



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

Datum verzending : 14 oktober 2021  
Onderwerp : advies voorgenomen Tweehurenbeleid

Geachte mevrouw Pistorius, heer Van Son en heer Hendrickx,

Op 9 juni is het Tweehurenbeleid aan de huurdersorganisaties gepresenteerd. Op 21 juli 2021 ontvingen wij uw adviesaanvraag over het voorgenomen Tweehurenbeleid. In een bijeenkomst met de drie huurdersorganisaties op 23 september is door u een nadere toelichting gegeven op het beleid. Aanvullend is op verzoek van de huurdersorganisaties nog extra informatie verstrekt. Tevens hebt u ingestemd met verlenging van de adviestermijn tot 15 oktober om de huurdersorganisaties wat meer tijd te geven zich te beraden over het voorgenomen beleid. In deze brief verwoorden wij de uitkomst van de overleggen van de huurdersorganisaties.

### **Doel**

Uw argumenten om een tweehurenbeleid in te voeren zijn betaalbaarheid en het optimaliseren van de huuropbrengsten. Dit zijn in principe twee tegenstrijdige doelen. Betaalbaarheid voor de primaire doelgroep staat voor ons voorop.

De huurdersorganisaties vinden het hanteren van een tweehurenbeleid een ingewikkelde materie. De consequenties van het beleid voor de huurders en woningzoekenden en de prijsopbouw van de woningvoorraad zijn lastig in te schatten. Dit maakt het voor de huurdersorganisaties lastig om advies uit te brengen. De meningen tussen de huurdersorganisaties zijn ook verdeeld. Dit leidt er toe dat er geen eenduidig gezamenlijk advies kan worden uitgebracht. Hieronder verwoorden we de standpunten van de huurdersorganisaties.

### **Standpunt CHAB en HAR**

Beide huurdersorganisaties adviseren negatief over het voorgenomen tweehurenbeleid. Naar de mening van de beide huurdersorganisaties is er veel te veel niet duidelijk of onuitvoerbaar. Ze staan op dit moment dan ook negatief tegenover de invoering van een tweehurenbeleid. De CHAB heeft daarnaast zitting in de Alliantie van Breda, waar dergelijke beleidswijzigingen worden besproken. In de Alliantie worden gezamenlijk met de huurders, de grote woningcorporaties, de wethouder met de portefeuille Wonen en betrokken ambtenaren beslissingen genomen om te komen tot voldoende beschikbare betaalbare sociale huurwoningen en alles wat hiermee te maken heeft. Besluiten hierover worden genomen in het Bestuurlijk Overleg. De CHAB wil daarom eerst met de Alliantiepartners overleggen en adviseert mede om die reden op dit moment negatief.

De HAR is eveneens van mening dat eerst het bestuurlijk gesprek gevoerd moet worden met de samenwerkingspartners waaronder de gemeente Roosendaal en woningcorporatie Stadlander.

### **Standpunt HBV Etten-Leur**

De HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur respecteert de standpunten van de andere huurdersorganisaties maar adviseert positief met onderstaande kanttekeningen. Het beleid maakt het mogelijk om een huurprijs te hanteren die aansluit bij het inkomen van de woningzoekende. Aftoppen van de huurprijs om de laagste inkomens te kunnen huisvesten is hierbij voor ons een belangrijker instrument dan de mogelijkheid om een hogere huurprijs te vragen voor de woningzoekende met een hoger inkomen. Dat hiermee de huuropbrengsten geoptimaliseerd kunnen worden om de toekomstige investeringen zoals in nieuwbouw en verduurzaming te kunnen dekken, begrijpen we. We willen echter ook waken voor een prijsopdrijvend effect voor de woningvoorraad. Door het verschil in huurprijs maximaal € 50,- te laten zijn, wordt dit risico beperkt. Een maximale streefhuur van 77% blijft voor ons uitgangspunt. Een woning met een (tijdelijk) hogere huurprijs van maximaal € 50,- moet naar onze mening bij verhuizing opnieuw in aanmerking kunnen komen voor aftopping naar de huurtoeslaggrens voor de laagste inkomens. Daarnaast is het voor de HBV moeilijk in te schatten wat de gevolgen zijn voor de wensportefeuille en het aantal woningen in de verschillende prijsklassen. Om die reden willen we dat jaarlijks de effecten van het tweehurenbeleid worden gemonitord en gedeeld met de huurdersorganisaties.

Wij hopen u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling 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