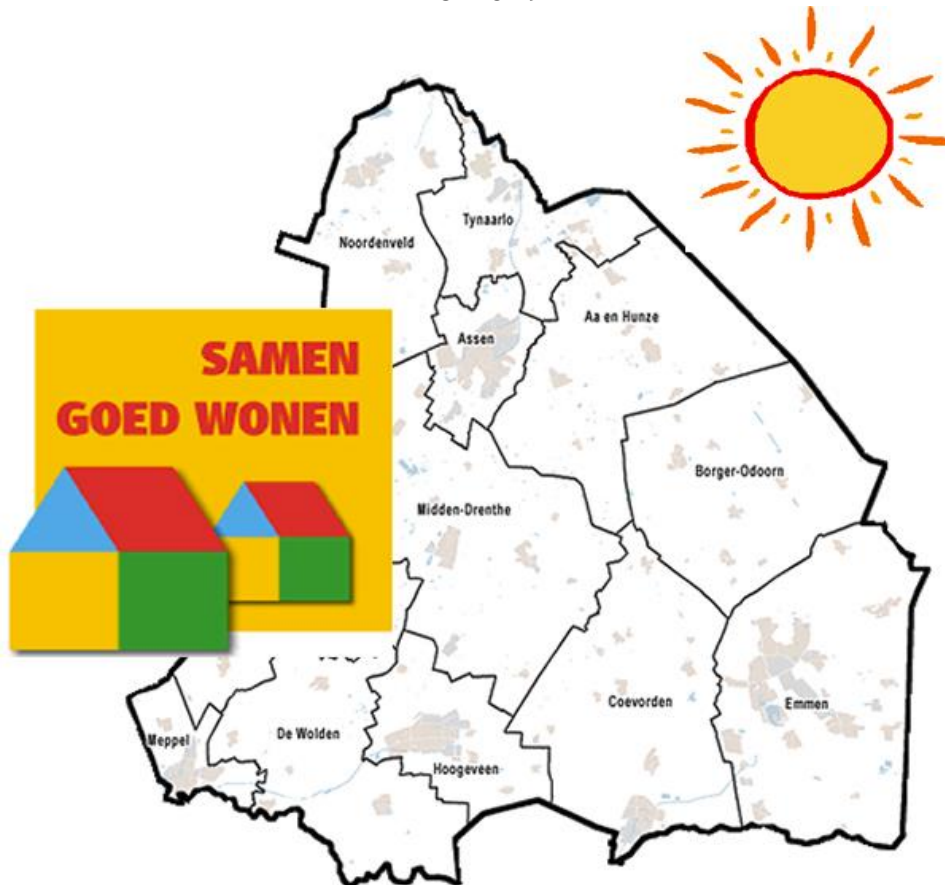


# DRENTS HUURDESMANIFEST

Opgesteld door de Drentse huurdersbelangenorganisaties  
Mei 2019



## Samen op weg naar een beter huurdersklimaat

- Betaalbaar
- Beschikbaar
- Duurzaam
- Veilig
- Voor iedereen

**DRENTS HUURDESMANIFEST**

opgesteld door de huurderbelangenorganisaties in Drenthe

maart 2019

# DRENTS HUURDESMANIFEST IN HET KORT

**DE HUURDESBELANGENORGANISATIES IN DRENTHE WILLEN DAT VOOR ONZE HUURDERS EEN BETAALBARE WONING VAN GOEDE KWALITEIT BESCHIKBAAR IS IN EEN INSPIRERENDE EN VEILIGE LEEFOMGEVING.**

In 2017 hebben de Drentse huurdersbelangenorganisaties voor het eerst een gezamenlijk manifest opgesteld. In juni 2019 is deze geactualiseerd. We brengen dit graag onder de aandacht van den Drentse corporaties en gemeentes, wij brengen dit graag in als input voor de prestatieafspraken 2020

Uit het manifest:

Wij willen dat er voldoende en kwalitatief goede woningen per huurklasse beschikbaar zijn, gerelateerd aan inkomen en gezinssamenstelling.

We onderschrijven de doelstellingen van Expeditie Energieneutraal 2040, mits de uitvoering ervan geen woonlasten verhogende effecten met zich meebrengt.

Wij willen dat woningcorporaties maximaal 10 procent van de vrijkomende huurwoningen onder de € 651,- beschikbaar stellen voor het huisvesten van vergunninghouders, zodat er minimale verdringing van reguliere woningzoekenden ontstaat.

Wij willen dat huurder, corporatie en gemeente samen kiezen voor de eenvoudigste, goedkoopste en meest passende oplossing.

Wij willen dat de gemeente zorg draagt voor een goede infrastructuur voor betrokkenheid van inwoners en hun organisaties, zodat deze maximaal tot hun recht komen en in positieve zin bijdragen aan leefbaarheid en woonomgeving.

Wij willen dat bewoners betrokken worden bij het minimaliseren van de gevolgen van de krimp.

*Lees voor meer verder in dit Huurdersmanifest!*

**DRENTS HUURDESMANIFEST**

opgesteld door de huurderbelangenorganisaties in Drenthe

maart 2019

**DRENTS HUURDESMANIFEST**

opgesteld door de huurderbelangenorganisaties in Drenthe

maart 2019

# DRENTS HUURDESMANIFEST

## Inleiding

Ongeveer 30 procent van de stemgerechtigden is huurder. Met behulp van dit manifest willen wij – de Drentse huurdersbelangenorganisaties – de standpunten van huurders onder uw aandacht brengen. We vragen aandacht voor de huurdersbelangen en zien onze uitgangspunten graag terugkomen in het corporatiebeleid en de prestatieafspraken.

In dit manifest vindt u enkele korte statements, die passen bij - voor onze huurders - belangrijke thema's. Per thema vindt u een toelichting waarmee wij deze statements onderbouwen. De verschillende thema's zijn:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid en energie
4. Huisvesting van bijzondere doelgroepen
5. Wonen en zorg
6. Leefbaarheid: woonomgeving en veiligheid

## **DRENTS HUURDESMANIFEST**

opgesteld door de huurderbelangenorganisaties in Drenthe

maart 2019

# 1. Betaalbaarheid

Woonlasten trekken een zware wissel op het budget van de lage inkomens. **Alhoewel gemeenten hun armste inwoners steunen met minima/armoedebeleid is dat niet voldoende..! Voedselbanken blijken nauwelijks te kunnen voldoen aan de vraag. Verbetering van de financiële situatie en verlaging van de woonlasten is voor de lage inkomens dan ook noodzakelijk!**

Betaalbaarheid is een gevleugeld begrip binnen de volkshuisvesting. Betaalbaarheid betekent voor de huurder dat je na het betalen van de woonlasten (huur, de vaste lasten en de energierekening) voldoende geld overhoudt om van te kunnen leven. Alhoewel in Drenthe hard wordt gewerkt aan betaalbare huren, heft nog steeds 25% van de huurders in de sociale woningbouw problemen met het betalen van de huur (Drents woonlastenonderzoek 2018). Wat niet helpt is dat verhuurders sinds 2013 een verhuurdersbelasting betalen over hun bezit. Deze maatregel treft uiteindelijk met name de huurder, omdat de verhuurder deze kosten moet terughalen uit de huuropbrengsten. De energienota is nu het grote aandachtspunt binnen de woonlasten. Er is in Drenthe bij de corporaties veel aandacht voor betaalbare huren en verduurzaming.

Voor het betaalbaar maken van de woonlasten willen de Drentse huurdersorganisaties voor de primaire doelgroep van de volkshuisvesting, ofwel voor de lage inkomens:

- **Een woonlastenquote van maximaal 30% voor alleenstaanden en maximaal 23% voor gezinnen met kinderen., zodat huurders voldoende budgetruimte hebben na het betalen van vaste lasten, de energienota en de huur (zie begrippenlijst).** Deze normen zijn gebaseerd op het Niet Veel Maar Toereikend budget zoals de Nibud en het Drents woonlastenonderzoek hanteren
- Dat gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk pleiten voor afschaffing van de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting voor woningcorporaties
- Dat deze werkwijze zoals gebruikt in de VoorzieningenWijzer (zie begrippenlijst) in alle Drentse gemeenten wordt gehanteerd, zodat huurders besparingsmogelijkheden en bestaande voorzieningen optimaal kunnen benutten en daarmee een betere uitgangspositie verkrijgen
- **Dat corporaties al in 2019 uitvoering geven aan het Sociaal Huurakkoord**
  - **Dure scheefwoners nu al huurbevrozing aanbieden en nadrukkelijk aandacht besteden aan de mogelijkheid om jaarlijks huurbevrozing aan te vragen**
  - **Huurtoeslaggerechtigde huurders die een huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens s huurverlaging aanbieden tot 1 euro onder de huurgrens en nadrukkelijk aandacht te besteden aan de mogelijkheid om huurverlaging te vragen**
  - **De financiële effecten van duurzaamheidsmaatregelen moeten ten goede komen van de huurder, we bepleiten dan ook het hanteren van de vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen**
- **Prioriteren van aanpak van woningen met een slecht label F en G en de huurprijs van deze woningen te verlagen/bevriezen. Huurders kunnen immers niet het moment van verduurzamen beïnvloeden maar betalen wel de hoge energierekening. We pleiten er voor om de woonlastenquote als criterium te nemen**
- **Huurprijs moet gebaseerd zijn op prijs/kwaliteit: bij voorkeur geen IAH**
- **Er zijn huurders met een extreem laag inkomen . We roepen gemeenten en corporaties op om te experimenteren met vernieuwende woonconcepten, zodat ook deze groep betaalbaar kan wonen**
- **Corporaties en gemeentes een betaalbaarheidsfonds inrichten om maatwerk te bieden aan huren die in de knel komen door bijvoorbeeld een inkomensval.**

## DRENTS HUURDERSMANIFEST

opgesteld door de huurderbelangenorganisaties in Drenthe

maart 2019

## **2. Beschikbaarheid en zoekduur**

Het gaat hier over aantallen woningen. De meest gestelde vraag luidt dan ook: 'Zijn er voldoende (betaalbare) huurwoningen beschikbaar?' Het antwoord hangt samen met de demografische ontwikkelingen in Drenthe. Beschikbaarheid heeft te maken met het afstemmen van vraag en aanbod binnen de bestaande voorraad sociale huurwoningen.

**De huurdersbelangenorganisaties willen dat er per huurklasse voldoende en kwalitatief goede woningen beschikbaar zijn, gerelateerd aan inkomen en gezinssamenstelling. Wij willen dat minimaal 80 procent van het beschikbare woningaanbod onder de eerste aftoppingsgrens (€ 607,42 in 2019) valt.**

Beschikbaarheid kan ook worden vertaald naar de tijd tussen het moment van inschrijven als woningzoekende en de datum van toewijzen van een woning. Ook wel 'zoektijd' genoemd. De volgende vraag dient zich dan aan: 'Wat is een acceptabele zoektijd voor woningzoekenden?' Wij maken onderscheid tussen mensen die dringend een woning nodig hebben (urgenten) en mensen die willen verhuizen naar een voor hen meer geschikte woning.

**De Drentse huurdersbelangenorganisaties vinden een gemiddelde zoekduur van 3 maanden aanvaardbaar voor urgent woningzoekenden en 1 jaar voor actief woningzoekenden. Wanneer deze zoektijden niet gehaald worden, zijn er kennelijk onvoldoende woningen beschikbaar.**

We staan aan de vooravond van de energietransitie. Onder andere doordat woningen dan tijdelijk niet bewoond kunnen worden zal er druk op de woningmarkt ontstaan. Er moeten daarom maatregelen getroffen worden om die druk minimaal te laten zijn. Te denken valt aan tijdelijke wisselwoningen.

Huisvesting van jongeren is in gebieden waar HBO opleidingen zijn niet altijd voldoende beschikbaar. Om daaraan iets te doen zal actief naar creatieve oplossingen gezocht moeten worden door gemeente, opleidingen en corporaties.

Grotere differentiatie van huren in gereguleerde sector.

Op dit moment is er boven de liberalisatiegrens € 720,42 (2019) geen regulering. Wij vinden dat er tot 1000 euro de huur ook gereguleerd moet worden.

### **DRENTS HUURDERSMANIFEST**

opgesteld door de huurderbelangenorganisaties in Drenthe

maart 2019

## **2. Duurzaamheid en energie**

Drenten werken samen aan duurzaamheid. Niet voor niets werken we samen aan Expeditie Energieneutraal 2040\*. Om die doelstelling te halen moeten stevige stappen worden gezet. In de huidige prestatieafspraken ligt de focus nog te veel op de oude energiedoelstelling, namelijk gemiddeld energielabel B in 2020.

Als belangenorganisaties zetten wij ons in om de speerpunten van de Expeditie Energieneutraal Wonen in Drenthe terug te laten komen in de prestatieafspraken, mits de uitvoering ervan geen woonlasten verhogend effect tot gevolg heeft. De speerpunten zijn:

- 1. we onderschrijven de doelstelling van de expeditie naar energieneutraal in 2040*
- 2. Ga bij nieuwbouw voor gasloos en BENG. Bij Bestaande bouw speelt de uiteindelijke investering een grote rol en moet het uitgangspunt van verbetering van de isolatie het uitgangspunt zijn*
- 3. Ga energiecoaches actief inzetten om de bewustwording bij de inwoners te vergroten*
- 4. Zet in op monitoren werkelijke verbruiken, zodat duidelijk wordt waar energiearmoede ontstaat door een slechte energetische kwaliteit van de woning.*
- 5. We vinden het niet onredelijk als de energielasten voor de huurder daadwerkelijk dalen, dat de corporaties de energetische maatregelen deels in een huurverhoging verrekenen. Deze huurverhoging mag niet meer bedragen dat de bedragen die opgenomen zijn in het sociaal huurakkoord 2019.*
- 6. Houd bij de uitvoering van alle transitie-investeringen rekening met no-regret*
- 7. Deel de kennis die opgedaan wordt in pilots*

**Wij roepen gemeenten op om stimuleringsmogelijkheden vrij te maken voor de sociale huursector door een bonus voor versneld verduurzamen te introduceren voor woningcorporaties.**

We introduceren het recht op verduurzaming voor de individuele huurder, zodat ook de huurder de energienota en daarmee de woonlasten kan verlagen. Wij vinden dat:

- Huurders het recht hebben om zo nodig zelf energiebesparende voorzieningen aan te brengen. Zij moeten die investering kunnen waarborgen via het ZAV-beleid (Zelf Aangebrachte Veranderingen beleid).
- Duurzaamheidsleningen ook voor individuele huurders beschikbaar moeten worden.
- Bij nieuwe verhuringen de huurder bewust gemaakt moet worden van de energielasten en de mogelijkheden om deze verlagen.
- Huurders in woningen met een energielabel >B moeten voor de toegenomen energielasten gecompenseerd worden. Zij kunnen vaak geen invloed uitoefenen op de energetische maatregelen die de corporatie nog moet doen.

### **DRENTS HUURDERSMANIFEST**

opgesteld door de huurderbelangenorganisaties in Drenthe

maart 2019

**DRENTS HUURDESMANIFEST**

opgesteld door de huurderbelangenorganisaties in Drenthe

maart 2019



## 4. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

### Kwetsbare personen

Voorheen werden kwetsbare personen (onder meer verwarde-personenproblematiek) begeleid door diverse instanties of ze woonden in een beschermde woonomgeving. Door landelijk beleid worden mensen uit instellingen steeds vaker teruggeplaatst in de maatschappij of niet meer geplaatst in een instelling. Deze groep huurders dreigt een steeds grotere wissel te trekken op de leefbaarheid in de buurt. Dit vereist passende huisvesting, begeleiding en voorlichting.

- Passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen start met een uitgebreide, goede intake, zodat kwetsbare personen kunnen wonen op een wijze die voor hen en hun woonomgeving prettig is. *Je plaatst bijvoorbeeld iemand die geluiden uit de muur hoort komen **niet** in een galerijflat.*
- Gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties moeten zorgen voor een goede infrastructuur waarbinnen pragmatisch samengewerkt kan worden aan begeleiding en voorlichting van mensen uit bijzondere doelgroepen én direct omwonenden.
- We vragen bijzondere aandacht voor dementievriendelijk wonen en vragen de gemeente hier een voortrekkersrol in te vervullen. Meer info op [www.samendementievriendelijk.nl](http://www.samendementievriendelijk.nl)
- Wij roepen gemeenten en corporatie op om gezamenlijk beleid te ontwikkelen en de gedragsaanwijzing actief in te zetten bij overlastsituaties.
- We vragen corporatie en gemeentes om gezamenlijk te zorgen voor een simpele meldmethode waar bewoners 24/7 terecht kunnen om overlast te melden en bespreekbaar te maken. Bewoners weten nu vaak niet de weg te vinden. Er zijn diverse opties, zoals De woonoverlastapp

### DRENTS HUURDERSMANIFEST

opgesteld door de huurderbelangenorganisaties in Drenthe

maart 2019

## **4. Wonen en Zorg**

De vergrijzing zet de komende jaren door. Daarnaast wonen mensen steeds vaker en langer zelfstandig. Ook leidt de extramuralisering van de zorg ertoe dat kwetsbare doelgroepen - zoals ouderen en/of mensen met een beperking - een plek moeten vinden in de reguliere woningvoorraad. Al deze ontwikkelingen vragen om extra maatregelen.

### **Onze standpunten zijn:**

- Stop de regelzucht bij woningaanpassingen. Huurder, corporatie en gemeente kiezen samen de eenvoudigste, goedkoopste en meest passende oplossing. De WMO-consulent en woonconsulent gaan hierbij op zoek naar de vraag achter de vraag.
- Nieuwbouw wordt 'Domotica Ready' opgeleverd.
- Experimenteer bewust met het faciliteren van de huisvestingsvraag van mantelzorgers, bijvoorbeeld door tijdelijke zorgunits op basis van een WMO-indicatie.
- Benut de kennis van ervaringsdeskundigen. We vragen de gemeente om zorg te dragen voor een goede infrastructuur voor de betrokken inwoners en organisaties, zodat de gemeente en haar inwoners(organisaties) maximaal tot hun recht komen en signalen en simpele praktijkoplossingen maximaal worden benut.
- Medewerkers van een corporatie en de wijkteams van de gemeente hebben een signalerende functie. Belangrijk is dat zij dementieverschijnselen herkennen en er zo vroegtijdig een oplossing gezocht kan worden.
- Voorkom dat ouderen vereenzamen. Alternatieven woonvormen kunnen bijdragen om dit te voorkomen. Zoek samen met bewoners naar mogelijkheden welke vorm voor deze groep het meest gewenst is.
- De zorg moet ook op dorps- en wijkniveau toegankelijk blijven. Soms moet er gekozen worden voor een samenbundeling van zorgaanbieders in de ouderenzorg, jeugdzorg etc.

### **DRENTS HUURDESMANIFEST**

opgesteld door de huurderbelangenorganisaties in Drenthe

maart 2019

## **5. Leefbaarheid: woonomgeving en veiligheid**

### **Woonomgeving**

Het woongenot van huurders strekt zich uit naar de fysieke en sociale woonomgeving. Onze ambitie is dan ook om een leefbare omgeving te creëren voor alle huurders.

#### **Onze standpunten zijn:**

- De gemeente draagt zorg voor een goede infrastructuur voor de betrokken inwoners en organisaties, zodat deze betrokkenheid maximaal tot zijn recht komt en in positieve zin kan bijdragen aan de leefbaarheid en woonomgeving.
- De gemeente organiseert jaarlijks wijkschouwen waarin zij per wijk of buurt sámen met bewoners en organisaties, beziet welke acties ondernomen moeten worden op het gebied van leefbaarheid.
- De gemeente draagt zorg voor bereikbare voorzieningen zoals winkels, sportaccommodaties, culturele en maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen en speelruimte voor kinderen en jongeren.

### **Veiligheid**

Veiligheid in en om de woning draagt bij aan het welbevinden van de inwoners. We vragen hier in het kader van Wonen met Zorg extra aandacht voor.

#### **Onze standpunten zijn:**

- Onze woonomgeving is niet ingericht op extramuralisering, rollators, scootmobiels etc. Wij vragen om actief beleid, gebaseerd op het VN-verdrag over inclusie.
- Stop de regelzucht! De gemeente regelt de best passende oplossing en financiert die op basis van de WMO.

### **DRENTS HUURDESMANIFEST**

opgesteld door de huurderbelangenorganisaties in Drenthe

maart 2019

# Begrippenlijst

## Woonlastenquote

De netto woonquote: de verhouding tussen de som van de netto vaste woonuitgaven en de bijkomende woonuitgaven (gas, warmte, water en licht en lokale lasten), en het besteedbaar huishoudinkomen.

## Woonlastenwaarborg

De woonlastenwaarborg zorgt voor de zekerheid van gelijke of lagere woonlasten bij de toepassing van energiebesparende maatregelen of duurzame opwekking

## VoorzieningenWijzer

De VoorzieningenWijzer brengt alle beschikbare voorzieningen in kaart en helpt mensen bewust keuzes te maken en gebruik te maken van beschikbare voorzieningen, zodat een maximaal besteedbaar inkomen gerealiseerd kan worden.

## Aftoppingsgrenzen

Aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd.

Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrenzen € 607 en € 651) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je het deel van de huurprijs dat daarbovenuit komt zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen:

### Lage aftoppingsgrens

Deze grens geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd.

### Hoge aftoppingsgrens

Deze grens is van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

Voor meer informatie:

<https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/huurtoeslag/aftoppingsgrens>

## DRENTS HUURDESMANIFEST

opgesteld door de huurderbelangenorganisaties in Drenthe

maart 2019