

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
CHAB, HAR en HBV Etten-Leur

Roosendaal, 9 februari 2024

Kenmerk rvs/CHAB-HAR-HBV EL/09022024
Onderwerp Adviesaanvraag huuraanpassing 2024

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

In december hebben we reeds met uw voorzitters over de uitgangspunten voor de huuraanpassing 2024 gesproken. Ook de afgelopen weken hebben we nog contact gehad over de definitieve percentages voor de huuraanpassing 2024. Daarnaast hebben we over uw eerdere voorstel voor de uitruil van de "extra" huuropbrengsten bij de geliberaliseerde huurwoningen en een bevrozing van de woningen met een EFG-label gesproken.

Hieronder volgt ons definitieve voorstel voor de huuraanpassing 2024 en de onderbouwing daarvan. Tenslotte gaan we nog kort in op de woningen met EFG-labels.

Definitieve voorstel huuraanpassing 2024

In de nationale prestatieafspraken is overeengekomen, dat de huurverhoging in de jaren 2023-2024-2025 niet inflatievolgend is voor sociale huurwoningen, maar de CAO-loonstijging volgt minus 0,5%. Dat is dit jaar $5,8\% - 0,5\% = 5,3\%$

Voor de geliberaliseerde woningen geldt, dat het laagste percentage (inflatie of CAO-loonstijging) plus 1% leidend is voor de huuraanpassing. Dat is dit jaar de inflatie, namelijk $4,5\% + 1\% = 5,5\%$.

Ons voorstel is om de volgende huuraanpassing door te voeren:

- 5,3% voor alle zelfstandige en onzelfstandige woningen, parkeergelegenheden en garages, inclusief de woningen met een EFG-label.
- 5,5% voor alle geliberaliseerde woningen.
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Geen huurverhoging voor huurders, die ná 1 juli 2023 een eenmalige huurverlaging hebben gekregen. Dit is wettelijk niet toegestaan.
- Woningen die tussen 1 januari 2024 en 1 juli 2024 worden opgeleverd, krijgen geen huurverhoging, evenals complexen waar in deze periode grootschalige renovatie, groot onderhoud of herstructurering plaatsvindt.

Alwel volgt hiermee de regelgeving van de overheid. We hanteren geen lager percentage dan door de overheid is aangegeven om de volgende reden:

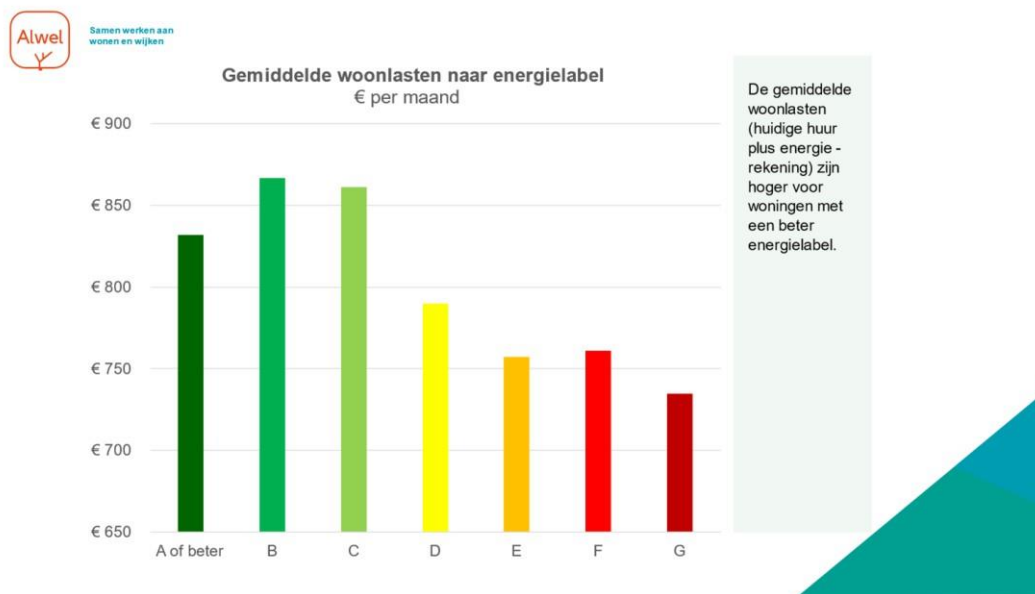
- Alwel heeft een grote opgave op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming, die we ook na willen komen.

- Alwel heeft ook te maken met stijgende prijzen, bouwkosten en rentes.
- De huuraanpassing is fors, maar het Nibud-onderzoek laat zien, dat de lonen, uitkeringen en pensioenen percentueel meer stijgen dan de huuraanpassing.

Ook huuraanpassing bij woningen met EFG-label

Tenslotte komen we nog even terug op de woningen met EFG-label. De huurbewijzing van deze woningen voeren we niet door vanwege de financiële consequenties, maar ook om niet- financiële redenen:

- In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen, dat corporaties hun woningen met EFG-label uiterlijk 2028 moeten aanpakken. Als dit na die datum niet is gebeurd, volgen er sancties. Zoals bijvoorbeeld een huurbewijzing. Alwel heeft voor de woningen met EFG-label een aanpak en planning bedacht en in de begroting opgenomen. We vinden het daarom niet nodig om al vóór 2028 de huuraanpassing van deze woningen te bevriezen.
- In de praktijk zijn de woonlasten van de woningen met EFG-label lang niet altijd de hoogste. Dit komt vooral omdat veel woningen met EFG-label van Alwel relatief klein zijn en daardoor een relatief lage huurprijs en energiekosten hebben. Zie hieronder het overzicht van de woningen van Alwel met gemiddelde woonlasten naar energielabel.



Adviesaanvraag

Wij vragen u uiterlijk binnen 6 weken (**uiterlijk 22 maart 2024**) uw advies uit te brengen op de huuraanpassing 2024. Op 4 maart aanstaande bespreken wij van 13.30 tot 15.00 uur op kantoor Alwel Etten-Leur (Van Zundertzaal Noord) nog graag met u de inhoud van deze brief. Ook kunt u dan nog vragen stellen.

Met vriendelijke groet,
mede namens Corrina Pistorius en Jos Hendrickx,

Rob van Son,
Vestigingsmanager Roosendaal



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

Datum verzending : 20 maart 2024
Onderwerp : advies voorstel huuraanpassing 2024

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

Op 9 februari 2024 ontvingen wij uw adviesaanvraag over het voorstel voor de huuraanpassing 2024. U verzoekt ons om uiterlijk 22 maart advies uit te brengen. We brengen hierbij als huurdersorganisaties ons gezamenlijk advies uit.

Proces

Vorig jaar hebben we in een brief ons ongenoegen uitgesproken over het proces van de adviesaanvraag huuraanpassing 2023. Hierna hebben we in een overleg afspraken gemaakt voor het proces huuraanpassing 2024. Naar onze mening is hierbij duidelijk afgesproken dat de huurdersorganisaties betrokken zouden worden bij het opstellen van de begroting. Dan worden namelijk de investeringskeuzes gemaakt die leiden tot de benodigde financiële middelen, inkomsten en huuraanpassing. Tot onze teleurstelling werden we op 7 december door u geïnformeerd over het jaarplan, de vastgestelde begroting 2024 en de vastgestelde huurverhoging 2024 van 5,3 % voor de sociale huurwoningen en 6,8% voor de geliberaliseerde woningen. De mededeling hierbij was dat Alwel de inkomsten van deze huuraanpassing nodig heeft om de grote opgave op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud te kunnen voldoen. Het rapport van het Nibud rechtvaardigt naar uw mening deze huurverhoging omdat het percentage van de huuraanpassing lager zou liggen dan de gemiddelde loonstijging en toename van uitkeringen en pensioenen. Van enig overleg over het huurverhogingspercentage was geen sprake.

Tijdens de bijeenkomst van 7 december werd voorgesteld om te onderzoeken of er met een iets hogere huurverhoging van de geliberaliseerde woningen, ruimte gevonden kon worden voor een lagere huuraanpassing of huurbevriezing bij de woningen met een EFG-energie label. Op 18 januari deelt u de huurdersorganisaties mee dat het definitieve percentage voor de niet-DAEB woningen lager is vastgesteld dan waar op 7 december vanuit was gegaan. Door dit lagere percentage is volgens u huurverlaging of bevriezing bij DAEB woningen met een EFG-energielabel niet mogelijk omdat dit niet gecompenseerd kan worden door extra huuropbrengsten in de niet-DAEB voorraad. In dezelfde brief deelt u mede dat u hebt besloten om het hierover geplande overleg van 23 januari te annuleren.

In het gezamenlijk advies van 1 februari over het Jaarplan en de Begroting is door de huurdersorganisaties vooruitlopend op de adviesaanvraag een mening gegeven over de voorgenomen huuraanpassing. Tevens is in het advies verzocht om een overleg. Op 9 februari ontvingen we uw adviesaanvraag en vervolgens hebben we op 4 maart nog een overleg gehad

over het proces. In dit overleg is nogmaals aangegeven dat de huurdersorganisaties van mening zijn dat de Overlegwet vereist dat er overleg plaatsvindt bij de vaststelling van de jaarlijkse huuraanpassing. En dat het proces van 2024 hieraan weer niet heeft voldaan. We zijn blij dat dit wordt herkend en dat er voor het proces 2025 afgesproken is dat we het overleg al in het voorjaar starten als de kaderbrief wordt opgesteld.

Voorstel Alwel

In uw voorstel voor de huuraanpassing 2024 gaat u ervan uit dat:

- in de nationale prestatieafspraken is overeengekomen, dat de huurverhoging in de jaren 2023-2024-2025 niet inflatievolgend is voor sociale huurwoningen, maar de CAO-loonstijging volgt minus 0,5%. Dat is dit jaar $5,8\% - 0,5\% = 5,3\%$
- voor de geliberaliseerde woningen geldt, dat het laagste percentage (inflatie of CAO-loonstijging) plus 1% leidend is voor de huuraanpassing. Dat is dit jaar de inflatie, namelijk $4,5\% + 1\% = 5,5\%$.

Dit leidt tot het volgende voorstel:

- 5,3% voor alle zelfstandige en onzelfstandige woningen, parkeergelegenheden en garages, inclusief de woningen met een EFG-label.
- 5,5% voor alle geliberaliseerde woningen.
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Geen huurverhoging voor huurders, die ná 1 juli 2023 een eenmalige huurverlaging hebben gekregen. Dit is wettelijk niet toegestaan.
- Woningen die tussen 1 januari 2024 en 1 juli 2024 worden opgeleverd, krijgen geen huurverhoging, evenals complexen waar in deze periode grootschalige renovatie, groot onderhoud of herstructurering plaatsvindt.

Naar uw mening volgt u hiermee de regelgeving van de overheid. Als argument voor het hanteren van het maximaal toegestane percentage geeft u slechts aan dat Alwel een grote opgave op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming heeft. Dat Alwel ook te maken heeft met stijgende prijzen, bouwkosten en rentes. En dat de huuraanpassing weliswaar fors is, maar dat het Nibud-onderzoek laat zien, dat de lonen, uitkeringen en pensioenen procentueel meer stijgen dan de huuraanpassing. Verdere financiële onderbouwing is niet gegeven.

Ons standpunt

U bent van mening dat u met uw voorstel de regelgeving van de overheid volgt. De argumenten die u verder noemt, zijn dezelfde als vorig jaar. Uiteraard herkennen wij de grote opgave waarvoor u en vele andere corporaties staan. En de prijsstijgingen waar we mee geconfronteerd worden. Maar dat laat onverlet dat er een balans gezocht moet worden tussen investeringen en betaalbaarheid. En dat vraagt om overleg en keuzes maken. Dat overleg hebben wij gemist.

In de MG-circulaire van de minister van 4 maart over het huurprijsbeleid van 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025 staat dat de **maximale** huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging) per woningcorporatie voor het kalenderjaar 2024 conform de Nationale Prestatieafspraken van juni 2022 is vastgesteld op "CAO-loonontwikkeling (5,8%) minus 0,5 procentpunt". Met uw voorstel van 5,3% blijft u inderdaad binnen deze regelgeving. Dat ontslaat u echter niet om gedegen te onderbouwen waarom geen lager percentage mogelijk is.

U gaat er verder vanuit dat de Nationale Prestatieafspraken een huurverhoging van 5,3% rechtvaardigen en dat overleg hierover hiermee is uitgesloten. Naar uw mening is de Woonbond het hiermee eens. Wij delen uw interpretatie van de Nationale Prestatieafspraken niet. Een wettelijk recht op overleg kan niet zomaar door afspraken worden beperkt. Ook uw mening dat de Woonbond het eens is met het zondermeer doorvoeren van de maximaal toegestane huurverhoging van 5,3 %, delen wij niet. Zoals veel corporaties biedt Alwel geen enkele ruimte om te overleggen over de hoogte van de huuraanpassing. De Woonbond heeft op 13 maart in een persbericht de corporaties opgeroepen om alsnog die ruimte te bieden aan huurdersorganisaties en het wettelijk overleg serieus te nemen.

Betaalbaarheid

In uw voorstel missen we de aandacht voor de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen. Dit in tegenstelling tot de mededeling dat bij Alwel de betaalbaarheid van sociale huurwoningen hoog in het vaandel staat. Het valt ons op dat u niets vermeldt over de mogelijkheid voor huurders met een laag inkomen om tot eind 2024 bij hun woningcorporatie om huurverlaging naar € 577,91 te vragen als zij niet al in 2023 een huurverlaging wegens laag inkomen naar € 575,03 hebben gehad. In uw voorstel is bij de uitzonderingen ook niet vermeld dat huurders waarvan de huur in 2024 is verlaagd tot € 577,91 (prijspeil 2024) vanwege het lage huishoudinkomen van de huurder, in 2024 geen huurverhoging krijgen. En ook de mogelijkheid voor huurders met een toeslaginkomen en een huurprijs boven de liberalisatiegrens om huurverlaging te vragen, wordt gemist (maatwerk) Tot slot worden ook de mogelijkheden uit de Wet Huurkorting nergens genoemd.

Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat u er op basis van het Nibud-onderzoek klakkeloos van uitgaat dat alle inkomensgroepen zondermeer 5,3% huurverhoging kunnen betalen. Daarmee gaat u voorbij aan het gegeven dat niet alle inkomens en uitkeringen meer stijgen dan de door u voorgestelde huurverhoging. En het feit dat nog steeds één op de vijf huurders een betaalrisico loopt. Het feit dat vorig jaar 6000 huurders een huurverlaging hebben gekregen, geeft aan dat de betaalbaarheid onder druk staat. Door na een huurverlaging van gemiddeld € 54,- een generieke huurverhoging van 5,3% door te voeren, wordt deze huurverlaging voor deze groep weer grotendeels teniet gedaan. Naar ons gevoel heeft u meer oog voor huuroptimalisatie dan voor de betaalbaarheid.

Huuraanpassing bij woningen met EFG-label

U bent, evenals voorgaande jaren, niet bereid om de woningen met een EFG-label een lagere huurverhoging of huurbevrozing te geven. Om niet in herhaling te vallen, verwijzen wij u voor onze argumenten hierbij naar ons advies over de huuraanpassing 2023.

Advies over uw voorstel.

Wij zijn van mening dat uw voorstel te veel uitgaat van inkomstenoptimalisatie en te weinig vanuit betaalbaarheid. Een gedegen onderbouwing van uw voorstel en overleg om te komen tot een goede balans tussen investeringen en betaalbaarheid hebben we gemist. Hierdoor is het voor onze organisaties niet mogelijk om te beoordelen of de voorgestelde huurverhoging financieel noodzakelijk is. In vergelijking tot de huurverhogingen van de afgelopen jaren is een huurverhoging van 5,3 % erg fors. En deze doet de huurverlaging van vorig jaar grotendeels weer teniet. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid vinden wij dit ongewenst. Daarnaast bedroeg de huurverhoging de laatste 10 jaren maximaal gemiddeld 2,6%. Nu een verdubbeling doorvoeren is niet uit te leggen.

Wij adviseren daarom negatief over uw voorstel voor de generieke huurverhoging van 5,3% voor alle zelfstandige sociale huurwoningen (DAEB), parkeergelegenheden en garages per 1 juli 2024 en 5,5% voor alle geliberaliseerde woningen.

Tot slot

We zien uw reactie op ons advies met belangstelling 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



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 huurdersorganisaties CHAB, HBV en HAR

Roosendaal, 28 maart 2024

Kenmerk 240328/RSO/lni
Onderwerp reactie op uw advies huurprijsaanpassing 2024

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

Op 20 maart jl. ontvingen wij uw gezamenlijke advies op ons voorstel voor de huurprijsaanpassing 2024. Fijn dat het u gelukt is om dit advies vóór 22 maart aan ons voor te leggen. Hiermee hebben wij voldoende gelegenheid om tot definitieve besluitvorming over de huurprijsaanpassing 2024 te komen. Dank hiervoor!

Negatief advies

U sluit uw heldere en zorgvuldige brief uiteindelijk af met een negatief advies op ons voorstel voor een generieke huurverhoging van 5,3% voor alle zelfstandige sociale huurwoningen, parkeergelegenheden en garages per 1 juli 2024 en 5,5 % voor alle geliberaliseerde huurwoningen.

Voor het eerst in jaren legt u ons een negatief advies voor.

Niet geheel onverwachts, gezien de voorafgaande besprekingen en bijeenkomsten, waarin u uw standpunten en opvattingen al uitdroeg. En we begrijpen die standpunten ook heel goed. Een huurverhoging van 5,3% is een heel forse voor onze huidige huurders.

Dat realiseren we ons maar al te goed. Overal zien we de kosten, ook voor wonen, toenemen als gevolg van inflatie. Dan is het voor u als huurdersorganisaties enorm lastig om een huurverhoging van 5,3% uit te leggen aan uw achterban. Hoewel we uw negatieve advies betreuren, begrijpen we het wel vanuit uw perspectief.

Uw standpunt

In uw brief noemt u een aantal standpunten, waarop u het negatieve advies hebt gebaseerd. Hierna geven we daar per onderdeel onze reactie op:

- Betaalbaarheid

U mist in het voorstel voor de huurprijsaanpassing de aandacht voor de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen.

Het klopt dat er sprake is van een forse huurverhoging van sociale huurwoningen. Vorig jaar was de huurverhoging aanmerkelijk lager. Bovendien kwam toen een grote groep huishoudens in aanmerking voor een huurverlaging tot € 575 (prijspeil 2023). In combinatie met de gestegen inkomens verbeterde dit de betaalbaarheid van wonen bij met name de huishoudens met inkomens die recht hadden op huurtoeslag. Voor 2024 zien we dat de

gemiddelde loonstijging van 5,8% nét iets hoger ligt dan de voorgestelde 5,3% huurverhoging. Hiermee bestendigen we naar ons idee de (verbeterde) betaalbaarheid van de primaire doelgroep.

De opdracht van de corporatie is om naast betaalbaarheid ook de nieuwbouwpogave te versnellen en de verduurzaming te intensiveren. Alwel voelt zich maatschappelijk én moreel verplicht hierin maximaal te investeren, zoals ook met overheid, gemeente en Woonbond afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Voor die maximale investeringen is de 5,3% onontbeerlijk.

Door te investeren in nieuwbouw van betaalbare woningen, zorgen we ervoor dat woningzoekenden sneller een (betaalbaar) dak boven hun hoofd hebben. En bij het verduurzamen van bestaande woningen verlagen de woonlasten van de betreffende huishoudens aanzienlijk. Hiermee verbetert de betaalbaarheid van wonen voor zowel de zittende als de toekomstige huurder.

- Huurprijsaanpassing bij woningen met EFG-label

Zoals aangegeven in eerdere overleggen en reacties passen wij de huurverhoging van EFG-labels niet aan. Uit onze gegevens maken we op dat die woningen vaak lagere huurprijzen hebben. De komende jaren zetten wij ons maximaal in om zoveel mogelijke woningen met een EFG label naar een beter label te brengen. Hierdoor verhoogt het wooncomfort voor deze huishoudens en verbeteren de woonlasten.

- Proces

Nadrukkelijk benoemt u in uw brief dat u teleurgesteld bent in het doorlopen proces van de advisering rondom de begroting 2024 en de huurverhoging 2024.

Ondanks alle goede bedoelingen en inzet heeft u het gevoel gekregen dat u als huurdersorganisaties niet op tijd betrokken bent bij die momenten, die bepalend zijn voor de richting die Alwel kiest.

Zoals aangegeven en ook door u wordt bevestigd in de brief, gaan we dit in 2025 anders inrichten. In de fase dat wij de Kaderbrief voor 2025 opstellen, leggen we die ook aan u voor zodat uw opvattingen al in dat stadium worden meegewogen in het geheel.

Daarmee vervroegen we uw inspraak in het proces en in de verdere uitwerking van de begroting 2025. We maken op korte termijn hiervoor een afspraak.

Communicatie

Om de huurders goed te informeren benoemt u een aantal mogelijkheden die er bestaan voor huishoudens om een huurverlaging aan te vragen. Dit advies nemen we over.

Wij zullen in onze gezamenlijke communicatie naar onze bewoners benadrukken dat er nog steeds de mogelijkheid bestaat voor huishoudens met een laag inkomen om tot eind 2024 een huurverlaging aan te vragen (als zij die nog niet hebben gehad).

Ook zullen we de mogelijkheid benoemen dat er voor sommige huishoudens maatwerk bestaat (o.a. Wet tijdelijke huurkorting en huurverlaging bij een geliberaliseerd huurcontract voor een huishouden dat op basis van haar inkomen recht heeft op huurtoeslag).

Zoals eerder aangegeven, gaat het dit jaar om een forse huurverhoging. Dit is voor u als huurdersorganisaties niet eenvoudig uit te leggen aan uw achterban. Wij willen u in ieder geval graag ondersteunen in uw communicatie naar de huurders, zodat u over voldoende kennis, middelen en faciliteiten beschikt om deze boodschap uit te dragen. Als u daar behoefte aan heeft, stemmen we dit graag verder met u af.

Slotsom

Alles overwegend komen wij tot de slotsom dat wij het voorstel met betrekking tot de huurverhoging 2024 niet wijzigen. Ondanks uw negatieve advies op ons voorstel houdt Alwel zich aan de eerder overeengekomen Nationale Prestatieafspraken. Wij voelen ons verplicht om ons maximaal daartoe in te spannen.

Uw negatieve advies draagt zeker bij aan onze bewustwording dat we ons tot het uiterste moeten inspannen om de volkshuisvestelijke opgave van nieuwbouw en verduurzaming te realiseren voor de gebieden waar we actief zijn.

Wij begrijpen goed dat dit voor u een teleurstellende uitkomst is.

Maar we spreken de hoop uit dat we, ondanks dit verschil in opvatting, met elkaar in gesprek kunnen blijven over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningen in Breda, Etten-Leur en Roosendaal.

Hartelijk dank voor uw goed onderbouwde advies en de tijd en inzet die u hierin gestoken heeft.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Alwel,

Corrina Pistorius

Jos Hendrickx

Rob van Son