



Woonstichting Etten-Leur  
t.a.v. R. van Son, Directeur Wonen

Bredaseweg 1  
Postbus 140

4870 AC Etten-Leur

Onderwerp: **advies over "Prestatieafspraken WEL en Gemeente 2012"**

Etten-Leur, 18 juni 2012

Geachte heer van Son,

Op 1 mei per e-mail en op 2 mei op papier mocht de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) van u een adviesaanvraag ontvangen. Het onderwerp is de overeengekomen "Prestatieafspraken WEL en Gemeente 2012". Enkele leden van de Huurdersraad en de zaakvoerder hebben de prestatieafspraken doorgenomen en vervolgens heeft de Huurdersraad aan de zaakvoerder verzocht om een advies te verwoorden. Door de voorbereiding en verdere afwikkeling van onze ledenvergadering op 30 mei heeft onze reactie iets langer geduurd dan zes weken. Onze excuses hiervoor.

In ons advies zeggen we eerst iets over de gevolgde procedure voor de adviesaanvraag en daarna over enkele aspecten uit de prestatieafspraken.

#### **Tijdstip adviesaanvraag**

De adviesaanvraag is naar ons gezonden, nadat de prestatieafspraken met de gemeente zijn overeengekomen. Dat is mosterd na de maaltijd. Voor adviesaanvragen geldt dat zij op een zodanig tijdstip moeten worden gedaan, dat met het advies nog invloed kan worden uitgeoefend. Dat sluit ook aan op de "Wet op het overleg huurders verhuurder". In deze wet wordt in artikel 5 met verwijzing naar artikel 3, lid 2 als adviesplichtig onderwerp aangeduid: "de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken."

Met de formulering "de beoogde inhoud..." in de wet geeft de wetgever duidelijk aan dat de huurdersorganisatie voor het overeenkomen van de prestatieafspraken in de gelegenheid moet worden gesteld advies uit te brengen.

*Advies: vraag tijdig advies over nog overeen te komen prestatieafspraken met de gemeente en betrek de inhoud van het advies bij de verdere besprekingen over de prestatieafspraken.*

Het advies kan worden doorgetrokken naar meer onderwerpen, zoals het strategisch voorraadbeleid. Uit de formuleringen in de prestatieafspraken blijkt dat WEL voornemens is dit beleid aan te passen c.q. bij te sturen. Er worden ook data genoemd. De HBV is zeer nieuwsgierig naar de ontwikkelingen bij Wel en verwacht dat zij tijdig de kans krijgt om mee te

denken en haar mening te geven.

### Woonruimtebemiddelingsbeleid en woonbeleid

Positief is dat de HBV al wel betrokken is bij de aanpassing van het woonruimtebemiddelingsbeleid. Het valt op dat de inhoud van het overleg met de gemeente en de HBV volstrekt anders is. In het overleg met de gemeente gaat het, volgens de in de bijlagen opgenomen memo, om de aard en prijsstelling van het aanbod, terwijl in het overleg met de HBV de wijze waarop het aanbod wordt gedaan (verschijningsvorm) centraal staat. WEL gebruikt de termen woonruimtebemiddelingsbeleid en woonbeleid door elkaar. Het heeft er echter schijn van dat het om verschillend, maar wel in verband staand beleid gaat. En de inhoud van de memo met als onderwerp “uitgangspunten (wijziging) woonruimtebeleid” heeft ook veel verband met het (meerjaren)huurprijsbeleid.

In de presentatie van WEL op 6 februari in de werkgroep “Bemiddelen in woonruimte” was een dia opgenomen met als (onder)titel “Nieuw woonbeleid” en daaronder werd een tabel afgebeeld:

	€ 34.085	€34.085 – €43.000	> €43.000
Huur < € 664,66	√	X	X
€ 664,66 - € 750	√	√	X
> € 750	√	√	√
Koopgarant	√	√	X
Reguliere koop	√	√	√

Voor de goede orde merken wij op dat met de HBV (nog) geen nieuw woonbeleid is besproken en wij gaan ervan uit dat het niet de bedoeling is, dat een dergelijk onderwerp tussen neus en lippen door passeert.

### Huurbeleid en woonquote

Op pagina 6 staat een zeer intrigerende boodschap omkaderd: “Gemeente en WEL bepalen in 2012 welke woonquote de betaalbaarheid van huurwoningen normeert. WEL biedt haar woningvoorraad vanaf 1 januari 2013, met de invoering van het nieuwe woonruimtebemiddelingsbeleid, op basis van woonlasten aan.” Dit impliceert een ingrijpende wijziging van het huurprijsbeleid. Immers, bij het hanteren van een woonquote als norm, bepaalt zij indirect de huurprijs. Een voor de HBV compleet nieuwe invalshoek van WEL, die een centrale rol kan spelen bij het overleg over het meerjarenhuurprijsbeleid.

*Advies: maak een werkbaar onderscheid tussen de verschillende beleidsonderwerpen en geef duidelijk aan voor de verschillende onderwerpen bij welk beleid ze thuis horen. Zorg ervoor dat de insteek bij verschillende belanghouders niet tot verwarring leidt over de invulling van een beleid.*

### Woningaanpassingen

Op pagina 9 van de prestatieafspraken wordt gewag gemaakt van een werkgroep die uiterlijk 1 juni concrete voorstellen doet over een viertal onderwerpen in het kader van individuele aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. De HBV wil graag op de hoogte worden gesteld van de inhoud van de voorstellen, omdat deze van invloed zijn op de positie van huurders die om zwaarwegende redenen behoefte hebben aan een of meerdere aanpassingen aan hun woning.



### **Wijkontwikkelingsplannen**

De HBV wordt graag betrokken bij de op pagina 10 van de prestatieafspraken genoemde evaluatie van het wijkgericht werken. In samenspraak met de buurt- en complexcommissies kunnen dan desgewenst aanbevelingen door ons worden gedaan.

De Huurdersraad ziet uit naar uw reactie op haar adviezen en verzoeken.

Met vriendelijke groet,  
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

Jos Aal  
zaakvoerder