

Standpuntendocument voor de prestatieafspraken 2019 in de gemeente Brummen door Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

Ook dit jaar is "Betaalbaarheid" prioriteit nummer 1 bij de huurders in de sociale sector. Uit onderzoek van de Volkskrant is gebleken dat 44 procent van de huurders zich zorgen maakt over hun financiële situatie. Het Centraal Bureau voor de Statistiek maakte eerder dit jaar bekend dat bij de laagste inkomens in corporatiewoningen 46,7 procent van het geld op gaat aan huur. In de particuliere sector is dit zelfs 53,9 procent. De angst voor de toekomst wordt versterkt door de onzekerheid die er heerst rondom het klimaatakkoord. Wie gaat dit betalen? Bij de huurder is de rek er in ieder geval uit.

Wij maken ons zorgen over de beschikbaarheid van de juiste huurwoningen voor de verschillende doelgroepen.

Op de korte termijn is er nog steeds een stijgende behoefte aan sociale huurwoningen.

Begin juli 2018 zijn de hoofdlijnen van het klimaatakkoord gepresenteerd. De uitstoot van CO2 moet in 2030 met 49% zijn verlaagd en in 2050 met 95%.

De gemeenten krijgen hierin steeds meer verantwoordelijkheid en de corporaties gaan voorop in het verduurzamen van woningen.

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén stelt voor om ook klimaatadaptie onderdeel te laten uitmaken van dit thema.

Betaalbaarheid:

De afspraak tussen Veluwonen en Stichting Huurdersbelangen Samen Eén garandeert tot 2022 een gematigd huurbeleid.

De ongelijkheid die Veluwonen heeft geschapen tussen de huren boven de 1^e en 2^e aftoppingsgrens en boven streefhuur is niet uit te leggen en moet worden gerepareerd. Het gaat bij streefhuur om prijs/kwaliteit. Aftoppingsgrenzen zijn een gegeven uit de huurtoeslagwetgeving en passend toewijzen.

- *Wij vragen aan de corporatie:*

De hierboven genoemde ongelijkheid te repareren.

M.i.v. 2019 alle huren te brengen tot op maximaal streefhuur.

De huren onder de streefhuur kunnen d.m.v. gematigd huurbeleid groeien tot aan de streefhuur.

- *Wij vragen aan de gemeente:*

Hanteer een actiever armoedebeleid zodat armoede isolement voorkomen wordt. Zorg samen met de corporatie voor een verbod op huisuitzettingen als gevolg van huurschuld. Het uit je huis gezet worden is een traumatische ervaring, vooral gezinnen met kinderen. Overweeg eventueel de zo geheten “terugklapcontracten”. **Gemeente of corporatie nemen tijdelijk huurcontract over. Volgens Aedes sinds 2013 uitzettingen gedaald van 7000 naar 3500 per jaar.dit door vroegtijdig ingrijpen.dit kan nog beter. Noorderzonnetjes worden niet meegeteld. Overnemen huurcontract zorgt voor nog meer betrokkenheid.** Een ontruiming is niet alleen erg ingrijpend, maar ook duur. (Prest.Af.Br.Thema/2018.06.10)

Beschikbaarheid:

Alle signalen laten zien dat er op korte termijn nog een stijgende behoefte is in de sociale huursector. Er zijn meer actief woningzoekenden, ze reageren vaker op vrijkomende woningen, er komen geen extra woningen vrij. Slagingspercentage loopt terug en de wachttijden lopen op. Daarnaast zien we dat Veluwonen het verkoopbeleid van 30 woningen per jaar handhaaft en ook nog flink wat sloopplannen heeft met een beperkte nieuwbouw. **Gemeente brummen:2014 t/m 2017 :aantal woningzoekenden van 300 naar 400 aantal reacties per beschikbare woning verdubbeld. aantal woningzoekenden in Brummen 2/3 is tussen de 23 en 55 jaar. En krijgt woning tussen kwaliteitskortingsgrens en 1^e aftoppingsgrens.**

- *Wij vragen de corporatie:*

Zorg dat de sociale huurvoorraad weer in balans komt met de vraag en dat er voor alle doelgroepen betaalbare en kwalitatief goede woningen voorradig zijn. Ook nieuwbouwwoningen moeten aan deze verwachtingen voldoen.

- *Wij vragen aan de gemeente:*

De nieuwbouw van betaalbare huurwoningen in de gemeente te stimuleren, ook voor de midden huur.

Zorg voor bijzondere doelgroepen:

Zoals afgesproken in de voorgaande prestatieafspraken, willen we voor deze doelgroepen voldoende geschikte, betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen. Met betrekking tot de transformatie-agenda merken wij op dat, voorafgaand aan de huisvesting van deze groep, een adequate begeleiding moet zijn geregeld. Ook moet er voldoende aandacht zijn voor spreiding van de verschillende doelgroepen over de wijken.

Onze commissie “Wonen en Zorg” wil hier graag in meedenken.

Verduurzaming:

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén onderschrijft de noodzaak om te komen tot een CO2 neutrale gemeente in 2030. Dit betekent dat we afspraken willen maken over wat dit dan betekent voor de sociale huurders in de gemeente Brummen.

Dit mag niet leiden tot hogere woonlasten voor de sociaal zwakkeren in onze samenleving. Indien mogelijk moeten de woonlasten omlaag.

Voorals huurders van slecht geïsoleerde woningen gaan de komende jaren fors meer betalen voor hun energie terwijl ze daar niets aan kunnen doen. Voor de groep met een betaalrisico (zie woonlasten notitie Veluwonen) zal de komende 4 jaar de energierekening stijgen tot 20% van hun inkomen.
Not.klmtbel./bl17

- *Wij vragen aan gemeente en corporatie:*

Gezien de verantwoordelijkheid die de gemeente in deze transitie krijgt toebedeeld, ligt het voor de hand om dit thema tot een gezamenlijke verantwoordelijkheid te maken. Wij willen betrokken worden in de transitievisie die de gemeente vóór 2021 moet hebben vastgesteld.

Wij gaan acties ondersteunen die leiden tot het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen. Hierbij kan worden gedacht aan het inzetten van de restwarmtes van de papierfabrieken en zonnepanelen op zonnepark Doonweg en solarpark Elzenbos.

Huurders wiens woning niet tijdig wordt geïsoleerd moeten worden gecompenseerd.

Subsidies voor huurder om zelf hun huis te isoleren. Is er wel voor Huiseigenaren (zie voorbeeld Amsterdam Woonb.WWS/20180111).

Wij willen samen met gemeente en corporatie gebruik maken van de Routekaart CO-2 neutraal van de Woonbond.

Deze tool geeft inzicht in: welke maatregelen zijn nodig,
 op welk moment moeten deze maatregelen genomen worden,
 welke kosten brengt dat met zich mee,
 welke energiebesparing levert dat op en wat betekent dit voor de
 woonlasten van huurders

Het moet voor huurders mogelijk zijn om gebruik te maken van een energiebesparingscoach. Dit moet ook voldoende bij huurders kenbaar worden gemaakt.

Iedereen is er ondertussen wel van overtuigd dat het veranderde klimaat in Nederland voor meer extremen in het weer zal zorgen. Zoals extreme regenval, stormen en ook hittestress.

Wij stellen voor om ook bij renovatie en groot onderhoud met deze problematiek rekening te houden.

Leefomgeving :

Uit “de Sociale Staat van Nederland 2017 ” van het SCP blijkt dat het aandeel corporatiehuurders met de laagste inkomens is gegroeid van 12% naar ruim 45%. Hieruit mag duidelijk zijn dat de ooit zo brede sociale huursector is veranderd van een publieke voorziening, in een sociaal vangnet. Dit kan leiden tot problemen. Temeer, omdat ook uit onderzoek van het SCP blijkt dat ruim de helft van de huishoudens met een laag inkomen te maken heeft met een voorziening in het sociale domein en één op de tien zelfs met combinaties van deze voorzieningen. Daarom kan verwacht worden dat de sociale problematiek in corporatiewoningen flink is toegenomen. Het is aan de gemeente die problematiek op te vangen.

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén signaleert dat, als gevolg van het passend toewijzen en alle andere toetsen vooraf, kwetsbare groepen meer geconcentreerd bij elkaar komen te wonen in de buurten met de goedkoopste huren. Wij zien hierin een risico zeker in combinatie met de bezuinigingen op de zorg. Meer aandacht hiervoor is wenselijk. Onze commissie “Wonen en Zorg” wil hier graag in meedenken.