



Samen werken aan
wonen en wijken

Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

alwel.nl
info@alwel.nl
088 255 2000 (lokaal tarief)

KvKnr. 20024511
BTW-nr. NL8063.49.128.B01
Banknr. NL89BNGH0285037617

Aan de besturen van CHAB, HBV Etten-Leur en HAR

Roosendaal, 13 december 2019

Kenmerk TtB
Onderwerp Adviesaanvraag uitgangspunten huurverhoging
Alwel 2020

Geachte bestuursleden van de CHAB, HBV Etten-Leur en HAR,

Door middel van deze brief vragen wij uw vooradvies over de huurverhoging 2020 op hoofdlijnen voor de woningen. Verder informeren wij u over de huurverhoging 2020 van andere objecten.

Wij komen, net als het afgelopen jaar, deze keer vroeg bij u voor een advies over de huurverhoging. Wij vragen u nu al om uw vooradvies over de huurverhoging op hoofdlijnen om de volgende reden. Om de huurprijsverhoging goed te kunnen doorvoeren, starten wij liefst vroeg in het jaar met de voorbereidende werkzaamheden. Dat kunnen wij doen zodra uw advies op de uitgangspunten voor de huurverhoging 2020 bij ons bekend is.

In de bijlage is de circulaire MG 2019-02 opgenomen. Hierin staat o.a. informatie over de huurtoeslag- en inkomensgrenzen en inkomensafhankelijke huurverhoging. In de circulaire is nog geen inflatiepercentage opgenomen, dit wordt op een later moment bekend. Naar aanleiding van de circulaire, het Alwel beleid en de eerdere keuzes van de huurderverenigingen heeft Alwel de huurverhoging 2020 op hoofdlijnen vastgesteld.

In het voorjaar, als we ook de uitzonderingssituaties in beeld hebben gebracht, vragen wij u uw definitieve advies uit te brengen. Hieronder volgt ons voorstel voor de huurverhoging 2020 op hoofdlijnen:

1. Huurprijsverhoging (on)zelfstandige woningen onder de liberalisatiegrens

- Een generieke inflatievolgende huurverhoging voor alle (on)zelfstandige huurwoningen per 1 juli 2020.
- Woningen die tussen 1 januari 2020 en 30 juni 2020 worden opgeleverd krijgen geen huurverhoging.
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43.574 (prijspeil 2020), zij krijgen ook een generieke inflatievolgende huurverhoging per 1 juli 2020.

Alwel voert geen inkomensafhankelijke huurverhoging door in 2020, omdat het aantal scheefwoners beperkt is. In het kader van de leefbaarheid in buurten en wijken vinden wij het gewenst een deel van de scheefwoners te behouden.

2. Huurprijsverhoging standplaatsen

Voor de standplaatsen in Roosendaal geldt, dat beheerder Stichting Woonwagengebeheer Zuidwest Nederland de huurverhoging bepaalt en deze ter vaststelling aan Alwel aanbiedt.

3. Geliberaliseerde woningen

- Geliberaliseerde woningen, die een huidige huurprijs tussen € 737,14 en € 891,63 hebben, krijgen een inflatievolgende huurverhoging.
- Woningen die tussen 1 januari 2020 en 30 juni 2020 worden opgeleverd krijgen geen huurverhoging.
- Woningen, die een huidige huurprijs hoger dan € 891,63 hebben, krijgen een huurverhoging van inflatie + 1%.

Voor woningen met een huurprijs hoger dan € 891,63 én voor deze doelgroep vindt Alwel het passend om een hogere huurverhoging dan de sociale huurwoningen toe te passen als de markt dat toelaat. Momenteel worden de woningen goed verhuurd. Er is nagenoeg geen leegstand en er zijn voldoende kandidaten. Juridisch gezien is het bij deze huurcontracten toegestaan om naast inflatie een opslag van 0 tot 3% te vragen. Mochten huurders van woningen met een huurprijs hoger dan € 891,63 toch in de problemen komen door deze huurprijsaanpassing, dan geldt ook voor hen, dat zij een beroep kunnen doen op de maatwerkadviseur. In dat geval kan onderzocht worden of er een passende oplossing gevonden kan worden. Bijvoorbeeld door naar draagkracht de huur aan te passen, voorzieningen aan te vragen of verhuismogelijkheden te onderzoeken.

4. Garages en parkeerplaatsen

Voor garages en parkeerplaatsen geldt een inflatievolgende huurverhoging.

5. Beheer derden

In overleg met eigenaren zal de huurverhoging bij complexen in beheer voor derden worden vastgesteld. Als de eigenaren gebruik willen maken van de extra huurverhoging voor de huishoudens met een inkomen boven € 43.574 en een huurprijs onder de huurtoeslaggrens van € 737,14, dan dienen zij als eigenaar zelf de benodigde informatie op te vragen bij de Belastingdienst.

6. BOG en MOG

- Voor Bedrijfsonroerendgoed, Maatschappelijk vastgoed, intramurale – en groepswohnungen is de huurverhoging conform het huurcontract.

7. Aftoppen en huurbevrozing

- Conform de regelgeving worden sociale huurwoningen afgetopt op de maximale huur. Daarnaast worden huurprijzen beleidsmatig afgetopt en bevroren.
- Aftopbeleid en huurbevrozing bij de huurverhoging vindt in alle 3 de steden plaats. Er wordt afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens en de huurtoeslaggrens (€ 432,51 en € 737,14 kale huurprijs, prijspeil 2020). Doelstelling hiervan is de voorraad zoveel mogelijk te laten ontwikkelen richting de wensportefeuille. Om aan deze doelstelling bij te dragen, wordt het aftopbeleid ook bij de jaarlijkse huurverhoging toegepast.

8. Adviesaanvraag

Conform de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder vragen wij uw vooradvies over de huurverhoging 2020 op hoofdlijnen. Als u vragen heeft over deze adviesaanvraag of over de verstrekte informatie, dan horen wij het graag.

U heeft conform de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder recht om 6 weken de tijd te nemen voor uw advies. Echter, vanwege de voorbereiding van de huurprijsverhoging en een goed verloop van de uitvoering daarvan, vragen wij u uw advies uiterlijk 13 januari uit te brengen. Mocht dit niet lukken, dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

Jos Hendrickx / Corrina Pistorius / Rob van Son
Vestigingsmanager Breda / Etten-Leur / Roosendaal