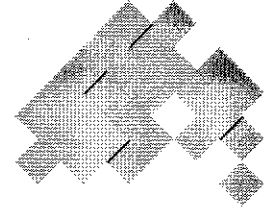


Woonstichting Etten-Leur

Bredaseweg 1 • Postbus 140 • 4870 AC ETTEN-LEUR
www.woonwel.nl • info@woonwel.nl • twitter.com/WstgEttenLeur
Tel. (076) 502 46 00 • Fax (076) 501 70 27
Banknr.11.48.77.777 • KvK 20073996



HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur
t.a.v. Huurdersraad
Liesbosweg 40c
4872 NE
Etten-Leur

Datum verzending : 3 oktober 2013
Uw brief van : 20 september 2013
Ons kenmerk : RvS/300913
Contactpersoon : Rob van Son
Doorkiesnummer : 076-5024620
Onderwerp : reactie op advies over "Afspraken Aedes-Kabinet"

Geachte leden van de Huurdersraad,

Wij ontvingen op 20 september uw advies over het Woonakkoord, waarover onze koepelorganisatie Aedes en het Kabinet het eens zijn geworden. U geeft aan dat er, wat u betreft, een aantal belangrijke argumenten is, waarom de afspraken uit dit akkoord niet moeten worden uitgevoerd. Voordat we ingaan op deze argumenten en hierin het standpunt van WEL meenemen, willen wij u eerst bedanken voor dit ongevraagde advies, dat ongetwijfeld voortkomt uit uw bezorgdheid over allerlei ontwikkelingen die momenteel onze huurders raken.

Op onze gezamenlijke themadag op 18 september hebben we dit onderwerp al enigszins aangeroerd. Eerst en vooral voelt WEL zich hoogst ongelukkig met het akkoord dat Aedes en het Kabinet lijken te hebben afgesloten. De term "lijken" is hier op zijn plaats, omdat de leden van Aedes zich op het congres van 3 oktober nog moeten uitspreken over dit akkoord. Wat ons betreft is het akkoord dus nog niet definitief.

Argumentatie

In uw brief geeft u 4 redenen aan waarom de afspraken uit het Woonakkoord niet moeten worden uitgevoerd. Die indeling houden we aan in deze brief en per onderdeel wordt aangegeven hoe WEL hier tegen aan kijkt.

a. De betaalbaarheid verder onder druk

Uit het onderzoek dat Nibud op ons verzoek heeft uitgevoerd naar Woonlasten bij huurders komt een vergelijkbare conclusie naar voren. Niet alleen door oplopende huurprijzen, maar zeker ook toenemende energielasten in combinatie met een bevrozing van het inkomen (of verlaging in geval van werkloosheid), zien we dat woonlasten een steeds groter deel van het inkomen van huurders vormt. Overigens is dit onderzoek van Nibud gebaseerd op landelijke gegevens. We kennen niet exact de situatie onder onze eigen huurders in Etten-Leur. Wel zien we een toename in de huurachterstanden ten opzichte van de voorgaande jaren.

De verhuurdersheffing noopt ons als verhuurder om de huurpotentie van onze woningen aan te spreken. Hierdoor staat onze opdracht om te zorgen voor betaalbare woningen onder druk. Door het aangaan van het Woonakkoord wordt deze opdracht absoluut lastiger.

b. Minder investeringen

De veronderstelling dat er minder geïnvesteerd zal worden in nieuwbouw in de komende jaren geldt ook voor WEL. Ondanks dat we in 2013, 2014 en 2015 nog volop projecten realiseren (Regina Mundi, Don Bosco, Kerkwerve en Leurse Dijk) geldt ook voor ons dat dit in de daaropvolgende jaren minder wordt. Bovendien worden we ook gedwongen door de verhuurdersheffing om kritischer te kijken naar onze onderhoudsinvesteringen, leefbaarheid en de kosten van onze organisatie. Dit alles kan tot gevolg hebben dat onze volkshuisvestelijke rol in Etten-Leur minder prominent gaat zijn dan in de afgelopen jaren het geval was.

c. Opbrengst akkoord

Als positief resultaat van het Woonakkoord ziet WEL de mogelijkheid om te investeren in duurzaamheid. Door gerichte investeringen, kan dit een positief effect hebben op de ontwikkeling van de woonlasten van onze huurders. Ook door het handhaven van de DAEB en niet-DAEB activiteiten, ziet WEL voor de lokale situatie een gunstig effect ontstaan. Tegelijkertijd realiseren we ons dat deze opbrengsten niet in verhouding staan met de "offers" die het akkoord vraagt.

d. Overleg huurder-verhuurder wordt wassen neus

Over het proces om te komen tot het Woonakkoord kunnen we kort zijn: dit is slecht verlopen. Zo zijn wij als lid van Aedes te laat op de hoogte gebracht van het verloop en het resultaat van de onderhandelingen met minister Blok. Laat staan dat wij op een fatsoenlijke manier met u als HuurdersBelangenVereniging hebben kunnen overleggen over de consequenties van het akkoord en onze opstelling in deze. Inderdaad is ook ons idee dat de verhuurdersheffing een belangrijke rol gaat spelen in afwegingen die WEL moet gaan maken, maar de veronderstelling dat hierdoor het overleg tussen huurder en verhuurder een wassen neus wordt, delen we niet. Het zal juist in deze tijd van groot belang zijn om, uitgaande van de belangen c.q. verplichtingen van de huurder en die van de verhuurder, tot afspraken te komen die er toe doen. In ieder geval zullen wij vanuit die houding u benaderen en om advies vragen als dit gewenst is. We hopen dat u dat ook zal blijven doen. Het feit dat u ons van dit ongevroegde advies voorziet, sterkt ons in ieder geval wel in die gedachte.

Overweging

Alles overwegende zal ik op het ledencongres van Aedes op 3 oktober tegen het akkoord stemmen. Deze afweging wordt gedragen door de directie en de Raad van Commissarissen van WEL. Vooral ingegeven vanwege het feit dat wij de verbinding met onze huurders voelen wegglijpen door de consequenties van dit Woonakkoord. Dit standpunt sluit grotendeels aan bij uw advies. Het is prettig voor mij om die steun te hebben als ik op 3 oktober namens WEL mijn stem uitbreng.

Met vriendelijke groet,

Namens Woonstichting Etten-Leur,

Karo van Dongen

Bestuurder.