



Alwel  
Mevrouw C. Pistorius, de heer R. van Son en de heer J. Hendrickx  
Postbus 1491  
4700 BL Roosendaal

Datum verzending : 28 maart 2022  
Onderwerp : advies voorstel huuraanpassing 2022

Geachte mevrouw Pistorius, heer Van Son, en heer Hendrickx,

Op 15 maart 2022 ontvingen wij uw adviesaanvraag over het definitieve voorstel voor de huuraanpassing 2022. Eerder brachten we samen een vooradvies uit over de uitgangspunten. Dit advies en het afzonderlijke advies van de CHAB hebt u meegenomen bij de uitwerking van het voorliggende definitieve voorstel. Gelet op de voorbereidingen verzoekt u om uiterlijk 28 maart advies uit te brengen. We hebben hiervoor begrip en brengen hierbij als huurdersorganisaties HBV en HAR ons gezamenlijk advies uit. De CHAB heeft uitstel gevraagd en zal afzonderlijk haar advies uitbrengen.

#### **Definitief voorstel Alwel**

Uw definitieve voorstel voor de huuraanpassing 2022 omvat:

1. Een generieke inflatievolgende huurverhoging van 2,3% voor alle (on)zelfstandige sociale huurwoningen per 1 juli 2022.
2. Geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 45.014 (prijspeil 2022), zij krijgen ook een generieke inflatievolgende huurverhoging van 2,3% per 1 juli 2022.
3. Ook woningen met een huurprijs boven € 763,47 (prijspeil 2022) krijgen een inflatievolgende huurverhoging van 2,3%.
4. De huren voor garages en parkeergelegenheden worden bevroren.
5. Woningen die tussen 1 januari 2022 en 30 juni 2022 worden opgeleverd krijgen geen huurverhoging evenals complexen waar in deze periode grootschalig renovatie of groot onderhoud plaatsvindt.

In bijlage 2 bij de adviesaanvraag heeft u de uitzonderingen benoemd. Hierin missen wij het renovatieplan in de wijk De Grient in Etten-Leur. We hebben begrepen dat voor een renovatie of grootonderhoudsplan zoals genoemd onder punt 5 hierboven, geen huurverhoging wordt toegepast als hierover specifieke afspraken zijn gemaakt. Blijkbaar is dit voor het renovatieplan in De Grient niet gebeurd en wel voor het plan Balienhoek in Breda. Voor ons is niet duidelijk waarom dit voor het ene plan wel en het andere plan niet is afgesproken. Als hiervoor geen duidelijke argumenten bestaan dan zien wij geen redenen voor dit verschil. In dat geval is naar onze mening gerechtvaardigd ook de woningen uit het renovatieplan De Grient dit jaar geen huurverhoging te geven.

## Advies

Uw voorstel komt verder overeen met de uitgangspunten waar we een positief vooradvies over hebben gegeven. Wij herkennen ons in de argumenten die u aangeeft voor dit voorstel. Wij adviseren dan ook positief over uw voorstel. Ook met de uitzonderingen die benoemd zijn in bijlage 2 bij uw adviesaanvraag stemmen wij in, met in achtneming van de opmerking hiervoor over het renovatieplan De Grient in Etten-Leur. Ons belangrijkste argument om positief te adviseren is dat we een inflatievolgende huurverhoging hebben afgesproken en die afspraak willen nakomen. Daarnaast beseffen we ons dat de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave voldoende investeringsruimte vereisen. Dit laat onverlet dat we constateren dat de betaalbaarheid steeds verder onder druk komt te staan. Er is sprake van een structureel inkomensprobleem bij de minima, waarvoor de rijksoverheid een oplossing moet bieden. Voor de korte termijn in de vorm van inkomensondersteunende maatregelen en voor de langere termijn door verhoging van het minimumloon en de uitkeringen.

Zoals in ons vooradvies al aangegeven vragen we ook Alwel opnieuw om extra aandacht voor de huurders met een laag inkomen. Goede communicatie over en het ruimhartig toepassen van de mogelijkheden van huurverlaging, huurkorting of huurbevrozing is nodig. De onlangs verhoogde compensatiebijdrage van de overheid voor de stijging van de energieprijzen biedt geen structurele oplossing voor de laagste inkomens. De algehele prijsstijgingen vereisen structureel extra aandacht voor de betaalbaarheid voor de laagste inkomens. We waarderen de inzet van de maatwerkadvisers en het huurincassoteam voor huurders die in de financiële problemen zitten of dreigen te komen.

We pleiten daarnaast echter ook voor het verlagen van de woonlasten. Het verduurzamen van de woningen waardoor de energielasten kunnen dalen en daarmee de woonlasten, vraagt om een hoger tempo. De belangstelling voor de zonnepanelenprojecten in Roosendaal en Etten-Leur bevestigen dit. Zolang de woningen niet verduurzaamd zijn of kunnen worden, stellen we voor om de woningen met de slechtste energielabels te ontzien. En deze geen huurverhoging of een lagere huurverhoging te geven. Woningen die nog enkel glas hebben, voldoen sowieso niet meer aan de eisen die tegenwoordig aan een (duurzame) woning gesteld mogen worden. Deze woningen zouden zo spoedig mogelijk voorzien moeten worden van dubbel glas zonder huurverhoging. Tot dat moment is ook voor deze woningen een lagere huurverhoging of huurbevrozing gerechtvaardigd naar onze mening.

## Tot slot

We wensen u succes met de verdere voorbereidingen en zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Dhr. C. Uytdewilligen  
Voorzitter  
HuurdersAdviesRaad  
Roosendaal



Dhr. H. Smits  
Interim-voorzitter  
HuurdersBelangenVereniging  
Etten-Leur