



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

Datum verzending : 25 januari 2023
Onderwerp : advies Wet Tijdelijke Huurkorting

Geachte mevrouw Pistorius, heer Van Son en heer Hendrickx,

Op 28 oktober 2021 ontvingen wij uw adviesaanvraag over de voorgenomen praktische invulling van de Wet Tijdelijke Huurkorting waar het betreft tijdelijke huurkorting bij schrijnende situaties, huurgewenning bij doorstroming en huurgewenning bij herstructurering.

Het is ons helaas, ook na het door u verleende uitstel van de adviestermin, niet gelukt om tijdig advies uit te brengen. Onze excuses daarvoor. De vertraging heeft te maken met uw voorstel voor de afkoop van huurgewenning bij herstructurering. Zoals u bekend, was hierover overleg met de Bredase corporaties WonenBreda en Laurentius gewenst. Dit omdat de afspraak over de huurgewenning bij herstructurering als bijlage toegevoegd zal worden aan de gezamenlijk vastgestelde Stedelijke Omgangscode Herstructurering. Hoewel de Omgangscode toestaat dat iedere corporatie een eigen invulling geeft aan de huurgewenning bij herstructurering, zou het mooi zijn wanneer ingestemd kan worden met eenzelfde gezamenlijke bijlage. Omdat het overleg hierover nog moet plaatsvinden, hebben we besloten om niet langer te wachten en ons gezamenlijk advies uit te brengen.

Advies

We brengen hierbij positief advies uit over de voorgestelde uitwerking op alle drie de onderdelen van de Wet Tijdelijke Huurkorting. Hieronder lichten we onze eventuele aandachtspunten bij de drie onderdelen nader toe.

(Tijdelijke) huurkorting bij schrijnende situaties

We zijn blij dat de mogelijkheid van (tijdelijke) huurkorting nu in de Wet is vastgelegd. En dat Alwel zich actief opstelt bij schrijnende gevallen om de woonlasten te verlagen door een (tijdelijke) huurkorting toe te passen. Hiermee kan in voorkomende gevallen gezorgd worden dat de huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag. En hiermee kunnen betalingsproblemen en een noodzakelijke verhuizing worden voorkomen. We achten het gewenst om bij de uitwerking helder aan te geven in welke schrijnende situaties een huurder in aanmerking kan komen voor een huurkorting danwel huurverlaging en hoe de huurder deze aan kan vragen. Ook de communicatie hierover richting de huurder zien we hierbij graag nader uitgewerkt. We zien deze uitwerking graag tegemoet ter bespreking.

Huurgewenning bij doorstroming

Huurgewenning kan met de nieuwe wet ook worden ingezet bij doorstroming. Dit draagt bij aan het slagen van het doorstroomplan van Alwel om met name senioren sneller te laten verhuizen naar een beter passende woning. De maatwerkadviseur kan hiermee in voorkomende gevallen de verhuizing stimuleren. Daar waar de huurprijs van de nieuwe woning hoger is dan de huurprijs van de huidige woning kan een huurgewenningsbijdrage het besluit van de huurder om te verhuizen bevorderen. Bij welk huurprijsverschil men hiervoor in aanmerking komt, zal nader moeten worden uitgewerkt. Uw voorstel hiertoe zien we graag tegemoet. We stemmen in met uw voorstel om de huurgewenning vervolgens in te zetten voor een periode van 3 jaar, waarbij het eerste jaar 25% van de meerprijs ten opzichte van de huidige huur moet worden betaald, in het tweede jaar 50% en in het derde jaar 75%. Na 3 jaar moet de huurder vervolgens de volledige huurprijs betalen.

Huurgewenning bij herstructurering

Huurgewenning kan ook ingezet worden voor huurders bij herstructureringsplannen. U stelt voor om de huidige regeling 'afkoopbedrag huidige huur / toekomstige huur' van de herstructurering in de Sint Josephwijk in Roosendaal als basis te hanteren voor alle toekomstige herstructureringsplannen. In deze regeling wordt onderscheid gemaakt tussen de primaire en de secundaire doelgroep. De laatste groep komt pas in aanmerking voor een huurgewenningsbijdrage als de huurprijs van de nieuwe woning meer dan € 50,- bedraagt. We achten het gerechtvaardigd om dit onderscheid tussen de primaire en secundaire doelgroep op basis van het inkomen te maken. Ook stemmen we in met de keuze om de huurgewenning in één keer af te kopen. De gehanteerde methodiek leidt tot een positieve financiële uitkomst voor de huurders. Zoals aangegeven zullen we dit voorstel inbrengen in het overleg met de andere Bredase corporaties WonenBredurg en Laurentius. Los van de uitkomst van dit overleg kan wat ons betreft dit voorstel als bijlage worden opgenomen in de Stedelijke Omgangscode Herstructurering.

Wij hopen u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd en zien de definitieve uitwerking van de Wet Tijdelijke Huurkorting graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Dhr. D. Waage
Voorzitter
Centrale Huurdersvereniging
Alwel Breda



Dhr. C. Uytdewilligen
Voorzitter
HuurdersAdviesRaad
Roosendaal



Dhr. H. Smits
Interim-voorzitter
HuurdersBelangen-
Vereniging Etten-Leur