



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

Bestuur CHAB, HBV Etten-Leur en HAR

Breda, 23 maart 2023

Kenmerk 230323/RSO/lni  
Onderwerp definitieve reactie Alwel op advies  
huuraanpassing 2023 huurderskoepels

Geachte leden van de huurderkoepels CHAB, HBV Etten-Leur en HAR,

Hartelijk dank voor uw advies op de huuraanpassing 2023.  
Fijn dat het u weer gelukt is om dit in gezamenlijkheid te doen!  
Hieronder reageren wij puntsgewijs op uw advies.

### **Eenmalige huurverlaging**

In het advies geeft u aan akkoord te zijn met de eenmalige huurverlaging naar € 575,03 voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.  
Hierbij geeft u aan het belangrijk te vinden, dat huurders niet alleen via de website hierover worden geïnformeerd, maar ook via een persoonlijk schrijven. Daarnaast ziet u ook graag, dat Alwel concrete hulp aanbiedt bij het indienen van een aanvraag voor eenmalige huurverlaging. Dit omdat huurders vaak moeite hebben met het doen van een dergelijke aanvraag.

Wij volgen uw advies op om de huurders tijdig (vóór 30 april) én persoonlijk te informeren over de eenmalige huurverlaging.

Huurders worden per mail geïnformeerd als bij ons hun emailadres bekend is. Huurders van wie wij geen emailadres hebben, worden per brief geïnformeerd. (U heeft inmiddels hiervoor een voorbeeldbrief ontvangen, zodat u ons daar nog op- of aanmerkingen over mee kunt geven.)

Ook bieden wij hulp bij het aanvragen van de eenmalige huurverlaging, als huurders dit nodig hebben. Op de website zullen wij heldere informatie geven om de aanvraag te vergemakkelijken.

### **Huurverhoging van 2,6% voor zelfstandige daeb woningen**

U geeft een positief advies op de huurverhoging van 2,6% voor zelfstandige daeb woningen met uitzondering van:

- de woningen die per 1 juli 2023 in huur verlaagd moeten worden;
- de woningen die genoemd zijn in het memo van 2 maart 2023 (bijzonderheden en uitzonderingssituaties);
- de woningen met een energielabel E, F of G.

Wij verhogen de huren niet bij de woningen, die een eenmalige huurverlaging krijgen. Ook voor de genoemde bijzonderheden en uitzonderingssituaties zoals vermeld in het memo van 2 maart geldt, dat er geen huurverhoging plaatsvindt.

Wel zullen wij een huurverhoging van 2,6% toepassen bij de woningen met een energielabel E, F of G. Dit doen we om de volgende redenen:

- naar aanleiding van het afschaffen van de Verhuurderheffing is in de Nationale Prestatieafspraken vastgelegd dat corporaties versneld alle sociale huurwoningen met een E, F en G-label aanpakken. Afgesproken is dat uiterlijk in 2028 alle E,F en G-labels uit de sector verdwenen zijn.  
Alle corporaties, en ook Alwel, zijn nu volop bezig om dit in kaart te brengen en hiervoor de benodigde middelen te organiseren.
- Zo'n 90% van onze woningen kent een energielabel van D of hoger. Waarbij aangetekend, dat wij opnieuw onderzoek doen naar de bestaande E,F en G-labels, om scherper te krijgen om welke woningen het nu precies gaat.
- Als deze aanpak niet gereed is vóór 2029, dán geldt een huurbevrozing of verlaging voor de woningen met een E,F of G-label. Na 2030 mogen deze woningen mogelijk niet meer verhuurd worden.

Het is overigens niet per definitie zo dat alleen bewoners in een woning met een E,F of G-label hogere energielasten ervaren. We zien in de praktijk dat ook de grootte van de woning én van het huishouden een grote rol spelen in het energieverbruik.

Wij delen uw mening, dat het belangrijk is om de bewoners van een E,F of G-label zo snel mogelijk te informeren over een planning van de aanpak van hun woning, zodat er duidelijkheid en perspectief ontstaat. Die volledige planning is op dit moment nog niet gereed. Tot die tijd geldt ook voor deze huurders maatwerk, als zij in de financiële problemen (dreigen te) komen.

### **Huurverhoging van 2,6% voor parkeergelegenheden en garages**

U heeft een negatief advies gegeven op de huurverhoging van 2,6% voor parkeergelegenheden en garages. Hierbij verwijst u naar het streefhuurbeleid, dat enkele jaren geleden is vastgesteld.

In het reguliere huuraanpassingsbeleid geldt voor de parkeergelegenheden en garages een zelfde regime als voor de zelfstandige daeb woningen. De afgelopen 2 jaar hebben we hiervan afgeweken in verband met de implementatie van het nieuwe streefhuurbeleid voor parkeergelegenheden en garages en hebben we geen huurverhoging doorgevoerd. Nu het streefhuurbeleid is geïmplementeerd, volgen wij weer het reguliere beleid voor parkeergelegenheden en garages bij de jaarlijkse huurprijsaanpassing.

De afwijkingen in de uitvoering van het streefhuurbeleid, die u heeft geconstateerd, staan los van de jaarlijkse huurprijsaanpassing. Wij ontvangen de adressen waarop dit van toepassing is graag, en geven daarop onze reactie.

**Huurverhoging van 4,1% bij niet-daeb woningen; geen inkomensafhankelijke huurverhoging; geen huurverhoging bij opgeleverde nieuwbouw en herstructurering**  
Op deze punten heeft u eveneens een positief advies uitgebracht.

Nogmaals hartelijk dank voor uw overwegend positieve advies!  
Wij houden u op de hoogte van de ontwikkelingen rondom de eenmalige huurverlaging.  
Voor huurders die niet in aanmerking komen voor de eenmalige huurverlaging kan de nood hoog worden, daarvan zijn we ons bewust. Uw signalen hierover ontvangen wij graag, waarna we op zoek gaan naar een oplossing.

Met vriendelijke groet,

Corrina Pistorius, vestigingsmanager Etten-Leur  
Jos Hendrickx, vestigingsmanager Breda  
Rob van Son, vestigingsmanager Roosendaal