



Alwel
T.a.v. mevr. T. van de Ven
Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

Onderwerp : Reactie op advies huurverhoging 2018
Datum : 23 april 2018

Geachte mevrouw Van de Ven,

Inleiding

Op 29 maart is door de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) een schriftelijk advies aan u uitgebracht over de voorgenomen huurprijsaanpassing per 1 juli 2018. Van u hebben we via de mail een reactie gekregen op ons advies. In deze brief geven wij onze reactie op zowel het proces en de inhoud van uw reactie op ons advies. Daarnaast is er bij de voltallige huurdersraad de behoefte om haar mening over de huidige samenwerkingsrelatie met Alwel te beschrijven. Ook dat is in de brief verwoord. De brief eindigt met een uitdrukkelijke uitnodiging om op korte termijn een bestuurlijk overleg met elkaar te hebben.

Proces

Op 12 maart ontvingen we een verzoek om advies uit te brengen over de voorgenomen aanpassing van de huren per 1 juli 2018. In afwijking van de gebruikelijke termijnen heeft de HBV op uw indringend verzoek op 29 maart een advies uitgebracht. Toegezegd werd dat de HBV de reactie van Alwel op 4 of 5 april zou ontvangen. Op 6 april is ons gebleken dat er al huuraanzeggingsbrieven door huurders waren ontvangen. Dit terwijl we pas na contact hierover te hebben gelegd, op 10 april uw ongetekende reactie via de mail ontvingen. Hierin is niets vermeld over de te late reactie. Wij nemen aan dat u begrijpt dat we dit als huurdersraad erg betreuren. Dit getuigt van weinig respect, schaadt het onderling vertrouwen en de samenwerkingsrelatie.

Tijdsdruk

We hebben u gemeld dat we het niet prettig vinden om onder tijdsdruk gezet te worden ondanks onze eerdere verzoeken om de HBV voldoende tijd te bieden om een gedegen advies uit te kunnen brengen. Om die reden hebben we aangegeven dat we voor de komende jaren eerder betrokken willen worden in het proces om te komen tot een voorstel voor de jaarlijkse huurprijsaanpassing. Dit om hiermee meer zicht te krijgen op de investeringsbeslissingen die leiden tot een financieel noodzakelijke huursomstijging. U reageert hierop met de melding dat u ons ervaren gevoel van de tijdsdruk begrijpt en bedankt ons voor de snelle en constructieve wijze om tot een advies te komen. Maar u geeft vervolgens aan dat u in het vervolg de gebruikelijke adviestermijn van 6 weken aan

zult houden. Dit is echter niet wat de HBV voor ogen heeft met het bovenstaande verzoek om eerder betrokken te worden. Hierin is nadrukkelijk verzocht om in het afwegingsproces voorafgaand aan een adviesaanvraag betrokken te worden.

Inhoudelijke reactie

Segment tot € 875,-.

In uw reactie deelt u mede dat u blij bent dat de HBV in kan stemmen met het voorstel van Alwel om de huur van de woningen tot een huurprijs van € 875,-. met het inflatiepercentage van 1,4 % te verhogen en de Daeb-woningen zo nodig af te toppen op de liberalisatiegrens. Fijn dat u dat meldt.

Geliberaliseerd bezit Alwel Diensten BV

Ons onderbouwde advies voor de huuraanpassing van de geliberaliseerde woningen in de Alwel Diensten BV wordt door u terzijde geschoven met naar onze mening weinig steekhoudende argumenten. U geeft aan dat u verschil maakt tussen de geliberaliseerde woningen in Roosendaal en Breda en de geliberaliseerde woningen in de Alwel Diensten BV omdat de eerste tot de toegelaten instelling behoren. Waarom dit voor de 98 woningen in de Alwel Diensten BV een huurverhogingspercentage rechtvaardigt dat 1 % hoger ligt dan de geliberaliseerde woningen in de toegelaten instelling is ons niet duidelijk.

Verder geeft u aan dat voor deze geliberaliseerde woningen een marktconform huurbeleid wordt gehanteerd. Wat dit inhoudt wordt door u niet toegelicht, behalve dat u aan de hand van het feit dat alle appartementen verhuurd zijn en bij mutatie weer vlot verhuren, de conclusie trekt dat een hogere huurverhoging dan inflatie passend is. Hierbij gaat u voorbij aan de fusieafspraken waarin is aangegeven dat ook voor de huurders in dit segment een gematigd huurbeleid gewenst is. Dat ook in dit segment de betaalbaarheid aandacht vraagt, staat naar onze mening niet ter discussie. Het is u bekend dat de ontstaansgeschiedenis en met name de voor de huurders onduidelijke scheiding tussen de sociale toegelaten instelling en de Alwel Diensten BV mede reden is geweest deze tekst op te nemen in de afspraken.

U stelt dat de huurverhoging van 2,4 % noodzakelijk is om de financiële continuïteit van de Alwel Diensten BV te borgen. De noodzaak hiertoe wordt echter verder in zijn geheel niet onderbouwd. Verder geeft u aan dat contractueel zelfs een huurverhoging mogelijk is van maximaal 3% boven inflatie maar dat u rekening houdt met de signalen vanuit de bewoners en daarom de opslag evenals vorig jaar beperkt tot 1 %, alsof de huurders blij mogen zijn dat er 'maar' 2,4 % voorgesteld wordt. Juridisch hebt u uiteraard gelijk, maar dit kan niet dienen als argument om elk lager percentage te rechtvaardigen. U gaat hierbij tevens voorbij aan het feit dat de inflatie vorig jaar beduidend lager was. Kortom u gebruikt hiermee naar onze mening een oneigenlijk argument. In het overleg dat we gehad hebben is gemeld dat de voorgenomen huurverhoging is besproken met (enkele) bewonerscommissies en hierbij werd gesteld dat deze niet stonden te juichen maar hiermee konden instemmen. Uit navraag bij een bewonerscommissie is gebleken dat er van instemming in het geheel geen sprake was. Verder wordt in uw reactie ook niet ingegaan op het besluit om de appartementen met ingang van 2019 te verkopen.

De HBV vraagt zich af waarom u voor de woningen in de Alwel Diensten BV een adviesaanvraag doet als klaarblijkelijk slechts commerciële argumenten de basis vormen voor uw huurbeleid. Wij verzoeken u dringend om ons advies alsnog te volgen

omdat we nog steeds geen gegronde reden zien om voor deze 98 woningen een ander percentage dan 1,4 % toe te passen. Dit sluit ook aan bij uw berichtgevingen in de pers in de afgelopen periode waarin gemeld wordt dat alle woningen dit jaar een verhoging van 1,4 % krijgen.

Streefhuurbeleid en mutatieproces

We hebben al meerdere keren gesproken over de onduidelijkheid die bestaat over het streefhuurbeleid en de streefhuren in relatie tot de wensportefeuille. In de fusieafspraken is hiervoor een afspraak gemaakt, die niet is nagekomen. De onduidelijkheid over de onverklaarbare verschillen in huurprijzen die bij een mutatie gehanteerd worden voor vergelijkbare woningen, neemt alleen maar toe. Om alsnog op korte termijn duidelijkheid hierover te krijgen is in ons advies van 28 maart verzocht om uiterlijk 1 mei een afspraak te plannen. In uw reactie geeft u aan dat u ons graag meer inzicht wil geven in het mutatieproces en het streefhuurbeleid. Helaas moeten we constateren dat het plannen van de afspraak weer niet is gelukt voor 1 mei en er nu datavoorstellen worden gedaan voor 31 mei en 18 juni. Zo zijn we weer een half jaar verder en dit is voor ons niet acceptabel.

Fusiemeerwaarde

In de fusieafspraken is € 300.000,- ingezet voor een inflatievolgend huurbeleid (2018 t/m 2022) voor de woningen met huurprijzen tussen de liberalisatiegrens en € 875,-. In ons advies is beargumenteerd waarom we van mening zijn dat dit niet meer nodig is nu in alle vestigingen de woningen met deze huurprijs een huurverhoging krijgen van 1,4 %. U bent dit met ons eens en stelt voor om ons voorstel om dit bedrag toe te voegen aan het budget voor duurzaamheidsinvesteringen te bespreken met de gemeente. We zullen dit aan de agenda van het bestuurlijk overleg van 30 april toevoegen, waarbij het naar onze mening niet ter discussie staat of het bedrag toegevoegd wordt aan het budget 'duurzaamheid', maar slechts over de wijze waarop dit budget zal worden ingezet.

Samenwerkingsovereenkomst en beleving samenwerkingsrelatie

We willen in deze brief niet heel uitgebreid en gedetailleerd beschrijven hoe het vertrouwen in uw organisatie bij de huurdersraad een deuk heeft opgelopen. Dat kan zo nodig uitgebreid mondeling worden toegelicht. We noemen hier enkele ervaringen. Zo blijkt dat de samenwerkingsovereenkomst en de procedure voor het vragen van advies dan wel instemming onvoldoende wordt gevolgd door de organisatie. Afspraken worden niet nagekomen zonder de reden hiervan helder te communiceren. Termijnafspraken worden vaak niet gehaald en in de tijd vooruit geschoven. Voldoende aanleiding om het gesprek aan te gaan over de verwachtingen die we over en weer hebben. In een tijd waarin we moeten bouwen aan een goede samenwerkingsrelatie in een nieuwe context, is vertrouwen een vereiste.

Verzoek om bestuurlijk overleg

In aansluiting op het bovenstaande heeft de huurdersraad er behoefte aan om haar beleving van en gevoelens bij de samenwerkingsrelatie kenbaar te maken en toe te lichten aan het bestuur. Wij verzoeken u daarom om op korte termijn hiervoor een gesprek te plannen.

Tot slot

De HBV wil graag als professionele belangenbehartiger de positie innemen die in de Woningwet voor haar is vastgelegd. Dat betekent dat zowel aan onze kant als aan de

kant van de verhuurder gebouwd zal moeten worden aan een evenwichtige samenwerking waarin respect voor elkaar en elkaars positie, vertrouwen en het nakomen van afspraken een gegeven zijn. We gaan hierover graag in gesprek en zien uw uitnodiging hiertoe met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Jan van Baal
Voorzitter HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur
Liesbosweg 40c
4872 NE ETTEN-LEUR