



Alwel
Mevr. T. van de Ven – de Jong
Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

Datum verzending : 26 juni 2022
Onderwerp : advies concept Ondernemingsplan Alwel,
Koers & Kompas 2022-2026.

Geachte mevrouw Van de Ven – de Jong,

In uw brief van 30 mei 2022 verzocht u de huurdersorganisaties uiterlijk 12 juli 2022 een advies uit te brengen over het concept van het nieuwe ondernemingsplan van Alwel met de pakkende titel *Koers & Kompas 2022-2026, Voor goed wonen en samenleven*. In deze brief voldoen we als gezamenlijke huurdersorganisaties graag aan dit verzoek.

Proces

Vanaf 2021 zijn we als huurdersbelangenverenigingen op verschillende momenten door u betrokken bij en geïnformeerd over het proces om te komen tot dit ondernemingsplan. Hiermee hebben we onze inhoudelijke inbreng kunnen leveren aan het nieuwe plan. Deze werkwijze waarderen we en zetten we graag voort bij de verdere uitwerking van het plan in concreet beleid en projecten. Uw besluit om ook onze huurdersorganisaties hiervoor opnieuw een 'huurdersbudget' beschikbaar te stellen, draagt daar zeker aan bij.

Advies

Het plan is overzichtelijk, duidelijk en goed onderbouwd. Veel van onze mondeling en schriftelijk ingebrachte aandachtspunten lezen we hierin terug. Gezien de huidige economische en politieke ontwikkelingen in Europa en de voorstellen van het kabinet om tot landelijke prestatieafspraken te komen, is het een uitdagend plan. De corporaties staan voor een enorme opgave, waarbij betaalbaarheid, verduurzaming en voorzien in de woningbehoefte grote investeringen vergen, naast de andere belangrijke volkshuisvestelijke thema's zoals leefbaarheid en wonen en zorg. Het stellen van prioriteiten zal dan ook noodzakelijk zijn bij het maken van concrete investeringsplannen. Hoewel de huurdersbelangenverenigingen individueel nog enkele vragen, opmerkingen of aandachtspunten hebben, adviseren we gezamenlijk positief over het ondernemingsplan en leveren we graag een bijdrage aan de realisatie hiervan. De processen om te komen tot nieuwe prestatieafspraken lenen zich prima om verder het gesprek te voeren over de opgaven waar we bij de verschillende thema's voor staan.

Aandachtspunten

Zoals hiervoor gemeld geven we hieronder nog graag enkele aandachtspunten danwel aanbevelingen mee.

De ontwikkelingen gaan snel. De afschaffing van de verhuurdersheffing leidt tot landelijke prestatieafspraken waarvan de uitkomst op dit moment nog onzeker is. Dit kan er toe leiden dat bepaalde voornemens bijgesteld moeten worden en voorgenomen investeringen naar voren gehaald of uitgesteld moeten worden.

Het is goed dat het thema betaalbaarheid veel aandacht krijgt in het concept landelijke prestatieafspraken. Het voorstel om af te stappen van een inflatievolgend huurbeleid en de huurverhoging lager te laten zijn dan de gemiddelde inkomensstijging, geeft ons hoop dat hiermee de betaalbaarheid voor huurders verbetert. Daarnaast kan het voorstel om de huren van de minima te verlagen tot € 550,- de woonlasten voor deze groep enigszins beperken. Nog steeds loopt een aanzienlijk aantal huurders een betaalarisico, komt elke maand inkomen te kort en leeft in armoede. De betaalbaarheid kan naast het matigen van de huurprijs ook worden verbeterd door de woningen te verduurzamen en hiermee het energieverbruik en de totale woonlasten te beperken. Zo is Alwel voornemens om conform de wens van het kabinet de woningen met de energielabels E, F en G voor 2028 aangepakt te hebben. Gelet op de betaalbaarheid gaat onze voorkeur uit naar het verhogen van het tempo van de verduurzaming en met name deze woningen zo snel mogelijk aan te pakken.

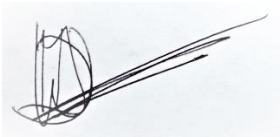
De druk op de woningmarkt en de betaalbaarheid blijft ondanks alle inspanningen en voornemens nog steeds groot en de verwachting is dat deze de komende tijd eerder zal toenemen dan afnemen. De inkomensontwikkeling houdt vooralsnog geen gelijke tred met de algehele prijsstijgingen, het woningaanbod is te gering en de doorstroming komt nauwelijks op gang. Het realiseren van nieuwbouw vergt veel tijd. In de tussentijd blijft het een grote uitdaging om alle woningzoekenden die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien, binnen een aanvaardbare wachttijd een betaalbare woning aan te bieden. Mede gezien alle regelgeving, waaronder passend toewijzen en taakstellingen die op de corporatie afkomen. In het bijzonder de middeninkomens dreigen tussen wal en schip te vallen. Optimaal gebruik maken van de vrijstellingsmogelijkheid bij het aanbieden van woningen is daarom gewenst en draagt bij aan de differentiatie en leefbaarheid in de wijk. Realisatie van tijdelijke woningen en creatieve oplossingen zoals het project 'Onder de pannen', woningruil en woningdelen kunnen de druk wat verlichten en vragen ook extra aandacht.

Tot slot

Het concept ondernemingsplan biedt ons vertrouwen dat de komende jaren de aandacht uitgaat naar de belangrijke volkshuisvestelijke thema's. Niet alles zal evenveel aandacht kunnen en hoeven krijgen. Wat ons betreft zou de focus in ieder geval op betaalbaarheid moeten liggen en het beperken van woonlasten door huurmatiging en verduurzaming van de woningvoorraad. Samen pakken we de opgaven graag op.

Wij hopen u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Dhr. D. J. Waage
Voorzitter
Centrale Huurdersvereniging
Alwel Breda



Dhr. C. UytdeWilligen
Voorzitter
HuurdersAdviesRaad
Roosendaal



Dhr. H. Smits
Interim-voorzitter
HuurdersBelangen-
Vereniging Etten-Leur