



STANDPUNTENDOCUMENT AH WOON 2019

Motto van de Algemene Huurdersvereniging WOON voor 2019:

***WIJ WILLEN DAT ONZE HUURDERS MET VEEL WOONPLEZIER KUNNEN
BESCHIKKEN OVER EEN BETAALBARE WONING VAN GOEDE KWALITEIT.***

Inleiding

Sinds 1991 behartigt de Algemene Huurdersvereniging WOON (AH WOON) de belangen van de huurders van Woonborg. AH WOON staat daarbij voor de verantwoordelijkheid die de Woningwet 2015 haar oplegt. Het bestuur laat zich daarbij adviseren door haar achterban en diverse werkgroepen bestaande uit huurders die woonachtig zijn in de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo. Deze vier gemeenten vormen het werkgebied van Woonborg en dus ook van AH WOON. Daarnaast betreft het bestuur adviezen op het terrein van de volkshuisvesting van de regioadviseur van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum en wordt ondersteund door haar bureaumedewerker en haar pr-medewerker.

Voor 2019 zal dat niet anders zijn. De inzet van AH WOON is het realiseren van lagere woonlasten over de volle breedte voor de huurders van Woonborg. Ook streeft AH WOON naar het beschikbaar zijn of komen van voldoende huurwoningen, zodat de inschrijfduur om aan een woning te komen omlaag kan. Het streven is dan ook: meer woningen bij bouwen, minder verkopen en daarbij de balans beter zoeken tussen vraag en aanbod in relatie tot de inschrijfduur. Steeds meer een punt van aandacht wordt de leefbaarheid. We zien meer en meer dat wijken, straten en soms dorpen leiden aan een soort groen-grijs armoede.

Samenwerking

In 2016 werden de prestatieafspraken in gezamenlijk overleg tussen AH WOON, Woonborg en de vier genoemde gemeenten geformuleerd. Uitgaande van de wetgeving, maar ook op basis van de visie van AH WOON, heeft AH WOON het initiatief genomen om in gelijkwaardigheid tot prestatieafspraken te komen per gemeente. Dit wil AH WOON ook dit jaar continueren. In termen van taakverlichting voor AH WOON als vrijwilligersorganisatie, heeft AH WOON nadrukkelijk haar voorkeur aangegeven voor de aanwezigheid van een penvoerder die bij alle overleg m.b.t. de prestatieafspraken aanwezig is.

Inzet AH WOON

Voor het realiseren van de prestatieafspraken voor 2019 staan in het werkgebied van AH WOON van september tot december 24 overleggen gepland. Dit trekt een te grote wissel op de huidige (vrijwillige)bestuursleden van AH WOON met de portefeuille Prestatieafspraken; te weten Tineke Koops en Jelly van den Bosch. Om die reden is besloten tot een andere werkverdeling, waarbij ieder 2 van de 4 gemeenten in portefeuille houdt: Tineke de gemeenten Aa en Hunze en Tynaarlo, Jelly de gemeenten Haren en Noordenveld. Bureaumedewerker Sjoukje Froentjes zal ter ondersteuning van de portefeuillehouders Prestatieafspraken van AH WOON alle overleggen bijwonen en zo tevens het totaal overzicht voor het bestuur van AH WOON borgen.

STANDPUNTENDOCUMENT AH WOON 2019

AH WOON heeft als 'stake holder' voor gemeenten en Woonborg de afgelopen jaren op verschillende momenten haar standpunten kenbaar gemaakt. Dit deed zij tijdens meerdere overleg momenten en ook in haar eerdere reacties op de vier woonvisies en de concept-activiteitenplannen van Woonborg. Op

basis van recente ontwikkelingen en verkregen informatie achten wij het wenselijk onze visie en standpunten waar nodig te actualiseren en in dit STANDPUNTENDOCUMENT 2019 samen te vatten.

Algemeen

Als AH WOON willen we vooral concrete en SMART geformuleerde afspraken maken en bij voorkeur minder procesmatige afspraken. In de handreiking van Binnenlandse zaken staat dat ook zo benoemd. Graag willen we dit alle partijen meegeven. Tevens zien we in de prestatieafspraken graag gezamenlijke doelen en ambities terug, om zo tripartite antwoord te geven op de verschillende woonagenda's.

Bij de realisering van een gemeentelijk Sociaal Volkshuisvestingsbeleid zien wij van meet af aan niet alleen een taak voor de corporatie weggelegd. Opvallend is dat de gemeenten relatief weinig initiatief of verantwoordelijkheid nemen om ook een bijdrage te leveren aan het realiseren van de ambities in de woonvisie en volkshuisvestelijke agenda. We zullen er de komende maanden scherper op zijn en ieder op diens verantwoordelijkheid blijven aanspreken.

Betaalbaarheid

Woonborg doet een bod met een aantal voorbehouden. We achten dat niet juist. We verwachten een duidelijk en concreet bod voor de prestatieafspraken. Dat een bod t.g.v. omstandigheden kan wijzigen begrijpen we. De relatie en samenwerking binnen het overleg is van dien aard dat daar altijd in goed overleg over te spreken is.

AH WOON is voorstander van betaalbare huurwoningen. We achten het nieuwe huurbeleid van Woonborg hierin voor specifieke doelgroepen nog onvoldoende toereikend en hebben daar dan ook een negatief advies over uitgebracht. Tevens hebben we dit middels een second opinion-onderzoek ook bij Woonborg aan kunnen tonen.

De huidige woonquote ligt tussen de 31,5 % en 32,1 %. *AH WOON vindt dat de woonquote van 30 % niet mag en kan worden overschreden in 2019.* Voor huurders met een smalle beurs zijn dit grote verschillen. Dit kan immers ruim € 6,- per maand betreffen.

Uiteraard vinden we dat waar verduurzaming plaats vindt, het geheel als woonlasten kan worden benaderd. De huurprijs kan hoger worden als de energielasten lager worden, *mits de totale woonlasten niet stijgen!*

Er zijn nog steeds woningen met een te hoge energierekening.

AH WOON is principieel geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverhoging. Naar onze mening gaat het alleen om het inkomen bij aanvang van het huurcontract. Dat huurcontract is de overeenkomst. Verder vinden we dat een corporatie geen inkomenspolitiek moet bedrijven en dat doet Woonborg wel op deze manier. We zullen ons verzetten om het inkomensafhankelijke gedeelte van de huurverhoging te koppelen aan duurzaamheidsinvesteringen, zodat die niet mee worden gerekend in de huursom in het kader van de huurverhoging.

We zijn zeker geen voorstander van het feit dat Woonborg de huren maximaal wil verhogen binnen wat de wetgever toestaat. We zullen als AH WOON ons dan ook verzetten tegen deze maximale normen. Een gematigder huurbeleid is o.i. meer passend.

Eind 2018, begin 2019 komt de uitslag van het huidige woonlastenonderzoek. Wij zullen die uitkomsten zeker weer bespreekbaar maken.

Zoals ook aan de orde is geweest in de lijsttrekkersdebatten begin 2018, zijn gemeenten bereid de mogelijkheden van de Voorzieningenwijzer nader te onderzoeken. Als AH WOON hebben we goed geluisterd en zullen ons hard maken om dit concept, wat de huurder echt veel geld kan schelen, in te voeren in 2019.

Eveneens tijdens de lijsttrekkersdebatten is de mogelijkheid geopperd om een Woonfonds in te stellen voor mensen met kortlopende betalingsproblematiek. Schulden kunnen snel leiden tot grotere problemen, ook voor de gezondheid. De corporatie heeft snel zicht op betalingsachterstand. Door tijdig ingrijpen kan erger voorkomen worden. In samenwerking tussen corporatie en gemeente kan een in te stellen Woonfonds soelaas bieden. Uitvoering kan mogelijk in combinatie met de inzet van een budgetcoach.

De gemeenten vervullen een belangrijke rol bij het terugdringen van de woonlasten. Wij zien hiervoor een duidelijke taak voor de gemeenten zelf om te komen tot een gematigd beleid inzake gemeentelijke heffingen en het voeren van een proactief armoedebeleid. Dit gekoppeld aan een doelmatig minimabeleid dat kwijtschelding mogelijk maakt. In het kader van de toenemende armoedeproblematiek bepleiten wij een verruiming van het minimabeleid en het kwijtscheldingsbeleid.

Wij blijven van mening dat de gemeente haar heffingen zelf moet innen. Dus ook de rioolheffingen! Wij zien dit niet als een taak voor Woonborg. Immers: ieder moet staan voor zijn eigen verantwoordelijkheid, ook gemeenten! Alleen gemeente Tynaarlo int momenteel deze heffing zelf en maakt daardoor ook voor deze heffing kwijtschelding mogelijk. We achten dat deze discussie nu lang genoeg op tafel heeft gelegen. Schijnbaar is er geen beweging. We vinden het geen pas hebben om huurders, die in de regel van het armoedebeleid gebruik kunnen maken nu geen gebruik kunnen maken van hun rechten. Als AH WOON willen we daarover duidelijke afspraken maken.

Bij nieuwbouw speelt de grondprijs een rol bij het vaststellen van de huurprijs. Voor het betaalbaar houden van de huren in de nieuwbouw in de sociale huursector is dan ook een rol weggelegd voor de gemeenten en wel door de grondprijs (meer dan voorheen) specifiek voor de bouw van sociale volkshuisvesting in gunstige zin aan te passen, zodat bouwkosten en dus de huurprijzen lager uitkomen. AH WOON houdt vast aan dit uitgangspunt wanneer zich dit voordoet. AH WOON vindt het bijzonder dat Woonborg betaalbaarheid koppelt aan de mogelijkheid om investeringsruimte te creëren om zo meer te verduurzamen. Wij vinden dat het mes, ondanks dat het zo lijkt, niet aan twee kanten snijdt, want dat is voor een grote groep huurders niet het geval. Wij zijn van mening dat Woonborg zo nodig haar ambitie t.a.v. de transitieopgave moet verlagen als dit de betaalbaarheid voor de huurders van nu ten goede komt.

Beschikbaarheid

De woningmarkt staat in dit gebied onder druk en de inschrijfduur voorafgaand aan de zogenaamde actieve zoektijd is bij Woonborg gemiddeld 5 jaar. Ter vergelijking in Den Haag is de inschrijfduur 2,8 jaar en in Groningen 3,5 jaar. (bron: Wachten, Zoeken, Vinden; Rigo 2016) Hoewel het door de verschillende jaren en woningmarkt niet helemaal te vergelijken is, is het wel een indicatie.

De Drentse huurdersbelangenorganisaties (en dus ook AH WOON) 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 achten de beschikbaarheid van woningen op basis van die inschrijfduur dan ook onder de maat. Daarnaast is ook de beschikbaarheid op basis van prijs en type van groot belang. Recent heeft Woonborg daar meer inzicht in gegeven. AH WOON heeft evenwel nog meer informatie over de redenen waarom woningzoekenden soms wel 5 jaar staan ingeschreven alvorens actief te gaan zoeken. Was dit uit noodzaak om de benodigde punten te behalen en was men eigenlijk wel eerder toe aan een verhuisbeweging? AH WOON wil nader onderzoek om vragen als deze te kunnen beantwoorden.

Ondanks de grote inzet van Woonborg om het woningbezit onder de 1^e aftoppingsgrens te brengen (conform het lopende huurbeleid) vinden we dat daarmee alleen wordt geijkt op de norm van de huurtoeslagwetgeving. Dit is alleen van toepassing bij nieuwe verhuringen. Bij recente nieuwe verhuringen zien we dat vooral seniorenwoningen boven de tweede aftoppingsgrens van € 635,05 worden verhuurd. Hierdoor komen mensen met een laag inkomen hiervoor niet in aanmerking. Hierdoor wordt voor een belangrijk deel de sociale opdracht van de corporatie ondermijnd. Het gevaar

is daar bovendien dat er 'elitair' wijken of straten gaan ontstaan. Tevens kan dit een belemmering geven voor de doorstroming op de woningmarkt. We zien dan met name het huurbeleid van seniorenwoningen als een bedreiging voor de doorstroming en beschikbaarheid.

De verkoop van woningen, met als doel om de verkoopopbrengst te investeren is natuurlijk prima. Echter dit kan niet ten koste gaan van de beschikbaarheid van woningen. En deze staat zoals gemeld onder druk.

Nieuwbouw zien we als een kwaliteitsimpuls in het woningbezit. Uiteraard moet dan gekeken worden waar qua woningtype en doelgroep de vraag het grootst is. Tevens zien we vervangende nieuwbouw ook als mogelijkheid om juist de kwaliteit van de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Qua woningvraag vindt er een verschuiving plaats binnen de sociale huursector en is er meer vraag naar levensloopbestendige woningen. D.w.z. slaapkamer en badkamer zijn gelijkvloers. Woonborg constateert tevens een verminderde belangstelling voor de verhuur van appartementen en ziet een verschuiving qua woonwens naar grondgebonden levensloopbestendige woningen. We gaan er van uit dat elke nieuwbouwwoning duurzaam is (minimaal BENG) en voldoet aan het meest recente bouwbesluit.

Bijzondere doelgroepen

Bij de bijzondere doelgroepen gaat het niet alleen om vergunninghouders. Ook andere kwetsbare urgente groepen hebben met spoed recht op een woning. Uitgangspunt blijft voor ons, zoals in 2018, dat maximaal 20 % van het aantal mutaties voor deze bijzondere groepen beschikbaar is. De huisvesting van deze doelgroepen zal naar onze mening naar rato van het aantal woningen per plaats moeten zijn. Het in 2019 nog te lanceren woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas is hier niet van invloed op. We zijn als AH WOON er voorstander van om de urgentie regeling voor alle corporaties, die straks aangesloten zijn bij Thuis Kompas, op 1 centrale plek uit te voeren.

Duurzaamheid en kwaliteit

Uit de onderzoeken van Companen blijkt dat de kwaliteit van de woningen wel een impuls kan gebruiken.

Uiteraard juichen we de investeringen van Woonborg toe met betrekking tot PV-panelen. Het zonder vergoeding op de woningen plaatsen is erg mooi. Het beperkt Woonborg echter wel in de investeringsruimte. Wanneer er een bedrag voor kan worden gevraagd via de servicekosten, dan geeft dat mogelijkheden in de investeringsruimte om ook bijvoorbeeld *niet* de maximaal mogelijke (gedifferentieerde) huurverhoging op basis van huursom te vragen in 2019. We vinden als AH WOON dat wanneer een huurder voordeel heeft van een duurzaamheidsinvestering daar ook een bijdrage aan kan leveren. Uiteraard moet het totaal nog steeds leiden tot woonlastenverlaging.

Duurzaam moet niet 'duurder' betekenen. Woonborg hanteert bij de verduurzaming € 12,50 per labelstap. Uit een caseberekening blijkt dat een huurder na verduurzaming, ondanks een lagere energierekening, door de labelstapvergoeding duurder uit kan zijn dan met zijn eerdere totale woonlasten. AH WOON vindt dat een dergelijk effect ongewenst is en vermeden moet worden. Wij stellen ons op het standpunt dat duurzaamheidsmaatregelen nooit woonlasten verhogend mogen uitvallen.

Bovendien verwachten we van de gemeenten, dat zij huurders en particuliere woningbezitters meer gelijkschakelen in het aanbieden van diverse financieringsvormen voor duurzaamheidsinvesteringen.

Als AH WOON zetten we in op een woonlastenbenadering. Integraal juist, omdat ook vanuit NOM-woningen dit wordt gedaan met de EPV. Immers, daar is het uitgangspunt 'niet meer dan nu'- principe. In het kader van het nieuwbouwprogramma zal Woonborg rekening moeten houden met NOM-nieuwbouw conform de wet als het bouwproject nog niet is gestart. Graag zien we ook dat Woonborg verder kijkt naar Bijna Energie Neutraal Gebouw renovatie waar NOM om technische redenen niet mogelijk is.

AH WOON wil zich graag binnen haar mogelijkheden conformeren aan de energieambities in Drenthe. AH WOON koestert dan ook de energiecoaches en komt in samenwerking met de andere huurdersorganisaties met een voorstel om de energie coaches in te zetten en te organiseren hetgeen geld en tijd kost.

Wonen en Zorg

AH WOON is van mening dat naast duurzaamheid Wonen en Zorg steeds meer het thema wordt. Een andere kijk op Wonen en Zorg is nodig om de toekomstige hulpbehoevende een goed aanbod te kunnen bieden. We zouden graag zien dat dit in het werkgebied van Woonborg wordt bevorderd door de inzet van een wooncoach en een thematafel met vertegenwoordigers vanuit diverse organisaties om gezamenlijk tot een passende aanpak te komen. AH WOON is bereid om zich naast de inzet van de energiecoach ook hard te maken voor de wooncoach-met-verleidingsinstrument om de doorstroming te vergroten.

Ouderen worden verplicht langer zelfstandig te blijven wonen nu opname in een zorginstelling pas mogelijk is bij een ZZP-4-indicatie (is verpleeghuiszorg). Dit maakt de vraag naar aanpassingen in woningen groter en manifester. Binnen de bestaande bouw kunnen gemeenten via de WMO ook financieel een rol spelen bij het realiseren van aanpassingen als dit wenselijk is.

Net als in 2018 geeft Woonborg niet aan welke acties zij onderneemt in 2019 om de huidige voorraad meer levensloopbestendig te maken. Ook het eventueel mogelijk maken van bijplaatsen van units wordt niet aangegeven. Zeker als ouderen langer thuis blijven wonen, kan dit actueel zijn. Temeer omdat de verhuismobiliteit van ouderen laag is. We vinden het als AH WOON van belang om hier duidelijke en concrete afspraken over te maken.

Beleidsmatig zijn er een aantal voornemens ten gunste van de particuliere woningbezitter, zoals de blijversleningen voor de senioren (Aa en Hunze). De zin van deze 'steuntjes in de rug' zullen wij niet betwisten. Wel zijn wij er ons van bewust dat ook hier gemeenschapsgelden mee gemoeid zijn, die niet alleen ten goede moeten komen van de particuliere woningbezitter maar bovenal ingezet dienen te worden voor het oplossen van knelpunten in de sociale huursector.

Wij stellen de gemeenten opnieuw voor een variant van de blijverslening te creëren voor de sociale huursector.

Leefbaarheid

Woonborg doet veel in leefbaarheid en het voordeel van de huurder. Voor AH WOON is het van belang naar bepaalde buurten te kijken waar ingrijpen noodzakelijk is. Echter in de opbouw van de kosten van de € 125,- (prijsspeil 1-7-2015) per VHE zijn naar onze mening ook kosten, welke bij de primaire bedrijfsvoering kunnen horen. Huurincasso is zo'n proces. Dit is niet terug te voeren op leefbaarheid. Ook van de gemeente verwachten we een aanpak in zowel de harde (fysieke) en sociale leefbaarheid. We zullen ons als AH WOON met name inzetten op leefbaarheid gerichte acties voor de kleine kernen. Wij bepleiten dat iedere gemeente in 2019 een pilot-project in deze gaat ontwikkelen, waar we naar vermogen ons steentje aan willen bijdragen.

Wij kijken uit naar de goede gesprekken in het gelijkwaardige tripartiete overleg.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van AH WOON

22 augustus 2018.