

## STANDPUNTENDOCUMENT

### van de Algemene Huurdersvereniging WOON (AH WOON) voor de Prestatieafspraken 2020

*(Besproken en vastgesteld in de bestuursvergadering van AH WOON op 10 juli 2019)*

#### **Inleiding**

AH WOON is in 1991 opgericht en voortgekomen uit een samenwerkingsverband van wijkgerichte huurderbelangen verenigingen in de toenmalige gemeente Roden. Deze wijkgerichte huurdersbelangenverenigingen zijn opgericht eind jaren zeventig / begin jaren tachtig voor de huurders van de AWR (Algemene Woningbouwvereniging Roden). De AWR fuseerde in 2000 met het DWG (Drents Groninger Woningbouw), waardoor Woonborg ontstond.

AH WOON behartigt de belangen van de huurders van Woonborg formeel gezien sinds 1991, maar feitelijk gebeurt dit door haar voorlopers dus vanaf eind jaren zeventig. Woonborg bezit woningen in de gemeenten Aa en Hunze (406), Noordenveld (2294), Tynaarlo (1112) en in de voormalige gemeente Haren (980). Sinds de gemeentelijke herindeling op 1 januari 2019 maakt Haren nu deel uit van de gemeente Groningen. Het werkgebied van Woonborg is tevens het werkgebied van AH WOON.

AH WOON heeft als stakeholder voor gemeenten en Woonborg de afgelopen jaren op verschillende momenten haar standpunten kenbaar gemaakt. Dit deed zij tijdens meerdere overlegmomenten en ook in haar eerdere reacties op de woonvisies en de concept-activiteitenplannen en biedingen van Woonborg. AH WOON heeft in samenwerking met de huurdersorganisaties in Drenthe meegewerkt aan het tot stand komen van het Drenthe Huurdersmanifest 2019. Daarnaast betreft het bestuur adviezen op het terrein van de volkshuisvesting van de regioadviseur van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum en is er ondersteuning door bureaumedewerkers. De beleidsmedewerker Volkshuisvesting – hier is momenteel een vacature voor - woont alle overleggen bij en borgt daarmee het totaaloverzicht voor het bestuur van AH WOON.

Wij willen onze visie en standpunten waar nodig graag actualiseren en samenvatten als voorbereiding op de Prestatieafspraken 2020. Dit hebben we gedaan op basis van recente ontwikkelingen en verkregen informatie.

De verschillende thema's zijn:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad
4. Huisvesting van bepaalde of bijzondere doelgroepen
5. Wonen, welzijn en zorg
6. Kleine kernen
7. Leefbaarheid: woonomgeving en veiligheid

#### **Motto**

Het motto van AH WOON voor 2020 is:

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

Onze speerpunten voor het komend jaar zijn dan ook: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit van de woningen en leefbaarheid van de directe woonomgeving.

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

### **Samenwerking**

Met de Woningwet in 2015 wordt de huurdersorganisatie een gelijkwaardige gesprekspartner van de corporatie en de gemeente. AH WOON staat voor haar taak en verantwoordelijkheid, die de Woningwet 2015 haar oplegt! Begin 2016 hebben AH WOON en Woonborg met alle vier gemeenten een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Op die basis worden de prestatieafspraken jaarlijks met elkaar vormgegeven. Het bestuur raadpleegt daartoe haar achterban.

***Op deze voet en op basis van die Samenwerkingsovereenkomst willen wij verder gaan, nu ook met de gemeente Groningen.***

AH WOON heeft goede resultaten behaald voor de Prestatieafspraken zoals deze steeds tot stand zijn gekomen. Ook in de voormalige gemeente Haren. Wij hechten aan het continueren van deze succesvolle aanpak.

***We kunnen met het proces zoals dit tot op heden wordt gehanteerd in de gemeente Groningen onvoldoende uit de voeten. Voor Prestatieafspraken hechten we aan gezamenlijk eigenaarschap, dit is er echter onvoldoende.***

### **Algemeen**

Als AH WOON willen we vooral concrete en SMART geformuleerde afspraken maken en bij voorkeur minder procesmatig. 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 tripartiet per gemeente, antwoord te kunnen geven op de verschillende gemeentelijke woonagenda's.

Bij het realiseren van gemeentelijk Sociaal Volkshuisvestingsbeleid zien wij niet alleen een taak voor de corporatie weggelegd. Opvallend is dat de gemeenten relatief weinig initiatief en verantwoordelijkheid nemen om ook een bijdrage te leveren aan het realiseren van de ambities in de woonvisie en volkshuisvestelijke agenda. We zullen hier scherper op zijn en mensen op hun verantwoordelijkheid blijven aanspreken.

Wat betreft de woningmarkt heeft Haren als buitendorp een andere positie ten opzichte van de stad, evenals Ten Boer en Hoogkerk. Deze positie zal tot uitdrukking moeten komen in de Huisvestingsverordening van de gemeente Groningen.

***De Huisvestingsverordening van de gemeente Groningen moet wettelijk besproken worden met de betrokken huurderorganisaties. Dit is nog niet gebeurd.***

#### **1. Betaalbaarheid**

De inzet van AH WOON is het realiseren van lagere woonlasten voor de huurders van Woonborg. 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. Voor huurders met een smalle beurs zijn dit grote verschillen. Dit kan immers ruim € 25,- per maand zijn.

***Woonlasten mogen in totaal nooit meer dan 30% van het netto inkomen bedragen en duurzaamheidsmaatregelen mogen nooit woonlastenverhogend werken.***

Betaalbaarheid is een van de speerpunten van Woonborg. Op hoofdlijnen vinden we elkaar daarin. En dat is maar goed ook, want recent woonlastenonderzoek in Drenthe toont aan dat 25% van de huurders in de sociale volkshuisvesting betalingsproblematiek kent. Wij waarderen het dat Woonborg het Sociaal Huurakkoord – afgesloten tussen Woonbond en Aedes - reeds dit jaar heeft ingevoerd, al is dit wettelijk nog niet verplicht.

**AH WOON is principieel geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverhoging. Naar onze mening is alleen het inkomen van belang bij aanvang van het huurcontract. Verder vinden we dat een corporatie geen inkomenspolitiek moet bedrijven en dat doet Woonborg wel op deze manier.**

De gemeenten vervullen een belangrijke rol bij het terugdringen van de woonlasten. Wij zien hiervoor een duidelijke taak voor de gemeenten om te komen tot een gematigd beleid voor de gemeentelijke heffingen alsook 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.**

Sinds 2016(!) dringt AH WOON erop aan dat alle gemeenten zelf zorgen voor het innen van rioolheffing. Wij zien dit niet als een taak voor Woonborg. Het is immers een verantwoordelijkheid van gemeenten! Alleen de gemeente Groningen en Tynaarlo innen momenteel zelf rioolheffing. Daardoor maken zij kwijtschelding voor deze heffing mogelijk.

**We zijn van mening dat deze discussie nu lang genoeg heeft geduurd en willen daar nu graag duidelijke afspraken over.**

Tijdens de lijsttrekkersdebatten die AH WOON in het voorjaar van 2018 initieerde en mede organiseerde, onderstreepten de meeste lijsttrekkers het belang van het invoeren van een instrument als de Voorzieningenwijzer of een equivalent daarvan. Inmiddels heeft de gemeente Noordenveld daartoe besloten. In de Voorzieningenwijzer staat informatie over wettelijke mogelijkheden waarmee inwoners en dus huurders honderden euro's op jaarbasis kunnen besparen. Om dit te realiseren kunnen zij ondersteuning krijgen.

**Wij verwachten dat de overige gemeenten hun verkiezingsbelofte hierover na zullen komen.**

Eveneens tijdens de lijsttrekkersdebatten is de mogelijkheid geopperd om een Woonfonds in te stellen voor mensen met kortlopende betalingsproblemen. Door tijdig ingrijpen kan erger voorkomen worden. Een Woonfonds waarin de corporatie samenwerkt met de gemeente kan hiervoor soelaas bieden. Voor de uitvoering kan eventueel een budgetcoach worden ingezet.

**AH WOON bepleit nader onderzoek naar de mogelijkheid een Woonfonds en een budgetcoach in te stellen.**

Voor 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.**

**De betalingsproblematiek brengen wij opnieuw bij de gemeenten onder de aandacht tijdens de behandeling van de Voorjaarsnota.**

## **2. Beschikbaarheid**

De Drentse huurdersbelangenorganisaties -en dus ook AH WOON -vinden een gemiddelde zoekduur van drie maanden aanvaardbaar voor urgent woningzoekenden en één jaar voor actief woningzoekenden. Wanneer deze zoektijden niet gehaald worden, zijn er kennelijk onvoldoende woningen beschikbaar. Woonborg meldt na onderzoek dat het vaak nodig is om voldoende punten gespaard te hebben. Dit duurt soms wel zeven jaar om dan pas, na een actieve zoektijd van één tot twee jaar een woning toegewezen te kunnen krijgen. Dit is met name aan de orde bij gezinnen, in mindere mate bij senioren.

**We achten de beschikbaarheid van woningen op basis van die zoekduur dan ook onder de maat. Daarnaast is beschikbaarheid op basis van prijs en type van groot belang. Ons standpunt is dat voor iedere woningzoekende die actief zoekt, binnen een jaar een woning beschikbaar is die voldoet aan de wensen wat betreft grootte en woonplaats.**

AH WOON heeft behoefte aan meer informatie over de redenen waarom woningzoekenden soms wel vijf of zeven jaar staan ingeschreven voordat actief kan worden gezocht naar een woning. Was dit uit noodzaak om de benodigde punten te behalen en was men eerder eigenlijk wel toe aan een verhuisbeweging?

**AH WOON heeft de afspraak met Woonborg dat hier eind 2019 meer onderzoek naar wordt gedaan.**

Nieuwbouw zien we als een kwaliteitsimpuls in het woningbezit. Tevens zien we vervangende nieuwbouw ook als mogelijkheid om de kwaliteit van de woningvoorraad te verhogen door deze toekomstbestendig te maken. Binnen de sociale huursector is er meer vraag naar levensloopbestendige woningen, hetgeen inhoudt dat de slaap- en badkamer gelijkvloers zijn. Woonborg constateert tevens minder belangstelling voor de verhuur van appartementen en ziet dat woonwensen verschuiven naar grondgebonden, levensloopbestendige woningen.

**We gaan ervan uit dat elke nieuwbouwwoning duurzaam is (minimaal BENG) en voldoet aan het meest recente bouwbesluit.**

De Drentse corporaties en huurdersorganisaties werken aan een gezamenlijk dienstverleningsconcept voor woonruimteverdeling onder de werknaam 'Drenthe Huurt'. Zij hebben het woonruimteverdele- en urgentiebeleid inmiddels gezamenlijk vastgesteld. Volgens dit beleid zullen de aangesloten corporaties hun woningen verhuren. Het beleid wordt periodiek geëvalueerd en indien nodig bijgesteld. We koersen naar oplevering en implementatie in de eerste helft van 2020.

Woonborg biedt de Drentse gemeenten in het najaar van 2019 een kennissessie aan over de beleidslijnen over urgentie.

**Gezien de basis van cocreatie tussen de corporaties en de huurdersorganisaties waarop Drenthe Huurt wordt ontwikkeld, ziet AH WOON die kennissessie eveneens als een gezamenlijk initiatief.**

Kenmerkend voor de positie van Haren is dat alleen de 980 woningen van Woonborg feitelijk beschikbaar zijn voor de sociale volkshuisvesting. De mutatiemogelijkheden voor de huurders van Haren zijn daardoor zeer beperkt.

**AH WOON is voorstander van een goede woonruimteverdeling in Haren waarbij recht wordt gedaan aan de specifieke positie van Haren.**

Als huurdersorganisatie zijn wij voorstander van een gezamenlijk woonruimte-verdeelsysteem in de gemeente Groningen. Daar geldt een huisvestingsverordening. Door de herindeling zijn er nieuwe huurdersorganisaties die hier een mening over kunnen hebben. Wij vinden dat al deze huurdersorganisaties de huisvestingsverordening moeten bespreken met de gemeente Groningen en de corporatie. Evaluatie van de verordening is zinvol en op z'n plaats; immers Haren is geen Beijum. Wij zijn voor een transparant, open en eerlijk systeem.

**Wij willen aan de voorkant meedenken over het herijken of vernieuwen van beleid of een verordening, ook als het om experimenten gaat. Wij worden als huurdersorganisatie nadrukkelijk betrokken bij woonruimte verdeling, daar hebben wij goede ervaringen mee. Bovendien hebben we als huurderorganisatie hierin een wettelijke positie, zie de WOHV en Huisvestingswet.**

### **3. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad**

We onderschrijven de doelstellingen van Expeditie Energieneutraal 2040, mits de uitvoering ervan geen woonlasten verhogende effecten met zich meebrengt. Wat de kwaliteit van de woningen betreft, maakt Woonborg forse stappen. Alle grondgebonden nieuwbouw is NOM en rolstoeltoegankelijk. Graag zien we ook dat Woonborg verder kijkt naar Bijna Energie Neutraal Gebouw renovatie waar NOM om technische redenen niet mogelijk is. AH WOON staat op het standpunt dat duurzaam niet 'duurder' voor de huurder moet betekenen. De totale woonlasten mogen zeker niet hoger worden! 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.

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!

***Effecten van duurzaamheidsmaatregelen moeten ten goede komen aan de huurder en duurzaamheidsmaatregelen mogen nooit woonlastenverhogend werken.***

Woonborg wil vanaf 2023 eerst de woningen verbeteren met de laagste labels. Wij betreuren dat dit niet eerder gebeurd .

***AH WOON is van mening dat bij woningverbetering van meet af aan voorrang gegeven moet worden aan woningen met een laag label (E of slechter).***

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

Voor een optimale opbrengst van zonnepanelen kan zo nodig het kappen van een of meerdere bomen een optie zijn. Mocht de gemeente hier geen vergunning voor verstrekken, is een nader onderzoek naar compensatie wenselijk.

***Wij stellen voor dat elke gemeente een compensatieregeling hiertoe ontwikkelt.***

#### **4. Huisvesting van bepaalde of bijzondere doelgroepen**

Bij de bijzondere doelgroepen gaat het niet alleen om vergunninghouders. De huisvesting van deze doelgroepen zal naar onze mening naar rato van het aantal woningen per plaats moeten zijn.

Ook andere kwetsbare urgente groepen hebben met spoed recht op een woning.

***Uitgangspunt blijft voor ons, dat maximaal 20 % van het aantal mutaties voor deze bijzondere groepen beschikbaar is.***

***AH WOON is er voorstander van om de urgentie regeling voor alle corporaties, die straks aangesloten zijn bij Drenthe Huurt, op 1 centrale plek uit te voeren.***

***AH WOON is van mening dat zolang het niet duidelijk is hoe het urgentie beleid zich verhoudt tot het beleid in Groningen het huidige beleid van Woonborg wordt voortgezet.***

#### **5. Wonen, welzijn en zorg**

Een andere kijk op Wonen, welzijn en zorg is nodig om mensen met een beperking een goed aanbod te kunnen bieden. Bovendien worden ouderen verplicht langer zelfstandig te blijven wonen nu opname in een zorginstelling pas mogelijk is bij een ZP-4-indicatie (is verpleeghuiszorg). Dit maakt de vraag naar aanpassingen in woningen groter en manifester. Binnen de bestaande bouw kunnen gemeenten via de WMO financieel een rol spelen bij het realiseren van aanpassingen als dit wenselijk is. Dit kan ook het bijplaatsen van een unit betreffen waar dat mogelijk is.

***Wij juichen het dan ook toe dat Woonborg wil inspelen op het langer zelfstandig wonen van ouderen.***

Beleidsmatig zijn er een aantal voornemens ten gunste van de particuliere woningbezitter, zoals de blijversleningen voor de senioren in Aa en Hunze en Tynaarlo. De zin van deze 'steuntjes in de rug' zullen wij niet betwisten. Wel zijn wij er ons van bewust dat ook hier gemeenschapsgelden mee gemoed 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.***

#### **6. Kleine kernen**

We zullen ons als AH WOON met name inzetten op leefbaarheid gerichte acties voor de kleine kernen.

***Wij bepleiten dat iedere gemeente in 2020 een pilotproject bottom-up in samenwerking en samspraak met bewoners gaat ontwikkelen in een van hun kleine kernen.***

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

Voor de leefbaarheid van de directe woonomgeving zien we een regierol voor de gemeente weggelegd. Die rol kan variëren van het intensief begeleiden van kwetsbare personen in hun woon/ en leefsituatie tot het ondersteunen en faciliteren van bewonersinitiatieven in de wijken.

Wij juichen het toe dat Woonborg wil participeren in diverse netwerken waar leefbaarheid centraal staat.

***AH WOON acht het van belang dat bij het huisvesten van kwetsbare personen Woonborg standaard een deal sluit met de gemeente over de begeleiding.***

Landelijk wordt melding gemaakt van het ontstaan en realiseren van diverse buurtinitiatieven. Deze initiatieven zijn van belang voor de leefbaarheid en kunnen de cohesie in de buurt te versterken.

***AH WOON ziet zowel voor de gemeente als Woonborg een rol weggelegd om in samenwerking bewonersinitiatieven te ondersteunen.***

***Ook kunnen er samen met bewoners plannen worden gemaakt en worden ondersteund bij de uitvoering voor een beter aanzien van straat of buurt.***

De inzet van middelen door Woonborg voor Leefbaarheid in het kader van de Woningwet blijft voor ons een discussiepunt.

***Wij zijn van mening dat de reguliere bedrijfsvoering zoals huurincasso niet op dit budget mag drukken.***