



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

Datum verzending : 11 april 2023  
Onderwerp : uw besluit op het advies voorstel huuraanpassing 2023

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

Op 23 maart ontvingen wij uw reactie op ons advies over uw voorstel voor de huuraanpassing 2023. In uw brief wijst u nagenoeg alle door de huurdersorganisaties geadviseerde wijzigingen op uw voorstel van de hand. De manier waarop dit gebeurt, is aanleiding om onze teleurstelling hierover kenbaar te maken met deze brief. We beseffen ons dat we slechts een advies uitbrengen en u uiteindelijk besluit. Maar in uw reactie twee keer bedanken voor het advies en vervolgens er niets mee doen, roept bij ons de vraag op of ons advies nog wel echt serieus wordt genomen en of dit nog wel zin heeft.

### **Proces**

Op 17 maart ontvingen we een mail met een voorbeeldbrief voor de vooraankondiging aan huurders over de aanstaande huurverlaging en huurverhoging. Pas op 23 maart ontvingen we uw reactie op ons advies. Dit is geen logische volgorde en geeft ons een gevoel dat ons advies en de reactie daarop slechts als een formaliteit wordt gezien.

### **Huurverhoging van 2,6%**

We hebben positief geadviseerd over deze huurverhoging met uitzondering van de woningen met een E,F en G label. De reden hiervan hebben we uitgebreid toegelicht in ons advies. Ook in ons advies van 2021 hebben we hiervoor al gepleit.

In uw antwoordbrief geeft u aan wel een huurverhoging van 2,6% toe te passen bij deze woningen om de volgende redenen:

1. naar aanleiding van het afschaffen van de Verhuurdersheffing is in de Nationale Prestatieafspraken vastgelegd dat corporaties versneld alle sociale huurwoningen met een E, F en G-label aanpakken. Afsproken 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.
2. 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 huurbetaling of verlaging voor de woningen met een E,F of G-label. Na 2030 mogen deze woningen mogelijk niet meer verhuurd worden.

3. 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.

Naar onze mening snijden uw argumenten geen hout. Dat uw organisatie bezig is om de woningen met een slecht label in kaart te brengen is niet nieuw. Al ruim voor de Nationale Prestatieafspraken stond de verduurzaming van de energetisch slechte woningen op de agenda. Omdat de planning van de verduurzaming van deze woningen nog steeds niet duidelijk is, hebben we geadviseerd de huurverhoging uit te stellen tot deze bekend is. Uw argument dat u nu onderzoek doet naar deze woningen is geen reden om een huurverhoging door te voeren. Voor eind 2028 moeten deze woningen verduurzaamd zijn. Huurders van deze woningen weten niet wanneer ze aan de beurt zijn omdat u nog steeds geen gedetailleerde planning hebt. In deze tijd van hoge energieprijzen moet de huurder dus maar afwachten en accepteren dat zijn woonlasten stijgen. Uw argument dat huurders in deze energetisch slechte woningen niet per definitie hogere energielasten ervaren, is gebaseerd op een vermoeden en niet aangetoond. Uiteraard is het energieverbruik naast de kwaliteit van de woning afhankelijk van de woninggrootte en het huishouden. U vergeet nog het bewonersgedrag te benoemen. Want er zijn bewoners die nauwelijks iets verbruiken omdat ze het gewoonweg niet kunnen betalen. Nu een huurverhoging doorvoeren achten wij niet gewenst en niet uit te leggen. Enig begrip voor de positie van de huurder hadden we wel verwacht. Zonder steekhoudende (financiële) onderbouwing schuift u echter voor de tweede keer op rij ons advies terzijde. Zoals u zelf aangeeft gaat het om 10% van uw woningvoorraad. Een tijdelijke huurbevrozing voor deze woningen zal dan ook geen grote financiële aderlating zijn. Daarentegen zou u een aanzienlijk aantal huurders er blij van geven dat u begrip en aandacht hebt voor hun situatie.

### **Memo huuraanpassing Alwel van 02-03-2023**

In uw aanvullende memo op de adviesaanvraag gaf u in punt 2 aan dat een klein aantal huishoudens dat in 2022 een huurverlaging heeft gehad conform de Wet eenmalige huurverlaging uit 2021, pas per 1-1-2024 een huurverhoging kan krijgen, deze huishoudens krijgen dus volgens u geen huurverhoging per 1-7-2023. Op onze vraag hierover werd geantwoord dat dit gebaseerd was op een voorwaarde in de Wet eenmalige huurverlaging 2021. Hoewel we natuurlijk blij zijn met elke woning die niet in huur verhoogd wordt, vragen we ons af of deze conclusie klopt. In de Wet kunnen wij deze voorwaarde niet ontdekken. In de circulaire van de minister staat naar onze mening dat het verbod om de huur te verhogen na een verlaging in 2022 slechts geldt voor het kalenderjaar 2022. Een huurverhoging in 2023 is dus in tegenstelling tot uw bewering naar onze mening wel toegestaan. We verwachten echter dat een aantal huurders op basis van hun inkomen in 2023 opnieuw in aanmerking zal komen voor een verdere huurverlaging naar € 575,03.

In de circulaire MG 2022-01 van de minister voor het Huurbeleid 2022-2023 staat namelijk het volgende:

#### *2.3.2 Geen jaarlijkse huurverhoging in 2022 als huurverlaging in 2022 ingaat*

Huurverlagingen wegens laag inkomen die in de eerste maanden van 2022 ingaan hebben tot gevolg dat voor de betreffende woning en betrokken huurder(s) in het kalenderjaar 2022 geen jaarlijkse huurverhoging kan worden toegepast.

Als de woningcorporatie na een huurverlaging in 2022 toch een jaarlijkse huurverhoging voorstelt voor datzelfde kalenderjaar, kan de huurder daar met succes bezwaar tegen maken.

Na huurverlagingen tot de aftoppingsgrens vanwege laag inkomen van de huurder, zijn in datzelfde kalenderjaar wel huurverhogingen wegens woningverbetering toegestaan.

### **Parkeergelegenheden en garages**

Wij adviseerden u de huur van de parkeergelegenheden en garages niet te verhogen. Dit advies volgt u niet op. Hiervoor geeft u als puur zakelijke reden aan dat in het reguliere huuraanpassingsbeleid voor de parkeergelegenheden en garages een zelfde regime geldt als voor de zelfstandige DAEB woningen. De afgelopen 2 jaar heeft u hiervan afgeweken in verband met de implementatie van het nieuwe streefhuurbeleid voor parkeergelegenheden en garages en heeft u geen huurverhoging doorgevoerd. Nu het streefhuurbeleid is geïmplementeerd, volgt u weer het reguliere beleid voor parkeergelegenheden en garages bij de jaarlijkse huurprijsaanpassing. U reageert hierbij niet op onze constatering dat bij nieuwe verhuur afgeweken wordt van het uniform streefhuurbeleid en onze conclusie dat blijkbaar de huidige huurprijzen als te hoog worden ervaren, anders zou u ze niet tegen een lagere huurprijs aanbieden. Desondanks een generieke huurverhoging doorvoeren is naar onze mening niet uit te leggen. U vraagt ons om voorbeelden van de verhuur van parkeergelegenheden tegen afwijkende huurprijzen te overleggen. We mogen er toch van uitgaan dat u inmiddels zelf onderzoek hebt gedaan en op de hoogte bent van recente verhuringen tegen afwijkende prijzen? Wij verwachten een uitnodiging voor een gesprek over het beleid en de praktijk van de verhuur van parkeergelegenheden en garages. Daarbij kunnen we de voorbeelden bespreken en onze argumenten over en weer beter delen.

### **Tot slot**

We hebben begrip voor de grote opgave waar Alwel en alle woningcorporaties de komende jaren voor staan. Het is ons ook niet ontgaan dat Alwel in 2023 een huurverlaging doorvoert voor duizenden huishoudens en een beperkte huurverhoging van 2,6% voor de overige sociale huurwoningen. Dit laat echter onverlet dat elke huurverhoging gebaseerd moet worden op steekhoudende argumenten. In uw begroting 2023 die we in november gepresenteerd kregen, ging u nog uit van een percentage van 2,3%. Enkel verwijzen naar lagere huurinkomsten en een grote nieuwbouw- en verduurzamingsopgave is onvoldoende. Als kost wat kost een vooraf vastgesteld huurverhogingspercentage moet worden behaald dan heeft een adviesaanvraag geen enkele zin. Tot slot benoemen we dat woningcorporatie WonenBreda, die ook voor een grote opgave staat, de huurverhoging in overleg met de huurdersorganisatie heeft beperkt tot 2,1%.

We zien uw reactie en uitnodiging graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Dhr. D. Waage  
Voorzitter  
Centrale Huurdersvereniging  
Alwel Breda



Dhr. C. UytdeWilligen  
Voorzitter  
HuurdersAdviesRaad  
Roosendaal



Dhr. H. Smits  
Voorzitter  
HuurdersBelangenVereniging  
Etten-Leur