



Samen werken aan
wonen en wijken

Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

alwel.nl
info@alwel.nl
088 255 2000

Bestuursleden van de HBV Etten-Leur,
CHAB en HAR

KvK 20024511
BTW NL8063.49.128.B01
Bank NL89BNGH0285037617

Breda, 13 februari 2020

Kenmerk 200213/TBR/LNI
Onderwerp Huurverhoging 2020

Geachte bestuursleden,

Hartelijk dank voor uw reactie op onze aanvraag om vooradvies inzake de huurverhoging 2020. Wij waarderen het zeer, dat u als huurderkoepels van de drie steden gezamenlijk uw vooradvies hebt geformuleerd.

Wij hebben van u een positief vooradvies ontvangen op de uitgangspunten van de huurverhoging 2020. Echter heeft u ook aangegeven dat het inmiddels bekend geworden inflatiepercentage erg hoog is en dat u vreest dat de betaalbaarheid daarmee in het gedrang komt. Daarom heeft u een tegenvoorstel gedaan met als strekking een generiek inflatievolgend huurbeleid van 1,6%. Daarbij geeft u aan zich bewust te zijn van de opgave die Alwel heeft op het gebied van o.a. verduurzaming, maar stelt u voor dat deze opgave wellicht meer over de tijd heen verspreid kan worden.

Daarnaast stelt u voor de lagere inflatievolgende huurverhoging van 1,6% ook bij de woningen met een huurprijs hoger dan € 891,63 door te voeren. Tenslotte geeft u aan de huurverhoging voor de parkeergelegenheden uit te willen stellen tot na de vaststelling van het streefhuurbeleid voor de parkeergelegenheden.

Wij snappen uw zorgen over de betaalbaarheid voor huurders en delen deze ook. Tezamen met de overige lastenverzwaringen die plaatsvinden kan dit vooral voor huurders met een kleine portemonnee een extra betaalrisico opleveren. Wij zijn er ons van bewust dat meer dan 30% van onze primaire doelgroep een betaalrisico heeft.

Hoewel we dus uw zorgen delen, is er voor ons ook de zorg om de continuïteit van de bedrijfsvoering en de opgave op gebied van duurzaamheid en nieuwbouw (beschikbaarheid). Deze komt ook ten goede aan huurders en woningzoekenden.

Conform de gemaakte fusieafspraken wil Alwel dan ook de inflatievolgende huurverhoging van 2,6% doorvoeren. Hiermee houden we ons aan de gemaakte afspraken over de huurverhoging én kunnen we onze opgaven in wijken en buurten realiseren.

Wij hebben overwogen het percentage te verlagen. Een verlaging naar de door u voorgestelde 1,6% en een tussenvariant van 2,1% zijn doorgerekend. We hebben geconstateerd dat dit als gevolg heeft dat de investeringscapaciteit in beide gevallen aanzienlijk afneemt. Voor Alwel is het vooruit schuiven van de planning van verduurzaming en nieuwbouw geen optie, juist omdat deze opgaven zo groot zijn en niet langer uitgesteld kunnen worden.

Ook hebben we overwogen een gedeelte van de huurverhoging 2020 te verschuiven naar het jaar of naar de jaren die hierna volgen. Dit lijkt ons echter niet gewenst, omdat dit mogelijk opnieuw leidt tot een percentage hoger dan 2% in het komende jaar of de daarop volgende jaren.

Uw voorstel voor een generieke inflatievolgende huurverhoging, ook voor woningen met een huurprijs boven € 891,63 volgen wij op. Een opslag voor deze woningen van 1% voeren wij niet door, waardoor alle huurders van Alwel een inflatievolgende huurverhoging van 2,6% krijgen.

Ook uw voorstel om de huurverhoging van parkeergelegenheden uit te stellen tot na het gereedkomen van het streefhuurbeleid hiervoor volgen wij op. Wij stellen de samenwerking die we op dit thema hebben met de HBV Etten-Leur erg op prijs.

Zoals gezegd, de zorg voor mensen die het moeilijk hebben om hun huur te betalen onderschrijven wij. Voor deze groep mensen hebben wij vanuit ons incassotraject diverse mogelijkheden en ook via maatwerk kunnen we een rol spelen om de financiële pijn te verzachten. Bovendien gaan we, in de periode rondom de aanzegging van de huurverhoging, nadrukkelijk communiceren over de uitwerking van het Sociaal Huurakkoord. Dit biedt huurders met een relatief laag inkomen en een relatief hoge huurprijs de mogelijkheid huurbevrozing of huurverlaging aan te vragen. Uw suggestie om huurders goed te informeren over de mogelijkheden voor het aanvragen van huurbevrozing en huurverlaging, via bijvoorbeeld de Huurkrant, volgen wij op.

Naar verwachting zullen we door de effecten van huurbevrozing en huurverlaging en het bieden van maatwerk bij schrijnende situaties uiteindelijk geen huurverhoging van 2,6% behalen. De huursom zal niet groeien met 2,6%. Met welk percentage wel, dat kunnen we nu nog niet zeggen, hierover informeren we u graag begin 2021 als er 1 jaar huurverlaging en huurbevrozing aangevraagd kan worden.

Voor nu vragen wij u uw definitieve adviesaanvraag voor de huurverhoging uit te brengen. In het kort volgt hieronder wat is toegevoegd / gewijzigd in vergelijking met het eerdere voorstel:

- Het inflatiepercentage is vastgesteld op 2,6%;
- Het inflatiepercentage geldt voor alle woningen. Het hogere huurpercentage van 3,6% (2,6% + 1%) voor woningen met een huurprijs hoger dan € 891,63 voeren we niet door. Ook deze woningen krijgen een huurverhoging van 2,6%;
- Voor garages en parkeerplaatsen wordt de huurverhoging uitgesteld tot na de totstandkoming van het nieuwe streefhuurbeleid parkeergelegenheden, dat in samenwerking met de HBV Etten-Leur tot stand komt. We verhogen de huur voor deze onderdelen dus niet in 2020;
- De MG-circulaire 2020-01 (bijlage 1);
- De uitzonderingen voor de huurverhoging (zie bijlagen 2-3).

Dit leidt tot het volgende voorstel voor de huurverhoging 2020:

1. Huurverhoging (on)zelfstandige woningen

- Woningen die tussen 1 januari 2020 en 30 juni 2020 worden opgeleverd krijgen geen huurverhoging (zie bijlage 2);
- Een generieke inflatievolgende huurverhoging van 2,6% voor alle (on)zelfstandige huurwoningen per 1 juli 2020;
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43.574 (prijspeil 2020), zij krijgen ook een generieke inflatievolgende huurverhoging van 2,6% per 1 juli 2020.

2. Huurbevrozing bij renovatie, herstructurering en sloop

Complexen waar grootschalige renovatie, herstructurering of sloop plaatsvindt, krijgen geen huurverhoging. In bijlage 2 zijn deze uitzonderingen opgenomen.

3. Huurkorting/bevrozing

In Breda en Roosendaal zijn met diverse huurders afspraken gemaakt over de huurverhoging. In deze afspraken is de huurkorting gelijk aan de huurverhoging. Effectief krijgen deze huurders dus geen huurverhoging. Ook zijn er een aantal huurders in Roosendaal met een contract Huurvast: ook deze huurders krijgen geen huurverhoging. In bijlage 3 zijn deze uitzonderingssituaties opgenomen.

4. Huurcommissie zaken

Lopende dossiers bij de Huurcommissie (dit zijn er momenteel 4) krijgen gewoon een aanzegging van de huurverhoging. Daarnaast krijgen zij een aanvullende brief waarin staat dat de uitvoering van de huurverhoging wordt uitgesteld tot er duidelijkheid is over het dossier.

5. Aftoppen

Aftopbeleid en huurbevrozing bij de huurverhoging vindt in alle 3 de steden plaats. Er wordt afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens en de huurtoeslaggrens (€ 432,51 en € 737,14 kale huurprijs, prijspeil 2020). Als de huurprijs door subsidiabele servicekosten boven € 737,14 uit komt, dan wordt via maatwerk op aanvraag van individuele huurders alsnog naar € 737,14 afgetopt.

6. Standplaatsen

Voor de standplaatsen in Roosendaal geldt dat beheerder Stichting Woonwagenbeheer Zuidwest Nederland de huurverhoging bepaalt en deze ter vaststelling aan Alwel aanbiedt. De huurverhoging mag maximaal 4,1% zijn (2,6% inflatie + 1,5%).

7. Garages en parkeerplaatsen

Voor garages en parkeerplaatsen wordt de huurverhoging bepaald aan de hand van het nieuwe streefhuurbeleid parkeergelegenheden dat in samenwerking met de HBV Etten-Leur tot stand komt. Voor 2020 voeren we op deze onderdelen geen huurverhoging door.

8. Beheer derden

In overleg met eigenaren zal de huurverhoging bij complexen in beheer voor derden worden vastgesteld. Als de eigenaren gebruik willen maken van de extra huurverhoging voor de huishoudens met een inkomen boven € 43.574 en een huurprijs onder de huurtoeslaggrens van € 737,14, dan dienen zij als eigenaar zelf de benodigde informatie op te vragen bij de Belastingdienst.

Conform de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder vragen wij uw definitieve advies over de huurverhoging 2020. Als u vragen heeft over deze adviesaanvraag of over de verstrekte informatie, dan horen wij het graag.

U heeft conform de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder recht om 6 weken de tijd te nemen voor uw advies. Echter vanwege de voorbereiding van de huurprijsverhoging en een goed verloop van de uitvoering daarvan, vragen wij u uw advies uiterlijk 10 maart 2020 uit te brengen. Mocht dit niet lukken, dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

Namens de 3 vestigingsmanagers

Corrina Pistorius
Jos Hendrickx
Rob van Son

Bijlage 1: MG circulaire 2020-01

Bijlage 2: Bijzonderheden huurverhoging

Bijlage 3: Uitzonderingen huurverhoging