



Alwel  
De heer Rob van Son  
Postbus 1491  
4700 BL Roosendaal

Datum verzending : 30 januari 2020  
Onderwerp : vooradvies uitgangspunten huuraanpassing 2020

Geachte heer van Son,

Op 13 december 2019 ontvingen wij uw verzoek om een vooradvies uit te brengen over de uitgangspunten voor de huuraanpassing 2020. De huurdersorganisaties waarderen het dat er evenals vorig jaar al in een vroeg stadium contact wordt gelegd en de gelegenheid wordt geboden om nu al een mening te geven over de uitgangspunten. Wij bedanken u ook voor het verleende uitstel waardoor we als huurdersorganisaties dit gezamenlijk advies kunnen uitbrengen. In deze brief geven wij u onze gezamenlijke reactie.

De huurdersorganisaties hebben kennis genomen van de uitgangspunten zoals geformuleerd in uw adviesaanvraag van 13 december 2019 en we stemmen op hoofdlijnen in met het hanteren van deze uitgangspunten. Voor zover we hierbij nog een verzoek, enkele aandachtspunten of verhelderingsvragen hebben, staan deze hieronder vermeld. Graag ontvangen we in uw reactie op ons vooradvies hierop een antwoord dan wel toelichting. Hieronder ons vooradvies waarbij we de volgorde van uw adviesaanvraag volgen.

### **1. Huurprijsverhoging (on)zelfstandige woningen onder de liberalisatiegrens.**

U geeft aan een generieke inflatievolgende huurverhoging te willen hanteren voor alle (on)zelfstandige huurwoningen per 1 juli 2020. Dit sluit aan bij de gemaakte fusieafspraken over het hanteren van een inflatievolgend huurbeleid. Bij het schrijven van uw adviesaanvraag was het inflatiepercentage nog niet bekend. Inmiddels is de inflatie vastgesteld op 2,6 %. Niemand had bij het maken van de fusieafpraak kunnen vermoeden dat de inflatie zo hoog zou uitpakken. Dit baart ons grote zorgen voor de betaalbaarheid van het wonen. Hoewel in het RIGO-onderzoek van 2019 geconstateerd is dat de betaalbaarheid iets is verbeterd, heeft nog steeds een groot aantal huurders te maken met een betaalrisico. Dat betekent dat ze elke maand moeite hebben om rond te komen en de huur te kunnen betalen. Naast de huurverhoging krijgen de huurders te maken met meerdere kostenstijgingen waardoor de totale woonlasten ongewenst stijgen. Alle inspanningen van Alwel en de huurders zelf om de woonlasten betaalbaar te houden, worden hiermee negatief beïnvloed of teniet gedaan. Wellicht ten overvloede noemen we hieronder enkele ontwikkelingen die de betaalbaarheid verder onder druk zetten.

#### *Inflatie hoger dan verwacht*

De consumentenprijzen zijn hard gestegen en waren in 2019 gemiddeld 2,6% hoger dan in 2018. Dit heeft er onder andere toe geleid dat de inflatie hoger is uitgevallen dan we hadden verwacht en gewenst. Dit is de grootste prijsstijging sinds 2002. Bovendien was de prijsstijging in Nederland één van de hoogste in de eurozone. Dit hangt samen met de verhoging van de energiebelasting per januari 2019 en de stijging van het lage btw-tarief van 6 naar 9%, waardoor de prijzen van voedingsmiddelen gemiddeld 4% hoger uitvielen. In totaal viel 22,5 procent van alle consumptieve bestedingen onder het lage btw-tarief. Elektriciteit was in 2019 gemiddeld 15,7 procent duurder dan in

2018. De prijsstijging van gas bedroeg gemiddeld 10,6 procent. Dit is toe te schrijven aan zowel hogere leveringstarieven als heffingen op gas en elektriciteit.

#### *Premiestijging verzekeringen*

Per 1 januari 2020 stijgen de kosten van onder andere de zorgverzekeringen, waaronder de premie voor de gemeenschappelijke ziektekostenverzekering, de algemene verzekeringen en autoverzekeringen. Ook de brandstofprijzen voor vervoer nemen toe.

#### *Stijging gemeentelijke lasten*

Landelijk verwachten de gemeenten 6,3 % meer aan lokale heffingen te ontvangen. Onder andere de reinigingsrechten, de gemeentelijke afvalstoffenheffing en de rioolheffing gaan omhoog. In de gemeente Breda wordt een stijging van 2 % voorzien, in Roosendaal 5,3 % en in Etten-Leur zelfs 22%! Dit terwijl het kwietscheldingsbeleid onvoldoende wordt verruimd en met name de groep sociale minima tussen 101 en 120% van de bijstandsnorm nog meer in de problemen dreigen te komen.

#### *Huurtoeslag*

Door het vervallen van de harde inkomensgrenzen vanaf 1 januari 2019, komen mogelijk meer mensen in aanmerking voor huurtoeslag. Waar voorheen huurders bij een stijgend inkomen kans liepen het recht op huurtoeslag direct geheel te verliezen, loopt nu de huurtoeslag bij een stijgend inkomen langzaam terug naar nul. Wij zijn uiteraard blij met deze verbetering van de huurtoeslag. Maar alleen de groep met een iets hoger inkomen kan hiervan mogelijk gebruik maken. Onze zorg voor de huurders met een minimum inkomen wordt hierdoor niet minder.

#### *Aanpassing belastingschijven*

Het kabinet heeft weliswaar een aantal maatregelen genomen waardoor de belastingen dalen door onder andere een tweeschijvenstelsel in te voeren. De eerste schijf voor de inkomstenbelasting gaat echter omhoog van 36,65% naar 37,35%. Daarnaast gaat het maximale tarief waartegen aftrekposten (bijv. zorgkosten enz.) kunnen worden afgetrokken omlaag. Hiermee wordt het verschil tussen rijk en arm steeds groter en loopt een toenemend aantal huurders risico in betalingsproblemen te komen.

#### *AOW en pensioenen*

De AOW-uitkering gaat met 2,8% omhoog, maar de meeste aanvullende pensioenen worden niet geïndexeerd. Het mag duidelijk zijn dat het gelijk blijven of een lichte stijging geen compensatie vormt voor de lastenverzwaring.

#### *Verzoek om een lager percentage*

Dit alles leidt er toe dat de koopkracht wederom afneemt en de betaalbaarheid voor met name de huurders met een minimum inkomen opnieuw onder druk staat. Wij nemen aan dat dit per saldo voor u en ons een gedeelde zorg oplevert voor de betaalbaarheid en het betaalrisico van een grote groep huurders. Wij beseffen ons dat we bij de fusie afspraken hebben gemaakt over een inflatievolgend huurbeleid. En we zijn ons er terdege van bewust dat er een grote opgave voor Alwel ligt bijvoorbeeld als het gaat om verduurzaming van de voorraad en de realisatie van nieuwe woningen. Toch zien wij aanleiding om u hierbij te vragen om de mogelijkheden te onderzoeken om in plaats van het hoge inflatiepercentage van 2,6% uit te gaan van een inflatiepercentage van 1,6% zoals vorig jaar is gehanteerd. De onlangs aan de huurdersorganisaties gepresenteerde begroting 2020 van Alwel biedt daartoe naar onze inschatting nog mogelijkheden, kijkend naar de gehanteerde parameters en de kans dat voorgenomen investeringen mogelijk op een later moment dan gepland aan de orde zijn. Wij wijzen u hierbij nogmaals op ons advies over het duurzaamheidsbeleid waarin we hebben verzocht de verduurzaming goed doordacht en niet te snel uit te voeren. Dit omdat we hiervoor 30 jaar de tijd hebben en er nog dagelijks betere technische oplossingen komen voor de aanpak van de verduurzaming. Uw uitvraag voor de Warmtewissel zal dit waarschijnlijk binnenkort ook bevestigen. Wij gaan graag met u het gesprek aan over ons verzoek om een lager huurverhogingspercentage. Wij zijn bereid om met u te bezien of een verlaging voor 2020 eventueel (deels) te compenseren is in een later jaar waarin de inflatie mogelijk lager en meer te dragen is.

## **2. Huurprijsverhoging standplaatsen**

Wij kunnen instemmen met uw gebruikelijke werkwijze waarbij de Stichting Woonwagengebeheer Zuidwest Nederland de huurverhoging bepaalt.

### 3. Geliberaliseerde woningen

Zoals u bekend hebben we als huurdersorganisaties ook graag aandacht voor de betaalbaarheid voor de huurders van de geliberaliseerde woningen. Goed om te lezen dat u voor een deel van deze huurders eveneens een inflatievolgende huurverhoging voorstelt. Wij blijven ons echter zorgen maken over de huurders in de geliberaliseerde woningen en met name met een huur boven € 891,63 die u inflatie + 1 % huurverhoging aan wil zeggen. Hoewel dit inderdaad past binnen de mogelijkheden van de gesloten huurovereenkomst vinden wij dit toch een forse verhoging van 3,6%. Dit mede gezien het grote aantal huurders dat de laatste jaren eveneens te maken heeft gehad met gelijkblijvend of dalend inkomen en lastenstijgingen. Het zal u dus niet verrassen dat we ook voor deze huurders liever een inflatievolgende huurverhoging zien. Als u dat niet mogelijk acht doet u er wederom goed aan om de huurder er op te wijzen dat er een beroep gedaan kan worden op maatwerk, indien de huurverhoging tot financiële problemen leidt.

### 4. Garages en parkeerplaatsen

Met uw voorstel om voor de garages en parkeerplaatsen uit te gaan van een inflatievolgende huurverhoging kunnen we vooralsnog niet instemmen. Althans niet voor alle parkeergelegenheden. Dit in afwachting van het nieuwe streefhuurbeleid voor de parkeergelegenheden waarover de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur met u in gesprek is. De verwachting is dat we hier samen binnenkort een voorstel voor afronden. Aan de hand hiervan kan de hoogte van de huuraanpassing per situatie verschillen of achterwege blijven. We wachten dit voorstel graag eerst af.

### 5. Beheer derden

Wij kunnen instemmen met de gebruikelijke werkwijze waarbij in overleg met de eigenaren van de complexen de huurverhoging wordt vastgesteld.

### 6. BOG / MOG

Wij zijn akkoord met het hanteren van de afspraken die hierover zijn gemaakt in de huurcontracten.

### 7. Aftoppen en huurbevriezing

Wij stemmen in met het toepassen van het aftoppingsbeleid en huurbevriezing bij de huurverhoging. In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat huurders met een laag inkomen en relatief hoge huur, huurverlaging of bevriezing kunnen krijgen. Hoewel deze afspraken helaas niet in regelgeving zijn uitgewerkt, heeft Aedes met de Woonbond afspraken gemaakt over de toepassing van maatwerk door de corporaties voor huurders die relatief te duur wonen. Naar onze mening zijn de mogelijkheden van huurbevriezing en huurverlaging nog onvoldoende bekend bij de huurders. Het lijkt ons goed om samen te bezien hoe we deze bekendheid kunnen verbeteren. Het meesturen van de Huurderskrant met de brief met de huuraanpassing draagt hier zeker aan bij.


### Tot slot

De gezamenlijke huurdersorganisaties hopen met dit vooradvies een bijdrage te leveren aan het opstellen van een weloverwogen en betaalbaar huurbeleid voor 2020. We zien uw reactie of uitnodiging tot nader overleg met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Dhr. W.A. Scholten  
Vice-voorzitter  
Centrale Huurdersvereniging  
Alwel Breda



Dhr. C. Uytdewilligen  
Voorzitter  
HuurdersAdviesRaad  
Roosendaal



Dhr. J. Kraan  
Voorzitter  
HuurdersBelangenVereniging  
Etten-Leur