

Loenen, 8 juli 2016

Standpuntendocument voor de prestatieafspraken door Stichting Huurdersbelangen Samen Eén.

Sinds 1 juli 2015 hebben we als huurderorganisatie een versterkte positie ten aanzien van het beleid van de corporatie. Het e.e.a. ander komt tot uiting bij prestatieafspraken. Wij als huurdersorganisatie hebben in dit overleg een gelijkwaardige positie ten opzichte van de gemeente en de corporatie. Wij nemen deze positie en verantwoordelijkheid vanuit de belangen van huurders dan ook in. Voor ons houdt dit niet in dat wij dan alleen maar mee kijken bij het bod van onze corporatie. Sterker nog wij willen aansluiten met onze eigen standpunten en zienswijzen op de prioriteiten van de volkshuisvesting zoals deze door de minister zijn gesteld.

#### Betaalbaarheid:

Betaalbaarheid is voor ons een zeer belangrijk punt. Wij constateren dat de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in onze gemeente verbeterd kan worden. Hierbij bedoelen we niet alleen de huurprijs maar ook moet er gekeken worden naar de nutslasten en de gemeentelijke belastingen, die hierin een grote rol spelen.

Wat betreft de energielasten willen we graag onder het thema "Duurzaamheid" hier verder op ingaan. Door gericht om te gaan met de gemeentelijke belastingen, zou de gemeente meer kunnen doen aan een proactief armoedebeleid en daardoor de betaalbaarheid kunnen garanderen.

#### Vraag aan de gemeente:

Graag zouden we een actiever armoedebeleid zien wat er op gericht is de sociale participatie van de burgers(huurder) te bevorderen zodat zij niet in een armoede isolement komen. We denken hierbij aan een ruimhartig kwijtscheldingsbeleid ten aanzien van gemeentelijke belastingen en bijzondere bijstand in specifieke gevallen.

#### Vraag aan corporatie:

We verzoeken om een gematigd huurbeleid (conform afspraken) ook in het kader van de huursombenadering. Daarnaast staan we zoals we reeds hebben aangegeven negatief tegenover inkomensafhankelijk huurverhoging. Daarbij vragen we ook om woningen die passend worden toegewezen ook passend te houden.

#### Aanbod Samen Eén:

We willen als bestuur hier duidelijk maken dat we graag in overleg met partijen een woonlasten & belevingsonderzoek willen doen juist om een goed totaalbeeld te krijgen hoe de situatie is in onze gemeente. We willen daar graag een procesafspraken over maken voor 2017 en de uitkomsten van het onderzoek meenemen in de prestatieafspraken voor 2018.

Wij willen met beide partijen komen tot een systematiek die er voor zorgt dat we op langere termijn een woonquote kunnen hanteren van 30 % op basis van het netto-inkomen.

Graag wijzen wij u op de site van Nibud en op een woonlasten berekening van corporatie BOEX in Utrecht. <http://www.boex.nl/ik-wil-huren-kopen/bo-ex-huur-wijzer/bo-ex-huurwijzer/>

#### Beschikbaarheid.

De beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen is natuurlijk ook iets waar we ons mee bezig houden. Passendtoewijzen en ook het aantal huurwoningen speelt hierbij een rol.

In het kader van Passendtoewijzen willen we erop wijzen dat de slaagkansen van de doelgroepen niet mogen en kunnen veranderen. Bovendien zien we met toenemende mate dat bijzondere doelgroepen met voorrang wordt gehuisvest. Hierdoor kan verdringing ontstaan. De gemeente is verplicht om hiervoor handelend op te treden. We zien de afgelopen maanden voor diverse doelgroepen de wachttijd oplopen en de slaagkans afnemen. Wat vinden we met elkaar acceptabel als wachttijd en slaagkans.

Vraag aan de gemeente:

Vanuit de woonvisie blijkt onvoldoende welke ambitie de gemeente heeft om tot een goede beschikbare woningvoorraad te komen. We verzoeken de gemeente om het woningmarkt onderzoek verder uit te diepen en te bespreken.

Graag zien we een meer gekwantificeerde ambitie van de gemeente

Vraag aan de corporatie:

Maak meer inzichtelijk hoe de wachttijden en slaagkansen op dit moment zijn. Ga uit van een kwartaal monitoring en kijk op een meer strategische manier naar het huidige niet Daeb bezit. Tevens is het goed om op huurprijs niveau en woningtype, procentueel of in aantal de omvang aan te geven.

Duurzaamheid:

Duurzaamheid is onlosmakelijk verbonden met woonlasten en vaak ook met de kwaliteit van de woning. Ook is het milieu daarbij gebaat, vooral met de mindere CO<sub>2</sub>-uitstoot.

We leven in een groene gemeente. Wij willen ook in het wonen het 'groene karakter' naar buiten brengen.

Sprengenland zet daarbij in op gemiddeld label B. Nul-op-de-meter projecten verdienen daarin een kans. Daarbij wel aangetekend dat het beproefde concepten zijn, zodat huurders niet te maken krijgen met allerlei kinderziekten die we elders in het land zien.

De gemeente Brummen biedt particuliere woningbezitters allerlei dienstverlening aan om hun woning te verduurzamen. Hetgeen voor huurders leidt tot ongelijke situaties.

Vraag aan de gemeente:

Het ontwikkelen van nieuwe concepten om de duurzaamheid voor individuele huurders te bevorderen. Uiteraard willen we hierin samen met de gemeente optrekken en meedenken. Enige financiële middelen om onze inzet/onkosten te dekken zijn wenselijk

Vraag aan de corporatie:

Inzet voor verdere verduurzaming van het woningbezit. De verduurzaming heeft in eerste instantie het doel om woonlasten te verlagen. Daarbij willen we juist meer en sneller naar gemiddeld label B (energie index 1,21). Nul-op-de-meter is prima alleen met beproefde concepten. Overigens willen we juist met de gemeente en corporaties het gesprek aangaan om wellicht toe te werken naar de gasloze wijk.

Aanbod van Samen Eén:

Het bestuur is van mening dat juist op dit onderdeel wij een grote rol kunnen en willen spelen. Aansluitend op de bestaande energie coaches wil Samen Eén aanvullend energiecoaches werven en opleiden om juist de huurders nog laagdrempeliger te bedienen. Juist ook inzet van deze coaches leidt tot een behoorlijke daling van energielasten. Ook willen we meedenken door bijvoorbeeld een bewoners adviesgroep op zetten met het thema duurzaamheid. Onze intenties zijn: slim samenwerken, slim financieren, slimme techniek, slim aanbod, slim gedrag.

Zorg voor bijzondere doelgroepen:

De minister vraagt expliciet aandacht voor een aantal doelgroepen. Het accent ligt vooral op statushouder en senioren bewoners. Graag willen we hier ook een duidelijk beleid in zien. Als het gaat om senioren hebben we signalen dat er steeds meer bewoners zijn die pas bij zorg zwaarte pakket 4 of zelfs 5 doorstromen naar de voor hen geschikte huisvesting. Uiteraard heeft dit consequenties voor de huidige woning woningvoorraad en ook voor de leefbaarheid van buurten en wijken. Er wordt uitgegaan dat de desbetreffende bewoners over een net van mantelzorgers kunnen beschikken. Deze mantelzorgers zijn wettelijk gezien ook urgent als woningzoekende. Dit is goed om te weten echter hoe wordt dat bepaald? Ook de inzet op netwerken om veel meer preventief te kunnen handelen lijkt ons noodzakelijk.

Statushouders:

Deze mensen hebben een verschrikkelijke periode doorstaan en moeten hoe dan ook gehuisvest worden. De manier waarop is natuurlijk wel van belang. Zeker in het kader van verdringing en wachttijden. We constateren dat de vraag naar woningen voor statushouders toeneemt door het verdubbelen van de taakstelling. Helaas houdt dit in dat de reguliere woningzoekende in toenemende mate langer moet wachten op een woning.

Vraag aan de gemeente & corporatie:

Voor de senioren meer preventie te gaan bieden door vroeg signaleringsteams. En bureaucratie proberen te vermijden door met name kleine wmo aanvragen, snel af te handelen.

Wat betreft statushouders zouden ook alternatieve oplossingen mogelijk moeten zijn, waardoor de druk op de huidige woningvoorraad en beschikbaarheid wordt verminderd. We kunnen ons voorstellen dat Sprengeland in nauwe samenwerking met de gemeente een soort tijdelijke woning neerzet op de 'blinde vlekken in de gemeente'. Vraag aan de gemeente is om hiervoor zeer coulant te zijn met de grondprijs (pacht) zodat er tijdelijk goede en betaalbare huurwoningen gebouwd kunnen worden voor eenieder. Het ombouwen van kantoorruimte moet wat ons betreft goed worden onderzocht.

Leefbaarheid:

De leefbaarheid in onze gemeente is over het algemeen goed. De leefbaarheidsinvesteringen door de corporatie nemen echter af naar het niveau van € 126,- per jaar per VHE. Hierdoor zal de gemeente een andere inzet moeten plegen om de leefbaarheid op peil te houden. Graag gaan we als Samen Eén met gemeente Brummen en Sprengeland om de tafel om de leefbaarheid verder goed vorm te geven.