



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

Datum verzending : 15 februari 2025
Onderwerp : advies begroting 2025

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

We hebben drie bijeenkomsten gehad over de begroting 2025. We hebben hiervoor procesafspraken gemaakt na de teleurstellende uitkomst van het adviesproces over de huurverhoging 2024. Op 30 oktober spraken wij elkaar voor het laatst over de conceptbegroting 2025. Op 1 november ontvingen wij uw adviesaanvraag over de conceptbegroting van Alwel en Alwel Diensten B.V. Hierin verzoekt u ons om uiterlijk 11 november advies uit te brengen. Dan kan dit meegenomen worden in de vergadering van de raad van commissarissen van 18 november. Daar staat de vaststelling van de begroting op de agenda. We brengen hierbij als huurdersorganisaties ons gezamenlijk advies uit.

Proces

Vorig jaar hebben we opnieuw afspraken gemaakt voor het proces huuraanpassing 2025. Hierbij is afgesproken dat de huurdersorganisaties betrokken worden bij het opstellen van de begroting. Dan worden namelijk de investeringskeuzes gemaakt die leiden tot de benodigde financiële middelen, inkomsten en huuraanpassing. Hiermee proberen we te voorkomen dat de adviesprocedure over de huurverhoging nutteloos wordt omdat het huurverhogingspercentage al in november van het jaar daarvoor in de begroting is vastgelegd.

U verwacht op 11 november een advies over de begroting. Hiermee wordt voorbij gegaan aan alle regels in de Overlegwet en de samenwerkingsovereenkomst over een adviesprocedure en adviestermijnen. We begrijpen dat dit is ingegeven door uw planning voor de vaststelling van de begroting. Maar die planning was al lang bekend en wij vinden het daarom ongepast om op zo'n korte termijn een gezamenlijk advies te vragen van onze drie huurdersorganisaties. Dit ontnemt ons de gelegenheid om de stukken te doorgronden en in gezamenlijkheid te komen tot een gedegen advies.

Daarbij komt dat de minister op dit moment in gesprek is met Aedes en de Woonbond over een herijking van de Nationale Prestatieafspraken. Het doel daarbij is om de grote nieuwbouwpoging en verduurzaming door corporaties op peil te houden. Daarvoor is investeringsruimte nodig, en dus voldoende huurinkomsten. Dat begrijpen we best. Maar er wordt ook met alle partijen gekeken naar mogelijkheden om de huren ook de komende jaren betaalbaar te houden. Dit onderhandelingsproces loopt nog en het is nog maar de vraag of de 6 % huurverhoging voor 2025 overeind blijft.

Wij zijn van mening dat het nu niet het juiste moment is om advies te vragen over een begroting die uitgaat van een landelijk afgesproken percentage huurverhoging wat nog onderwerp van onderhandeling is.

Inhoudelijke beoordeling

U bent bij de opstelling van de begroting uitgegaan van de Nationale Prestatieafspraken en om die reden is hierbij een huurverhoging van 6 % ingerekend. Wat de gevolgen hiervan zijn voor de huurders, betaalbaarheid en betaalrisico is daarbij niet aangegeven.

Wij hebben aangegeven dat dit percentage voor ons niet acceptabel is. Door ons zijn alternatieven aangedragen zoals een gedifferentieerde huurverhoging, inkomensafhankelijke huurverhoging en besparing op uitgaven. Deze zijn besproken en allen als niet haalbaar betiteld. U blijft op het standpunt dat Alwel de inkomsten van deze 6 % huuraanpassing nodig heeft om de grote opgave op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud te kunnen realiseren. Dit percentage is echter een uitkomst van een landelijk afgesproken methodiek van een CAO-loonontwikkeling minus 0,5% en niet gebaseerd op noodzakelijke en feitelijk geplande investeringen.

Wij zijn van mening dat de methodiek die is overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken voor het tweede jaar op rij leidt tot een onaanvaardbaar hoog percentage huurverhoging. Veel huurders komen moeilijk rond en staat het water aan de lippen. Ook onze koepelorganisatie de Nederlandse Woonbond heeft om die reden een verzoek weggelegd bij de Tweede Kamer om te komen tot aanpassing van deze methodiek. Ook in het landelijk overleg wat nu plaatsvindt over de herijking van de Nationale Prestatieafspraken is verlaging van de huurverhoging tot een meer acceptabel percentage van 3,5 % nog onderwerp van gesprek. En dit percentage ligt al boven het gemiddelde percentage van de afgelopen 10 jaar.

Met het oog op de noodzakelijke verbetering van de betaalbaarheid van het huren is er in de eerste Nationale Prestatieafspraken een reparatie gedaan via huurverlaging en het voorkomen van een enorme stijging in 2023. Daar is een deel van de weggevallen verhuurderheffing voor ingezet. Dat laat onverlet dat corporaties ook nu een verantwoordelijkheid hebben om te zorgen dat de huurprijzen niet onverantwoord hard stijgen.

Daarnaast wordt het tijd dat de overheid stopt met het belasten van de corporaties met een winstbelasting en de zogenoemde ATAD. En in plaats daarvan met subsidies en verbeterde toeslagen gaat zorgdragen voor een duurzame sociale huursector. Wat ons betreft zouden hier zowel de corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeenten samen met hun koepels Aedes, Woonbond en VNG een grotere vuist moeten maken richting de overheid. Uiteindelijk gaat het hier om een maatschappelijke opgave die niet alleen op het bordje van huurders mag worden gelegd.

Advies

Uiteraard herkennen wij de grote opgave waarvoor u en vele andere corporaties staan. Wij ervaren echter in de begroting onvoldoende balans tussen investeringen en betaalbaarheid. Nu er in de begroting 2025 van Alwel een huurverhoging van 6% is ingerekend, kunnen wij niet anders dan negatief adviseren. Een positief advies zou namelijk inhouden dat we instemmen met een generieke huurverhoging van 6% voor de DAEB-woningen. En dat is voor ons niet acceptabel.

In de begroting 2025 van Alwel Diensten B.V. is 3,75% huurverhoging ingerekend en is een jaarresultaat begroot van € 21.000,-. De daling ten opzichte van het resultaat in 2024 is toegelicht. We adviseren positief over deze begroting van de Alwel Diensten B.V.

Tot slot

We zien uw reactie op ons advies met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Dhr. D. Waage
Voorzitter
Centrale Huurdersvereniging
Alwel Breda

Dhr. W. Schneiders
Voorzitter
HuurdersAdviesRaad
Roosendaal

Dhr. H. Smits
Voorzitter
HuurdersBelangenVereniging
Etten-Leur