



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

Datum verzending : 6 juni 2024
Onderwerp : advies Tweehurenbeleid.

Geachte mevrouw Pistorius, heer Van Son en heer Hendrickx,

Op 1 mei ontvingen wij de uitkomst van de evaluatie van de pilot tweehurenbeleid die Alwel samen met de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur heeft uitgevoerd. Aan de hand van de uitkomst vraagt u ons om advies over uw voornemen om het tweehurenbeleid voort te zetten en uit te breiden naar Roosendaal en Breda. Met deze brief voldoen wij aan uw verzoek om uiterlijk 11 juni een advies uit te brengen.

Advies 14 oktober 2021

Op bovenstaande datum brachten we als gezamenlijke huurdersorganisaties een advies uit over de voorgenomen pilot tweehurenbeleid. Uw argumenten om een tweehurenbeleid in te voeren waren betaalbaarheid, slaagkansen vergroten, gedifferentieerde instroom en het optimaliseren van de huuropbrengsten. Voor ons stond de betaalbaarheid voorop. De meningen tussen de huurdersorganisaties waren destijds verdeeld. Om die reden kon er toen geen eenduidig gezamenlijk advies worden uitgebracht. Zowel de CHAB als de HAR adviseerden negatief over het voorgenomen tweehurenbeleid. Naar hun mening was er veel te veel niet duidelijk of onuitvoerbaar.

De HBV Etten-Leur respecteerde de standpunten van de andere huurdersorganisaties maar adviseerde positief met een aantal kanttekeningen. Hiermee rekeninghoudend werd een pilot gestart in Etten-Leur. Afsproken werd om jaarlijks de effecten van het tweehurenbeleid te monitoren, evalueren en de uitkomsten te delen met de huurdersorganisaties.

Evaluatie pilot

Samenvattend hebben de HBV Etten-Leur en Alwel in de evaluatie van de pilot geconcludeerd:

- Dat de doelstelling, om via het tweehurenbeleid een meer gevarieerde instroom van inkomens uit primaire, secundaire doelgroep en middeninkomens te krijgen, is geslaagd.
- Dat de doelstelling, om de kansen voor de secundaire doelgroep en middeninkomens te verhogen, is geslaagd.
- Dat de doelstelling, om woningen niet onnodig af te toppen bij een aanbieding aan de secundaire doelgroep en middeninkomens, is geslaagd.

De HBV Etten-Leur is het met u eens dat de pilot in meerdere opzichten is geslaagd.

Op 12 maart zijn de resultaten van de evaluatie gepresenteerd tijdens het voorzittersoverleg. Op 22 maart is door u het tweehurenbeleid nader met de CHAB besproken. Indien gewenst bent u bereid ook voor de HAR nog een verdiepingsbijeenkomst te organiseren.

Advies

Aan de hand van de resultaten van de pilot stelt u voor om met het tweehurenbeleid door te gaan. In Etten-Leur wordt bij een positief advies het tweehurenbeleid voor een groter deel van de woningvoorraad voortgezet.

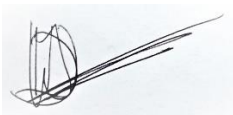
De HBV Etten-Leur heeft samen met u de pilot geëvalueerd en geconcludeerd dat het doel is bereikt. Namelijk dat de secundaire doelgroep en middeninkomens wat meer kansen op een woning hebben gekregen. Hierbij hebben we ook de conclusie getrokken dat woningzoekenden binnen de primaire doelgroep gemonitord moeten worden om te voorkomen dat die in de knel komen. Vooralsnog lijkt het erop dat het tweehurenbeleid niet tot (grote) nadelen leidt voor de primaire doelgroep. Bijkomend resultaat voor Alwel is dat er sprake is van huuroptimalisatie. Dus meer huurinkomsten. Dit was overigens voor de HBV Etten-Leur geen doel op zich van het tweehurenbeleid. Gelet op de resultaten van de pilot adviseert de HBV Etten-Leur dan ook positief over voortzetting van het tweehurenbeleid en blijven we de effecten hiervan voor de doelgroepen jaarlijks volgen.

U wil ook graag in Breda en Roosendaal starten met het tweehurenbeleid. U legt dit voornemen daarom ook om advies voor aan de CHAB en de HAR. Aan de hand van de ervaringen die opgedaan zijn met de pilot in Etten-Leur adviseren zowel de CHAB als de HAR positief over de voorgenomen uitbreiding van het tweehurenbeleid naar de vestigingen Breda en Roosendaal. Zij verzoeken om dit nieuwe beleid en de implementatie daarvan gezamenlijk lokaal uit te werken. En voor zover nodig, toe te lichten aan de gemeenten en de andere corporaties en huurdersorganisaties die actief zijn in Breda en Roosendaal.

Tot slot

Wij hopen u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd en wensen u succes met de voortzetting en uitbreiding van het tweehurenbeleid. Uw reactie op ons advies zien we met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Dhr. D. Waage
Voorzitter
Centrale Huurdersvereniging
Alwel Breda



Dhr. C. Uytdewilligen
Voorzitter
HuurdersAdviesRaad
Roosendaal



Dhr. H. Smits
Voorzitter
HuurdersBelangen-
Vereniging Etten-Leur