



Samen werken aan
wonen en wijken

Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

alwel.nl
info@alwel.nl
088 255 2000

KvK 20024511
BTW NL8063.49.128.B01
Bank NL56RABO0337760225

Aan de bestuursleden van de huurderkoepels
CHAB, HBV EL en HAR

Roosendaal, 14 maart 2022

Kenmerk 20220314
Onderwerp Huuraanpassing 2022

Geachte bestuursleden,

Nogmaals hartelijk dank voor uw vooradvies inzake de huuraanpassing 2022.

Vooradvies

Wij hebben van HBV Etten-Leur en HAR een positief vooradvies ontvangen met de volgende onderbouwing:

- De inflatievolgende huurverhoging is in lijn met de gemaakte afspraken tussen Alwel en huurderkoepels;
- De noodzakelijke investeringen in nieuwbouw, (groot) onderhoud en verduurzaming worden onderschreven;
- Daarbij hopen HAR en HBV Etten-Leur dat de investeringen in onderhoud en verduurzaming mede zullen leiden tot een verlaging van de energielasten en daarmee de woonlasten van huurders.

Van CHAB hebben wij een negatief vooradvies ontvangen. CHAB geeft hiervoor de volgende onderbouwing:

- Tal van zaken zijn en worden duurder voor huurders, waaronder boodschappen, zorgverzekering, gas en elektriciteit;
- Huishoudens gaan er gemiddeld € 40,- op achteruit (bron: Nibud) en hebben maandelijks tientallen euro's minder te besteden;
- Daarom stelt CHAB voor geen huurverhoging door te voeren bij sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen, noch bij huishoudens met een hoger inkomen, noch bij parkeergelegenheden.

Definitief voorstel en toelichting

In het MT van 8 maart zijn uw voorradiezen meegenomen. Op dat moment was ook het definitieve inflatiepercentage van 2,3% bekend. Zie bijlage 1 voor de brief van de Minister.

Alwel erkent het moeilijke financiële weer waarin veel huurders zich bevinden. Wij zijn echter van mening, dat we deze problemen niet oplossen door een generieke maatregel van huurbevrozing of een huurverhoging met een lager percentage.

Wel zetten we volop in op maatwerk voor huurders die in de financiële problemen zitten of dreigen te komen. Onze maatwerkadviseurs staan voor hen klaar en ook onze Huurincasso probeert zoveel mogelijk in de preventieve sfeer huurachterstanden te voorkomen en daar waar ze toch ontstaan, deze op te lossen. Door direct contact te zoeken met huurders bij wie een huurachterstand ontstaan is, door betalingsregelingen af te sluiten en/of een (tijdelijke) huurkorting aan te bieden. In samenwerking met gemeente, maatschappelijk werk en hulpverlening zorgen we ervoor, dat we vroeger financiële problemen opsporen en daarmee huisuitzettingen voorkomen.

Alwel doet hierbij het volgende definitieve voorstel voor de huuraanpassing 2022:

- Een generieke inflatievolgende huurverhoging van 2,3% voor alle (on)zelfstandige sociale huurwoningen per 1 juli 2022.
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 45.014 (prijsspeil 2022), zij krijgen ook een generieke inflatievolgende huurverhoging van 2,3% per 1 juli 2022.
- Ook woningen met een huurprijs boven € 763,47 (prijsspeil 2022) krijgen een inflatievolgende huurverhoging van 2,3%.
- De huren voor garages en parkeergelegenheden worden bevroren.
- 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, zie hiervoor bijlage 2.
- Overige uitzonderingen zijn opgenomen in de bijlage 2.

Redenen om de inflatievolgende huurverhoging door te voeren zijn:

- De inflatievolgende huurverhoging is conform onze meerjarige afspraken.
- In het afgelopen jaar is geen huurverhoging voor sociale huurwoningen doorgevoerd.
- Daarnaast heeft in 2021 bij ruim 2000 woningen een eenmalige huurverlaging plaatsgevonden van gemiddeld € 50 per woning.
- De huurinkomsten zijn hard nodig voor de forse opgave in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming, waarvan de prijzen ook sterk stijgen.
- Het huurverhogingspercentage van 2,3% is nog relatief gematigd gezien de stijgende prijzen, ook is het in 2022 niet mogelijk een opslag van +1% te doen bovenop de inflatie.
- In het Regeerakkoord is opnieuw een huurbevrozing voorgesteld voor 2024.

Conform de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder vragen wij uw definitieve advies over de huuraanpassing 2022. 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 huurprijsaanpassing en

een goed verloop van de uitvoering daarvan, vragen wij u uw advies uiterlijk 28 maart uit te brengen. Mocht dit niet lukken, dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

Corrina Pistorius
Jos Hendrickx
Rob van Son