

Standpuntendocument voor de prestatieafspraken 2018 door Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

De afgelopen jaren waren zwaar voor huurders. Ze kregen te maken met forse huurverhogingen waardoor steeds meer huurders in de financiële problemen terecht zijn gekomen. De huurprijzen zijn inmiddels zo hoog dat de doelgroep van de corporaties ze amper meer kan betalen.

De voorraad betaalbare huurwoningen nam alleen maar af, terwijl de behoefte daaraan steeg. Hierdoor namen de wachtlijsten toe.

De afspraken over energiebesparing in de huursector zijn onvoldoende nagekomen. De verhuurderheffing is een groot obstakel gebleken voor een goed functionerende sociale huursector. Het is jammer dat de gemeente hier niet duidelijker stelling in heeft genomen.

Nu is het tijd dat de huurders het beter krijgen, zowel op het terrein van de betaalbaarheid, beschikbaarheid, zeggenschap als kwaliteit.

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén hoopt samen met de gemeente Brummen en woningcorporatie Veluwonen hierin resultaten te boeken.

Betaalbaarheid:

Door de huurverhogingen in de jaren vóór 2016 is de betaalbaarheid sterk onder druk komen te staan. Het passend toewijzen beleid en de afspraken tussen Veluwonen en Samen Eén m.b.t. het huurbeleid voor de komende jaren zijn voor onze huurders een verbetering. Zeker de maatregel die genomen is voor huurders met een huur boven de 2e aftoppingsgrens is een pleister op de juiste plaats. Echter ook andere huurders met een laag inkomen hebben vaak een betaalarisico. Dit omdat er geen beroep kan worden gedaan op huurtoeslag of omdat niet de gehele huur wordt gedekt door de huurtoeslag. Bovendien is er een ongelijkheid ontstaan die niet past bij het huidig huurbeleid. Voor alle woningen een huurprijs met een eerlijke prijs/kwaliteit verhouding.

Wij vragen aan de corporatie:

Repareer de ongelijkheid die is ontstaan tussen de verschillende doelgroepen. Neem de streefhuur voor alle huurders als uitgangspunt.

Breng de huren in een redelijke termijn op maximaal de hoogte van de streefhuur waarbij het beginsel van eerlijke prijs/kwaliteit verhouding als uitgangspunt dient.

Onze doelstelling blijft om in 2025 te komen tot een maximale woonquote van 30 % van het netto inkomen. Wees welwillend tegen verhuis-aanvragen uit de doelgroep van de corporatie als er sprake is van een inkomensval.

In het huurbestand van Veluwonen zitten veel huurders die niet vallen onder de doelgroep van de corporatie.

Bevorder de doorstroming van deze groep naar duurdere huurwoningen en/of koopwoningen. Dit heeft een positief effect op zowel betaalbaarheid als beschikbaarheid.

Wij vragen aan de gemeente:

Hanteer een actiever armoedebeleid die een armoede isolement voorkomt.

Voorkom samen met de corporatie huisuitzettingen vanwege financiële redenen die niet alleen aan de huurder toe te wijzen zijn. Gezinnen met kinderen zetten we nooit uit huis.

Schenk extra aandacht aan 1 persoonshuishoudens met inkomen t/m 120% netto minimum en paren met kinderen (14 & 16 jaar) ook met inkomen tot 150 % van het netto minimum.

Voor vrijwel alle huishoudens met een minimum inkomen geldt een betaalarisico op het moment dat ze ook nog een zorgvraag hebben. Door armoedeval geldt dit ook voor veel huishoudens met een inkomen tot 150 % van het netto minimum.

Beschikbaarheid:

De afgelopen jaren is het aanbod van betaalbare huurwoningen sterk gedaald terwijl de vraag toenam. Vanaf 2009 tot 2015 is het aantal huurwoningen, wat betaalbaar wordt geacht voor huurtoeslagontvangers, gedaald met 470.000.

Daarentegen is, in dezelfde periode, het aantal huishoudens met recht op huurtoeslag gestegen met 206.000. Er moeten meer betaalbare huurwoningen worden gebouwd en de centen daarvoor zijn overvloedig aanwezig.

Wij vragen aan de corporatie:

Haar kerntaak serieus te nemen en woningen te gaan bouwen voor haar doelgroep. Het alleen op peil houden van de voorraad, zoals afgesproken in de prestatieafspraken voor 2017, is onvoldoende.

Meer acties te ontplooiën die leiden tot afschaffing van de verhuurderheffing. Dit jaar 1.7 miljard.

Dit bedrag met een oormerk voor huurverlaging en investering terug te halen naar de sector.

Activiteiten die leiden tot krimp van de betaalbare woningvoorraad moeten worden vermeden. Ontheffing is alleen mogelijk als het saldo van de betaalbare woningen minimaal gelijk blijft. Door aanpassing van de bedrijfswaardnormen naar een realistischer niveau de onrendabele top van sociale nieuwbouw te verlagen.

We constateren dat de slaagkans van de primaire groep met 5% is gedaald en vragen de corporatie alles in het werk te stellen om dit minimaal te herstellen op het niveau zoals dit op 1 januari 2016 werd afgesproken. Grote groep huurders (50%) woont goedkoop schieff dit verhindert dat huishoudens met een laag inkomen een passende woning kunnen betrekken. bevordering van de doorstroming is wenselijk. actie gemeente!!!! Dit bevordert ook indirect de betaalbaarheid.

Wij vragen aan de gemeente:

De nieuwbouw van betaalbare huurwoningen in Brummen meer te stimuleren. Welke acties heeft de gemeente het afgelopen jaar ondernomen, voortkomend uit de woonvisie en prestatieafspraken, om de huurvoorraad op peil te houden? En een betere doorstroming te bevorderen van goedkope schieffwoners naar duurdere huurhuizen of koop woningen?

Duurzaamheid:

In 2013 hebben tal van maatschappelijke organisaties gezamenlijk het energieakkoord voor duurzame groei gesloten dat tot doel heeft de samenleving en de economie te verduurzamen. Het verduurzamen van de sociale woningvoorraad is onderdeel van de afspraak. Uit de evaluatie van 2016 blijkt dat de resultaten in de sociale huursector achterblijven bij de eerder gesteld doelen. Men geeft elkaar de schuld. Het ministerie vindt dat de corporaties over meer dan voldoende financiële middelen beschikken en de corporaties wijzen naar de verhuurderheffing. Wij vinden dat beiden gelijk hebben. Maar ook dat beiden hierin een rol hebben gespeeld.

Wij vragen aan de corporatie:

Meer ambitie voor verdere verduurzaming van het woning bezit. Is de corporatie het met ons eens dat verduurzaming een uitgelezen instrument is om woonlasten te verlagen? Er voor te zorgen dat energetische maatregelen niet leiden tot verhoging woonlasten. Om sneller een beslissing te nemen
Welke woningen niet meer in aanmerking komen om te worden genoveerd. Wat gaan we hier dan wel mee doen? Wij stellen voor om de huren van deze woningen, als ze boven de streefhuur zijn, terug te brengen tot de streefhuur en voor deze woningen geen huurverhoging meer te vragen. Bij energetische maatregelen pakken we eerst de woningen met de slechtste labels aan. De woonlastennotitie laat weten dat het verschil in gasverbruik tussen woningen met een groen label en de minst gunstige labels €35 tot €40 bedraagt.

Wij vragen aan de gemeente:

Het ontwikkelen van nieuwe concepten om de duurzaamheid voor individuele huurders te bevorderen. Om gezamenlijk, met alle stakeholders en dus ook met onze commissie verduurzaming, de mogelijkheid te onderzoeken om samen, toe te werken naar gasloze pilots.

Zorg voor bijzondere doelgroepen:

Als het gaat over het huisvesten van bijzondere groepen willen wij ons niet mengen in de discussie wie, wat en wanneer recht heeft op een woning.

Dit wordt namelijk pas een thema wanneer er meer vraag ontstaat dan aanbod van geschikte huisvesting. En zoals afgesproken in de prestatieafspraken van vorig jaar gaan we zorgen voor voldoende woningvoorraad voor alle doelgroepen.

Wij zijn wel tegen verdringing van reguliere woningzoekenden door de huisvesting van bijzondere doelgroepen met een voorrangregeling. In dat geval zijn dat meestal groepen die tot de taakstelling van de gemeente behoren. We verwachten dat de gemeente dan tot huisvesting buiten de sociale huursector overgaat.

Met betrekking tot de transformatie-agenda merken wij op dat het vereist is dat voorafgaand aan de huisvesting een adequate begeleiding is geregeld. Verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente.

Wij stellen voor, om samen met onze commissie wonen/zorg en minimabeleid, de mogelijkheid te onderzoeken om te komen tot een bewonerscommissie in de wijk .

Is er een duidelijk beeld van de vraag naar de behoefte van huisvesting senioren? Kunnen we hier op dit moment aan voldoen en wat zijn de acties als de vraag het aanbod overstijgt?

We constateren dat het niet voor iedereen duidelijk is wanneer een verzoek tot ondersteuning moet worden neergelegd bij de WMO en wanneer bij de corporatie. Zijn daar duidelijke afspraken over gemaakt en hoe worden die dan gecommuniceerd met de doelgroep?

John Schuurman,
Voorzitter