

Woonstichting Etten-Leur

Bredaseweg 1 • Postbus 140 • 4870 AC ETTEN-LEUR
Website www.woonwel.nl • E-mail info@woonwel.nl
Tel. (076) 502 46 00 • Fax (076) 501 70 27
Banknr. 11.48.77.777 • KvK 20073996

Huurdersraad van de
Huurders Belangen Vereniging Etten-Leur
Liesbosweg 40c
4872 NE Etten-Leur

Datum verzending : 6 april 2018
Contactpersoon : Rob van Son
Doorkiesnummer : 076-5024620
Onderwerp : reactie op uw advies huurverhoging 2018

Beste leden van de Huurdersraad,

We ontvingen op 30 maart uw advies met betrekking tot ons voorstel voor de huurprijsaanpassing die Alwel (en Alwel Diensten bv) per 1 juli 2018 wil doorvoeren.

Voordat we onze inhoudelijke reactie geven op uw advies, willen we u allereerst hartelijk danken voor de snelle en constructieve wijze waarop u met ons heeft samengewerkt om tot dit advies te komen. Nu we volop in het fusieproces zitten (op 16 april willen we alle automatiseringssystemen binnen Alwel geïntegreerd hebben) was het van groot belang dat het proces rondom de adviesaanvraag vlot zou verlopen. Tegelijkertijd vraagt het onderwerp van de jaarlijkse huurverhoging natuurlijk ook dat er een zorgvuldige afweging kan worden gemaakt voordat het advies wordt uitgebracht. U noemt dit ook in uw brief. U wil niet onder tijdsdruk gezet worden en daardoor te weinig gelegenheid hebben om een gedegen advies uit te brengen. We begrijpen dit gevoel volledig. Door de fusie is dit traject nu niet gelopen zoals eigenlijk hoort. Het is dan ook zeker onze intentie om bij een volgende adviesaanvraag, (wanneer het fusieproces weer een stuk verder is) de reguliere termijn van zes weken die staat voor het uitbrengen van een advies, aan te houden. Desalniettemin waarderen wij het zeer dat we, ondanks de door u ervaren druk, in zo'n korte tijd een weloverwogen advies van u hebben ontvangen. Dank hiervoor!

Inhoudelijke reactie

Dan de inhoudelijke reactie op uw advies. In uw brief beschrijft u op welke wijze het voorstel dat Alwel doet voor de huurverhoging van 1 juli 2018 is doorlopen met de HBV. Dit geeft een heldere doorkijk van de gesprekken en de afwegingen die in dit proces zijn gemaakt. Vervolgens komt u tot uw advies.

We zijn blij dat u instemt met ons voorstel om te komen tot een generieke inflatievolgende huurverhoging voor de woningen met een huurprijs tot € 875. De huurprijs van Daeb-woningen die door deze huurverhoging boven de liberalisatiegrens uit zouden komen, wordt inderdaad afgetopt op die grens.

Als het gaat om de geliberaliseerde woningen van de Alwel Diensten bv, adviseert u om de huurverhoging te beperken tot inflatie. Als belangrijkste argument draagt u aan dat de

bewonerscommissies in de afgelopen jaren verschillende keren hebben aangegeven dat zij ontevreden zijn over de huurprijzen en het gehanteerde huurbeleid in hun complexen. U verwijst ook naar de geliberaliseerde woningvoorraad van Alwel in Breda en Roosendaal waar de inflatie wordt gevolgd. U geeft aan dat u geen aanleiding ziet om hier in Etten-leur van af te wijken. Wij kijken hier toch anders naar. Het betreft hier de geliberaliseerde woningen van de Alwel Diensten bv en niet van de toegelaten instelling Alwel. Het huurbeleid van deze specifieke woningvoorraad is gebaseerd op een marktconform huurprijsbeleid. Op dit moment zien we dat alle woningen boven de € 875 verhuurd zijn of, bij een mutatie, weer vlot verhuren. Op basis hiervan vindt Alwel Diensten bv dat een huurverhoging hoger dan inflatie passend is. Ook om de financiële continuïteit van dit bedrijfs onderdeel te borgen. Contractueel zou zelfs een opslag van maximaal 3% op het inflatiecijfer mogelijk zijn. Maar, omdat we ook rekening willen houden met de signalen vanuit de bewoners, beperken we hier, net als in 2017, de opslag tot 1%. Dit betekent dat wij op dit onderdeel uw advies niet opvolgen en een huurprijsaanpassing van 2,4% doorvoeren voor de woningen van Alwel Diensten bv.

Afrondend

In de gesprekken met (een delegatie van) de HBV werd verschillende keren naar voren gebracht dat er onduidelijkheid bestaat over de "streefhuur". Daarom bieden wij u aan meer inzicht te geven in ons mutatieproces en het streefhuurbeleid. Dit moet dan opleveren dat er meer duidelijkheid ontstaat op de vragen:

- *Op welke wijze wordt de streefhuur gebruikt in het mutatieproces?*

Connie van Overveld, onze teammanager Verhuur, zal hiervoor een presentatie geven waarin zij uiteenzet hoe de streefhuur wordt toegepast wanneer er een huuropzegging is en er nieuwe verhuur wordt voorbereid;

- *Hoe verhoudt de streefhuur zich tot de wensportefeuille van Alwel?*

Perry van Happen, onze beleidsadviseur, zal een toelichting verzorgen waarin hij aangeeft op welke wijze de streefhuur een bijdrage levert aan de gewenste woningvoorraad van Alwel.

In de fusiemeerwaarde is een bedrag van € 300.000 gereserveerd om een inflatievolgende huurverhoging van de woningen tot € 875 in Etten-Leur mogelijk te maken. Nu blijkt dat voor alle drie de vestigingen een inflatievolgende huurverhoging van 1,4% wordt voorgesteld voor alle woningen tot € 875, adviseert u om dit bedrag toe te voegen aan het budget dat is gereserveerd voor duurzaamheidsinvesteringen. Hier willen we aan meewerken. We stellen dan ook voor om in het eerstkomend bestuurlijk overleg met de gemeente dit voornemen te bespreken, zodat we hier met alle betrokken partijen een afspraak over kunnen maken.

Tenslotte

Om de informatieve bijeenkomsten met betrekking tot de streefhuur in te plannen, neemt het secretariaat van Alwel op korte termijn contact op met uw secretariaat om het een en ander in te plannen.

Ter afsluiting, danken wij u nogmaals voor uw uitgebreide advies, de tijd en moeite die u in dit proces heeft gestoken.

Met vriendelijke groet,



Tonny van de Ven
Bestuurder Alwel



Rob van Son
vestigingsmanager