



Samen werken aan
wonen en wijken

Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

alwel.nl
info@alwel.nl
088 255 2000 (lokaal tarief)

KvKnr. 20024511
BTW-nr. NL8063.49.128.B01
Banknr. NL89BNGH0285037617

Aan de besturen van CHAB, HBV E-L en HAR

Roosendaal, 12 maart 2020

Kenmerk TtB
Onderwerp Reactie op uw advies huurverhoging
Alwel 2020

Geachte bestuursleden van de CHAB, HBV E-L en HAR,

Hartelijk dank voor uw advies inzake de huurverhoging 2020. Nogmaals onze dank én complimenten, dat u opnieuw tot een gezamenlijk advies bent gekomen en dat u dit ook binnen de door ons gevraagde termijn heeft kunnen doen. We gaan achtereenvolgens op de door u aangegeven punten in.

1. Inflatievolgende huurverhoging 2,6%

Uw teleurstelling over het doorvoeren van een inflatievolgende huurverhoging begrijpen wij. Aan uw verzoek om alle mogelijkheden van maatwerk te blijven inzetten komen we graag tegemoet. Ook wij zijn immers van mening, dat elke huurder die in de financiële problemen komt er één teveel is. Mochten er bij u signalen van huurders hierover binnen komen, dan horen we dat graag. Huurders durven –vaak uit schaamte- niet altijd Alwel te benaderen met hun problemen en keren zich wellicht wel tot u.

Over het percentage van 2,6% geven wij hierbij nog aan, dat we vanwege het aftoppingsbeleid in de praktijk dit percentage niet zullen behalen over de gehele woningvoorraad.

2. Generieke huurverhoging geliberaliseerde woningen

Uw advies volgend voeren wij de generieke huurverhoging van 2,6% ook voor de geliberaliseerde woningen door.

3. Garages en parkeerplaatsen

Uw advies volgend krijgen de parkeergelegenheden dit jaar geen huurverhoging. Wel wordt naar verwachting – mits we overeenstemming hierover krijgen en het MT van Alwel hiermee akkoord gaat - per 1 juli het nieuwe streefhuurbeleid vastgesteld en zo snel mogelijk daarna in uitvoering gebracht.

4. Aftoppen

We toppen bij de huurverhoging af op de kale huurgrens van € 432,51 en € 737,14. We doen dat niet op de rekenhuur of subsidiabele huurprijs, want de huidige huurder heeft al recht op huurtoeslag, dit recht blijft gewoon bestaan. Voor wat betreft het aftoppen op de huurgrens van € 737,14 gaan wij er bovendien vanuit dat deze huurders veelal geen recht hebben op huurtoeslag, dus niet tot de primaire doelgroep behoren. De primaire doelgroep komt wegens het passend toewijzen immers niet in aanmerking voor woningen met een huurprijs boven de 1e of 2e aftoppingsgrens.

Mocht de huidige huurder voor de eerste keer huurtoeslag aan (moeten) vragen en de rekenhuur is door de huurverhoging boven de liberalisatiegrens gegaan, dan passen we maatwerk toe en verlagen de rekenhuur naar € 737,14. De huurder moet daarbij recht op huurtoeslag kunnen aantonen door overlegging van inkomensgegevens.

We willen dit graag nog mondeling toelichten mocht dit nog verduidelijking nodig hebben.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Jos Hendrickx/ Corrina Pistorius / Rob van Son
Vestigingsmanager Breda / Etten-Leur / Roosendaal