

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

Postbus 3522  
4800 DM Breda

www.alleewonen.nl  
info@alleewonen.nl  
Tel. 088 – 255 2000

Roosendaal, 12 maart 2018

KvK-nr. 20024511  
BTW-nr. 8160.67.399.B.08  
Bank-nr. NL54BNGH0285135635

Kenmerk PvH  
Onderwerp Adviesaanvraag huurverhoging AlleeWonen 2018

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

Door middel van deze brief vragen wij uw advies over de huurverhoging 2018 voor de woningen. Verder informeren wij u over de huurverhoging 2018 van andere objecten. Voor een overzicht van de verschillende mijlpalen in het proces verwijzen wij u naar Bijlage 1. Tijdelijk huurverhoging 2018.

Op 1 februari jl., is de circulaire MG 2018-01 (zie Bijlage 2.) bekend gemaakt over o.a. het huurprijsbeleid voor 2018, deels met ingang van 1 januari 2018 en deels met ingang van 1 juli 2018, tot en met 30 juni 2019. N.a.v. de circulaire, het Alwel beleid en de keuze van de Huurderverenigingen heeft Alwel het beleid over de Huurverhoging 2018 opgesteld.

## **1. Huurprijsverhoging zelfstandige woningen onder de liberalisatiegrens**

### **1.1 Vestigingen Breda en Roosendaal**

I.v.m. de veranderingen door de komst huursombenadering hebben in november 2016 de Huurdersverenigingen CHAB en HAR hun advies gegeven over de huurverhoging 2017. Beide zijn tot hetzelfde advies gekomen namelijk:

- een generieke inflatievolgende huurverhoging voor alle zelfstandige sociale huurwoningen per 1 juli 2017;
- een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 41.056 (prijspeil 2018) met de minimale toegestane huurverhoging.

Voor 2018 hanteert Alwel dezelfde uitgangspunten zoals de HBV's in 2017 hebben geadviseerd. Uitzondering hierop is dat Alwel nu geen inkomensafhankelijke huurverhoging gaat doorvoeren. Reden hiervoor is dat het aantal scheefwoners beperkt is. In het kader van de leefbaarheid van de buurten kan het zelfs gewenst zijn een deel scheefwoners te behouden.

Alwel hanteert een huurverhoging gelijk aan inflatie van 1,4%.

## **1.2 Vestiging Etten-Leur**

Met de HBV Etten-Leur is er een gedifferentieerd beleid afgesproken. Voor het jaar 2017 is er gekeken naar de afwijkingen tussen de huidige huren en de streefhuren, waarbij doel was te komen op een gemiddelde huurverhoging van inflatievolgend. De differentiatie in de huurverhogingen waren 0%, inflatie of 2x inflatie. De vestiging Etten-Leur hanteert geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

Voor 2018 heeft Alwel de voorkeur voor een huurverhoging gelijk aan inflatie van 1,4%.

Rob van Son, manager Wonen vestiging Etten-Leur heeft op donderdag 8 maart jl., een gesprek hierover gehad met de HBV E-L. Er is een verzoek gedaan voor een nadere uitwerking. Dat wordt uitgezocht door Alwel en teruggekoppeld.

## **1.3 Nieuwbouw onder de liberalisatiegrens**

De woningen die tussen 1 januari en 30 juni 2018 zijn opgeleverd krijgen geen huurverhoging. Dit betreft:

- In Breda
  - C10715 Koraalstraat/Agaatstraat 22 woningen
  - C11223 Voorste Band, 21 woningen

## **2. Huurprijsverhoging onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen onder de huurtoeslaggrens**

### **2.1 Vestigingen Breda en Roosendaal**

Voor onzelfstandige woningen wordt een huurprijsverhoging voorgesteld van 1,4% gelijk aan de zelfstandige woningen voor de Doelgroep van Beleid.

Het beheer van de woonwagens en standplaatsen door Alwel in Roosendaal is uitbesteed aan Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland. Zij maken ieder jaar een voorstel over de huurverhoging en bieden dat aan, ter vaststelling, bij Alwel. De huurverhoging is dit jaar 2,9%.

### **2.2 Vestiging Etten-Leur**

Etten-Leur heeft geen onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen onder de huurtoeslaggrens.

### **3. Geliberaliseerde woningen**

#### **3.1 Alwel nieuwbouw boven de liberalisatiegrens**

De woningen die tussen 1 januari en 30 juni 2018 zijn opgeleverd krijgen geen huurverhoging. Dit jaar zijn er geen woningen opgeleverd in deze categorie.

#### **3.2 Vestigingen Breda en Roosendaal**

Voor de geliberaliseerde woningen (woningen waarvan de kale huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst boven de op dat moment geldende liberalisatiegrens lag, in 2018 €710,68) wordt een huurprijspercentage voorgesteld van inflatievolgend, dus 1,4%.

#### **3.3 Vestiging Etten-Leur**

Geliberaliseerde huurwoningen met een huurprijs onder de € 875 is het voorstel inflatievolgend.

Geliberaliseerde huurwoningen boven de € 875 vallen allemaal onder de WEL diensten BV. Het voorstel hiervoor is inflatievolgend plus 1%, dus totaal 2,4%.

Rob van Son, manager Wonen vestiging Etten-Leur heeft op donderdag 8 maart jl., een gesprek hierover gehad met de HBV E-L. Er is een verzoek gedaan voor een nadere uitwerking. Dat wordt uitgezocht door Alwel en teruggekoppeld.

### **4. Garages en parkeerplaatsen**

De parkeergelegenheden in Breda, Etten-Leur en Roosendaal hebben een hoge leegstand en er is weinig vraag naar. De parkeergelegenheden krijgen in alle vestigingen geen huurverhoging (0%).

### **5. Beheer derden**

In overleg met eigenaren zal de huurverhoging bij complexen in beheer voor derden worden vastgesteld. Indien de eigenaren gebruik willen maken van de extra huurverhoging voor de huishoudens met een inkomen boven € 41.056 en een huurprijs onder de huurtoeslaggrens van € 710,68, dan dienen zij als eigenaar zelf de benodigde informatie op te vragen bij de Belastingdienst.

### **6. BOG en MOG**

Voor Bedrijfsonroerendgoed en Maatschappelijk vastgoed is de huurverhoging conform het huurcontract (CPI).

## **7. Aftoppen en huurbevrozing**

Conform de regelgeving worden sociale huurwoningen afgetopt op de maximale huur. Daarnaast wordt er beleidsmatig afgetopt en huurprijzen bevroren.

### **7.1 Vestigingen Breda en Roosendaal**

Aftopbeleid en huurbevrozing bij de huurverhoging:

Sinds 1 januari 2015, topt Alwel in de vestigingen Breda en Roosendaal de woningen af op de kwaliteitskortingsgrens en de huurtoeslaggrens (€ 417,34 en € 710,68 kale huurprijs, prijspeil 2018). Doelstelling hiervan is de voorraad in deze twee huursegmenten te consolideren op het niveau van 2014. Om aan deze doelstelling bij te dragen wordt dit ook bij de jaarlijkse huurverhoging toegepast.

## **8. Adviesaanvraag**

Conform de Wet op het overleg huurders verhuurder vragen wij uw advies over de voorgenomen huurverhoging 2018. Als u vragen heeft over deze adviesaanvraag of u over de verstrekte informatie een overleg wenst, dan verneem ik dit graag.

U heeft conform de Wet op het overleg huurders verhuurder recht om 6 weken de tijd te nemen voor uw advies. Vanwege het samengaan van de ICT-systemen van de twee fusie-organisaties in april is het wenselijk dat de huurverhoging uiterlijk 4 april in de bestaande ICT-systemen staat. Ik wil u vragen om voor deze datum uw advies te geven. Mocht dit niet lukken dan hoor ik dat graag zodat we kunnen bepalen hoe we hiermee kunnen omgaan.

Met vriendelijke groet,

Jos Hendrickx / Rob van Son / Marc van der Steen  
Vestigingsmanager Breda / Etten-Leur / Roosendaal

## Bijlage 1. Tijdlijn huurverhoging 2018

Vanaf 1 februari	Webportaal <a href="http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl">www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl</a> gaat open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes tot 12 december
27 februari	Notitie Huurverhoging inleveren voor behandeling door MT
1 maart	Notitie Huurverhoging, besluitvorming door MT
15 maart	Memo adviesaanvraag Huurverhoging naar CHAB, HBV E-L en HAR
Eind maart	Opstellen bewonersbrief en voorleggen aan CHAB, HBV E-L en HAR
Uiterlijk 4 april (indien mogelijk)	Advies van CHAB, HBV E-L en HAR over Huurverhoging
begin april	Verzenden bewonersbrief huurverhoging met toelichting.
1 mei	VAC's beschikbaar
1 mei	Openstelling KCC voor 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> lijns vragen, klachten en bezwaren
30 juni	Bezwaar van huurder over de inkomensafhankelijke huurverhoging (van meer dan 4%) op basis van het inkomen in 2016
1 juli	Ingangsdatum huurverhoging en aanpassing indexering WOZ-waarde in WWS en indexering huurprijsgrenzen
12 augustus	Indienen Alwel verzoek bij Huurcommissie uitspraak huurverhogingsvoorstel
8 weken na uitspraak Huurcommissie	Indienen Alwel verzoek bij Rechtbank uitspraak huurverhogingsvoorstel

## Bijlage 2. MG- circulaire MG 2018-01

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/circulaires/2018/02/01/mg-2018-01-huur-prijnsbeleid-voor-de-periode-1-januari-2018-tot-en-met-30-juni-2019>