



Alwel
De heer Rob van Son
Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

Datum verzending : 6 maart 2020
Onderwerp : advies huuraanpassing 2020

Geachte heer van Son,

Op 13 februari 2020 ontvingen wij uw verzoek om een advies uit te brengen over de voorgenomen huuraanpassing 2020. In aansluiting op het gezamenlijk door de huurdersorganisaties uitgebrachte vooradvies maken we graag gebruik van deze gelegenheid. In deze brief brengen wij ons gezamenlijk advies uit.

1. Inflatievolgende huurverhoging van 2,6%

In ons vooradvies hebben we beargumenteerd waarom we graag een generiek huurbeleid zouden zien van 1,6 %. U onderkent onze zorgen over de betaalbaarheid voor onze huurders. Gelet op de continuïteit van de bedrijfsvoering kiest u er toch voor om de fusieafspraken te volgen en uit te gaan van een inflatievolgend huurbeleid van 2,6%.

We waarderen uw onderzoek en berekeningen om tegemoet te komen aan ons verzoek. U zult echter begrijpen dat we teleurgesteld zijn over de uiteindelijke keuze. We hopen dat naast de belangrijke opgaven die voor ons liggen op het gebied van verduurzaming, nieuwbouw en de leefbaarheid in de wijken er voldoende aandacht blijft voor de betaalbaarheid. Want als onze huurders het niet meer kunnen betalen dan hebben alle andere opgaven geen zin meer. Wij vragen daarom nogmaals om alle mogelijkheden van maatwerk in te blijven zetten om huurders te helpen die in financiële problemen zitten of dreigen te komen. Uw besluit om bijvoorbeeld huurders goed te informeren over de mogelijkheden voor het aanvragen van huurbevrozing en huurverlaging, via onder andere de Huurkrant, zal hier zeker positief aan bijdragen.

2. Generieke huurprijsverhoging geliberaliseerde woningen

Wij zijn blij dat u instemt met ons voorstel om ook woningen met een huurprijs boven € 891,63 een generieke inflatievolgende huurverhoging van 2,6% te hanteren. Hiermee voelen we ons gehoord in onze mening dat ook voor een groot deel van deze huurders betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt is.

3. Garages en parkeerplaatsen

Wij waarderen het ook dat u ons voorstel volgt om de huurverhoging van alle parkeergelegenheden uit te stellen tot na het gereedkomen van het streefhuurbeleid hiervoor. Wij hebben er vertrouwen in dat we vóór 1 juli 2020 in goede samenwerking tot een voorstel hiervoor komen. Voor 2020 krijgen deze geen huurverhoging. Mocht het nieuwe streefhuurbeleid er toe leiden dat de huurprijzen van parkeergelegenheden moeten worden verlaagd, dan gaan wij er van uit dat dit ook zo snel mogelijk wordt toegepast. Dit gezien de afspraak dat het nieuwe streefhuurbeleid per 1 juli 2020 zou gelden.

Wij wijzen u hiervoor ook op uw brief van 4 maart 2019 aan de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur waarin met betrekking tot de parkeergelegenheden de onderstaande tekst is opgenomen:

“Wij hebben het volgende hierover besproken. Alwel heeft de aanpassing van het streefhuurbeleid voor parkeerplaatsen en garages voor de tweede helft van dit jaar op de agenda staan, waarbij wordt gekeken naar een passende huurprijs in relatie tot de kwaliteit, de markt en de totale woonlasten. Voor de eerstvolgende huurverhoging kunnen wij planningstechnisch het streefhuurbeleid voor parkeerplaatsen en garages niet meer aanpassen. Wel nemen wij graag uw opmerkingen mee in het nieuwe streefhuurbeleid voor parkeerplaatsen en garages. Tevens gaan wij hiermee vervoegd van start, waardoor wij in september het voorstel met u kunnen bespreken. Dit betekent ook, dat voor de huurverhoging van 2020 het nieuwe beleid geldig is”.

4. Aftoppen

Het door u gehanteerde aftopbeleid en de huurbevriezing bij de huurverhoging vindt in alle 3 de steden plaats. U geeft aan dat er wordt afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens en de huurtoeslaggrens (€ 432,51 en € 737,14 kale huurprijs, prijspeil 2020) Als de huurprijs door subsidiabele servicekosten boven € 737,14 uitkomt, dan wordt via maatwerk op aanvraag van individuele huurders alsnog naar € 737,14 afgetopt.

Met betrekking tot de wijze van aftoppen is vorig jaar de onderstaande afspraak gemaakt, die bevestigd is in uw brief van 4 maart 2019 aan de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur.

“Daarnaast is gewijzigd, dat er wordt afgetopt op de subsidiabele huurprijs in plaats van op de kale huurprijs. Door subsidiabele servicekosten kan de huurtoeslaggrens immers ook overschreden worden en dient deze te worden afgetopt”.

We gaan er vanuit dat deze methodiek ook in 2020 wordt gehanteerd.

Met de overige voorstellen in uw adviesaanvraag met betrekking tot de woonwagens en woonwagenstandplaatsen, BOG/MOG en Beheer voor derden, kunnen wij instemmen.

Tot slot

De gezamenlijke huurdersorganisaties hopen dat u dit advies meeneemt bij de definitieve vaststelling van de huuraanpassing per 1 juli 2020. We zien uw reactie of uitnodiging voor een nadere toelichting of overleg met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

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

Dhr. C. Uytendewilligen
Voorzitter
HuurdersAdviesRaad
Roosendaal

Dhr. J. Kraan
Voorzitter
HuurdersBelangenVereniging
Etten-Leur