat Stadlander bezig is met het uitvoeren van verduurzaming van de woningen zodat de huurders ook zien dat er daadwerkelijk iets gedaan wordt;
- Kan een percentage van de huurverhoging specifiek appartementencomplex worden gealloceerd om verduurzamingsmaatregelen te nemen (bijv. vervanging door LED armaturen e.d.) Maak duidelijk wat de huurder ervoor terug krijgt;
- Beperk de partijen welke betrokken zijn met name levering van diensten en onderhoud. Hoe meer partijen betrokken zijn, des te hoger de kosten. Onderhoud zoveel mogelijk bij dezelfde partij per gebouw/wijk onderbrengen i.v.m. kennis van bezit. Werken met standaardprijzen/budgetten. Reparatieverzoeken zonder tussenkomst van Stadlander rechtstreeks melden bij aannemer door huurders.

Huurverhoging midden huur/boven liberalisatiegrens:

Er is door de regering op dit moment nog geen maximaal percentage vastgesteld.

Ondanks dat HBVBoZ geen advies omtrent deze huurverhoging kan uitbrengen wel aandacht voor het volgende:

Maximale huurverhoging : 5,5% met de opmerking of er toekomst gericht gekeken kan worden om een plafond in te brengen bij de totale huur van deze woningen.

Met vriendelijke groet,

Bestuur HBVBoZ.