

Recht op Betaalbaar en Veilig Wonen

Activiteitsaanbod Algemene Huurdersvereniging WOON

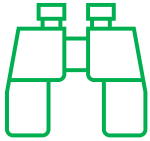


Uitgangspunten Prestatieafspraken 2024

juni 2023

Versie: Tynaarlo – Noordenveld – Aa en Hunze

Inleiding



AH WOON zet zich in voor de bewoners van sociale huurwoningen en woningzoekenden in de gemeente Groningen, Tynaarlo, Noordenveld en AA en Hunze. Wij wenden onze kennis en invloed aan om hun belangen optimaal te behartigen en onze partners uit te dagen om een bijdrage te leveren aan prettig, veilig en betaalbaar wonen. Door intensief contact met onze achterban willen wij een goed en actueel beeld houden en geven van wat hen bezighoudt.

Landelijke trends en landelijke programma's van de minister VRO geven wij hier niet weer. Deze nemen wij wel mee in de doelen, focus en activiteiten aanbod, vanuit het perspectief en de mogelijkheden van AH WOON, voor de prestatieafspraken 2024 en daarna.

Doel



AH WOON is een onafhankelijke, gelijkwaardige, kritische en constructieve partner van de gemeenten en Woonborg en alle andere betrokken partijen. Wij hebben een gelijkwaardige positie in de driehoek huurdersorganisatie – corporatie - gemeente. We zijn van mening dat deze ook geldt in de regio. Onze positie is verankerd in de Woningwet 2015 en de wijzigingen per 01-01-2022. Wij zullen de stem van huurders en woningzoekenden lokaal en regionaal laten horen, ook in het kader van de Nationale Prestatieafspraken. We doen dat samen met collega huurdersorganisaties in de regio en met de Woonbond.

Ons missie is: We zijn er voor de toekomstige en huidige huurders, hun belangen en hun stem. Wij vinden dat ledere toekomstige en huidige huurder recht heeft op prettig, veilig en betaalbaar wonen in de gemeenten Groningen, Tynaarlo, Noordenveld en AA en Hunze.

Wij bieden toegevoegde waarde vanuit het huurdersperspectief. Dit doen wij door de relatie met de achterban te versterken en een goede samenwerking te hebben met huurdersorganisaties in de regio. Wij zijn een 'professionele' en invloedrijke gesprekspartner.

Onze focus:



1. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen
2. Betaalbare woonlasten voor sociale huurwoningen
3. Duurzaamheid en kwaliteit van sociale huurwoningen
4. Leefbaarheid van de woonomgeving
5. Zorg voor Welzijn, Zorg en Wonen.

Beschikbaarheid



De huidige woningmarkt staat op zijn kop. We zien een stijgende vraag naar (sociale) huurwoningen. De wachttijden of inschrijfduur zijn stijgende en nemen bijna volkshuisvestelijk onwaardige vormen aan. De beschikbaarheid staat enorm onder druk. Mensen verwachten steeds meer dat er gebouwd moet worden. Ook de toenemende vraag van aandachts- en urgente groepen vergroot de druk op de woningmarkt en beschikbaarheid.

We kennen allemaal de verhalen dat een bewonersvertegenwoordiging aangeeft dat er gebouwd moet worden voor jongeren. Ze kunnen echter niet reageren. Uit menig onderzoek blijkt dat de jongeren weinig belangstelling hebben en later terugkeren naar de plaats waar ze zijn opgegroeid. De huidige digitale maatschappij maakt ook dat we anders kijken naar de scheiding van privé en werk. Het loopt meer door elkaar heen. Hierdoor is de vraag naar woningen met minimaal twee slaapkamers (waarvan één werkkamer) aan het stijgen. Bovendien worden woningzoekenden door passend toewijzen gedwongen, al dan niet terecht, in een bepaalde prijsklasse te huren.

Woningzoekenden worden in vier categorieën ingedeeld:

1. Primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens of normhuurgrenzen
2. Secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens
3. Senioren: personen van 65 jaar en ouder
4. Spoedzoekers: personen die dringend woonruimte nodig hebben maar niet urgent zijn.

We hebben het jaarrapport 2022 van woonruimteverdeling Thuis Kompas in ons bezit.

- 101.162 woningzoekenden staan ingeschreven bij Thuis Kompas (hele werkgebied van Thuis Kompas)
- Er zijn 15.708 (16 %) actief woningzoekenden
- Slagingskans voor heel Thuis Kompas is 14 %
- Inschrijfduur in maanden in 2022 (woongemeente):
 - Tynaarlo 65 maanden
 - Noordenveld 67 maanden
 - AA en Hunze 40 maanden
- Verhuringen per gemeente.
 - Tynaarlo 162 verhuringen
 - Noordenveld 150 verhuringen
 - AA en Hunze 133 verhuringen
- Gemiddeld aantal reacties gemiddeld per woning van Woonborg
 - Tynaarlo 175 reacties
 - Noordenveld 163 reacties
 - AA en Hunze 111 reacties.

We weten dat in de Nationale Prestatieafspraken wordt gesproken over het streven naar 30 % sociale huurwoningen. Als AH WOON zijn we groot voorstander van de lokale woondeal om samen te staan met partners voor voldoende sociale huurwoningen. Een percentage van 30 % is voor ons niet de norm, wel een aanzienlijke groei ambitie om samen commitment te hebben voor de reële opgave die we hebben. In de huidige markt zien we dat de druk op de sociale huurwoningen sterk toeneemt. Naar verwachting zal ook het midden-huur segment toenemen door de stijging van de hypotheekrente. Inwoners van de drie gemeenten doen een groot beroep op AH WOON. We stellen dan ook voor om gezamenlijk te streven naar minimaal 30 % sociale huur in nieuwbouwprojecten en wijken. Hiermee vergroten we in elke gemeente de sociale huurvoorraad.

Huidige percentage sociale huur per gemeente (bron: 2021; waarstaatjegemeente.nl):

- Tynaarlo 15,1 %
- Noordenveld 19,1 %
- AA en Hunze 19,8 %
- Provincie Drenthe 25,4 % (bron: datawonen.nl)

We hebben, en vooral in Tynaarlo, een opgave met elkaar. Als AH WOON staan we samen aan de lat hiervoor. Gemeenten zullen goed moeten kijken naar een betaalbare grondprijs voor sociale huur zodat er ook snel gebouwd kan worden. De huidige grondprijzen dragen niet bij aan een betaalbare huurvoorraad. De sociale huurvoorraad moet groeien. Hierbij stellen we wel dat we niet bouwen voor de leegstand en dat de balans tussen vraag en aanbod er uiteindelijk toe moet leiden dat de woningzoekende gemiddeld niet meer dan een jaar (actieve) zoektijd heeft.

We zien in toenemende mate, met name door passend toewijzen, dat steeds meer mensen met lagere inkomens in wijken en buurten gaan wonen. We staan voor diversiteit en inclusiviteit, met name voor prettig, betaalbaar en veilig

wonen. In dat opzicht vinden we het wenselijk dat we samen met de partners naar de mogelijkheden van middenhuur gaan kijken en dit onderzoeken. Om zo de draag- en veerkracht alsook de balans in diversiteit te vergroten. Daarmee wordt de leefbaarheid ook verbeterd.

We denken niet alleen aan nieuwbouw maar ook aan het omzetten van bestaande bouw in middenhuur. Naar onze mening heeft Woonborg hiervoor voldoende woningen met de nodige kwaliteit in haar bezit. Het saldo sociale voorraad moet daarentegen in zijn totaliteit wel groeien.

We zien door het NOVI-gebied, de regio woondeal en de nabijheid van de stad Groningen mogelijkheden voor huurwoningen in het middensegment. Als AH WOON zijn we daar voorstander van indien dit bijdraagt aan de doorstroming van huurders. Bovendien voorziet dit naar onze mening mogelijk in een behoefte vanuit de zittende bewoners en de vraag vanuit de (regio)markt. Bouwen voor de mensen uit het 'Westen' zouden we niet moeten doen. We denken mee en doen mee onder welke voorwaarden en in welke huurprijsklasse dit gebeurt.

We zijn voorstander van doorstromingsinstrumenten. We willen graag onderzoeken welke en hoe deze breder in te zetten zijn. Immers de slaagkans van woningzoekenden van 65 jaar en ouder varieert van 24 tot 38 procent. In 2021 was dit 28% en in 2022? ruim 40%. De slaagkans neemt toe? naarmate men ouder wordt.

Voor de woningzoekende als gezin (3 – 4 persoonshuishouden) is de slaagkans gemiddeld 12% (2021: 13,6). We willen de kans benutten om de doorstroming niet alleen op senioren bewoners te richten maar breder te trekken. Dit door naar de totale verhuisketen te kijken en de daadwerkelijk huurders, die te klein of onvoldoende passend wonen voor hun situatie, te helpen. Het één en ander in het kader van de Nationale Prestatieafspraken waar doorstroming van senioren een thema is.

We zijn voorstander van flexibel wonen en bouwen. Tiny houses zijn een trend en we denken dat over tien jaar de woningen te klein zijn in landelijke woonplaatsen. Kijken we naar de lokale behoefte dan zien we vooral mogelijkheden in flexibele bouw met een traditionele aanpak wat past bij een landelijke woonplaats.

Onze focus:

- Bouwen en dan op basis van toekomstige vraag uit de markt
- Beperken van wachttijden
- Doorstroming op gang brengen
- Maak in de regio de woondeal en is 30% sociale huur realistisch?

Betaalbaarheid



Betaalbaar wonen bij Woonborg is belangrijk voor de huurders. Dit heeft ook impact op de lokale economie. Elke euro die wordt uitgegeven aan woonlasten kan niet worden besteed bij de 'lokale kruidenier'. Woonlasten zijn erg bepalend voor de ruimte in onze portemonnee. Steeds meer zien we dat de energielasten hard(er) stijgen en bijna net zoveel als de huurprijs.

We koppelen de woonlasten bewust aan huurprijs, energielasten en gemeentelijke heffingen/lasten. Steeds meer huishoudens kunnen de woonlasten niet meer opbrengen.

Energiearmoede in de gemeente Tynaarlo is ondertussen opgelopen tot 6,88 %. In Noordenveld is de energiearmoede reeds 8,64 % en in AA en Hunze is de energiearmoede al 8,34 % (bron: TNO met aanpassing door TNO). We vinden dat de betaalbaarheid van het wonen minder moet worden bepaald door de huurprijs en dat de focus meer moet liggen op energielasten. Het verleggen van de focus van huur naar energie is niet helemaal wat de Nationale Prestatieafspraken voor ogen hebben. Wij vinden dat dit in het verlengde kan werken en met name door inzicht in het gedrag te geven via de energiedisplay. Daarbij kan coaching worden geboden zodat tot wel 15 % bespaard kan worden op de energielasten. Zodoende kan – samen met verduurzaming - een grote bijdrage worden geleverd aan betaalbaar wonen.

Ook constateren we dat veel huurders niet voor de volle 100 % gebruik maken van de regelingen die hen toekomen. Dit is in diverse onderzoeken bewezen (bron: De voorzieningenwijzer). Overigens zal niet elke bewoner altijd automatisch de gemeente opzoeken om de krapte in de portemonnee te bespreken. Een outreachende houding is nodig om deze huurders te bereiken en we denken daar graag in mee. We zijn als AH WOON voorstander van het concept Voorzieningenwijzer en willen dit meer outreachend aan de bewoners aanbieden. Wij dragen daar in de communicatie graag een steentje aan bij.

We zijn principieel tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als het Rijk de huur wil belasten van de huurder die te goedkoop woont (scheefhuur), dan moet er een alternatieve 'duurdere' woning zijn. Wat ons betreft, is dit inkomstenbelasting en hoort het daar en dus bij de overheid thuis. In 2014 is dit als een soort compensatiemaatregel mogelijk gemaakt voor de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is er niet meer en daarmee vervalt de grondslag van de inkomensafhankelijke huurverhoging wat ons betreft. We staan als AH WOON ook voor de

betaalbaarheid van het huren, ook voor de doelgroep met een bredere portemonnee. We zullen met Woonborg daarvoor een overeenkomst sluiten.

Op het moment van schrijven is de inkt van de Nationale Prestatieafspraken nog maar net droog. We vinden als AH WOON in deze tijd een koppeling met de stijging van de CAO lonen passend. We vinden dat het verlagen van de huurprijs op basis van het inkomen niet past bij onze principes. We zien dit als verkapte bezuinigingsmaatregel. Bovendien is het netto-effect niet zo heel groot voor de huurder: op € 50,- is het effect € 12,- per maand en voor de schatkist € 38,- per maand per woning. Hiermee loopt de corporatie wel € 50,- vrij te investeren mis. Graag gaan we in gesprek met elkaar hoe we samen de betaalbaarheid kunnen garanderen.

Energiekosten moeten worden beperkt. E, F en G labels worden versneld aangepakt. Onze inzet is het verlagen van energieverbruik door middel van het beperken van de warmtevraag, gebruik te maken van duurzame energie en fossiele brandstoffen efficiënt te gebruiken. Wij vinden dat energiecoaches en energiedisplays een belangrijke rol kunnen spelen bij gedragsverandering en eigen inzicht. Als AH WOON dragen wij graag onze kennis en kunde daarover aan.

Onze focus:

- Beperken van woonlasten voor alle doelgroepen
- Terughoudendheid in stijging huurprijs
- Beperken van energievraag van de woning (E, F en G labels)
- Beperken van energieverbruik door gedragsverandering en energiedisplays
- Zorgen dat huurders gebruik maken van regelingen.

Duurzaamheid en kwaliteit



Woonborg werkt hard en heeft een integraal duurzaamheidsbeleid en daar zijn we als AH WOON bij betrokken. We maken onderscheid in:

- Gasloos renoveren - wijkuitvoeringsplan
- Duurzaamheidsrenovatie zoals zonnepanelen & isoleren (niet gasloos).

Als AH WOON vinden wij het van belang dat de transitie samen met huurders wordt gedaan en dat het niet iets is van alleen de professionals. Dit komt het draagvlak ten goede en het rendement van de besparing wordt groter. Wij willen betrokken zijn en dit organiseren samen met Woonborg, een bewonerscommissie of een projectcommissie. Op deze manier kan met partner-/eigenaarschap draagvlak worden gecreëerd voor de energietransitie.

Voor de duurzaamheidsrenovatie ligt ons accent ook op participatie. Wij vinden dat de huurder zelf prima in staat is om dit te beoordelen. Wij denken dat Woonborg hierin het beste gaat bieden wat mogelijk is voor woningen, in samenwerking met de bewoners. Vanuit ons partnerschap zijn we kritisch en zullen we deze processen volgen en indien nodig de bewoners ondersteunen.

In alle renovatie trajecten staan we voor woonlastenneutraliteit en dat deze geborgd worden. Uiteraard is dit lastig, gezien de huidige energieprijzen. We maken graag heldere afspraken hoe we dit verder vormgeven, samen met de gemeente en Woonborg.

Laaghangend fruit/no-regret maatregelen.

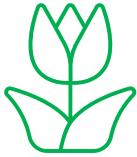
Wanneer woningen langere tijd op renovatie moeten wachten, past het wat ons betreft om zonnepanelen te plaatsen of andere maatregelen te treffen die relatief snel uit te voeren zijn om zo de energielasten te drukken. We bieden vanuit de AH WOON partnerschap hulp bij de energietransitie.

Onze focus:

- Participatie en samen met de bewoners
- Betrokkenheid bij wijkuitvoeringsplannen
- Samen kom je verder, alleen ga je sneller maar niet altijd beter
- Woonlastenneutraliteit

- NB: Naast dit alles vinden we ook dat er de nodige aandacht moet zijn voor thema's als schimmelwoningen (zie ook Nationale Prestatieafspraken, Veiligheid, Wooncomfort, Goed onderhouden binnenmilieu, Brandveiligheid, Een goede schil zonder koudebruggen, Een woning die vrij is van gebreken. Het één en ander volgens de prioriteiten van de volkshuisvesting november 2021.)

Leefbaarheid van de woonomgeving



Leefbaar en prettig wonen in de gemeente is waar wij voor staan. Als we naar de leefbaarometer.nl kijken dan is dit voor de diverse gemeenten best goed te noemen: groen. We signaleren op thema's en ook vanuit onze achterban zien we dat er wel een opgave is. Onze achterban is over het algemeen erg tevreden met de leefbaarheid. Wij vinden tegelijk dat de leefbaarheid in balans moet zijn met de vraag van de inwoners.

Als tweede willen we benadrukken dat de inclusiviteit en diversiteit steeds meer een druk legt op buurten en wijken. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen is steeds meer zoeken naar balans. Wij zien graag een ontwikkeling naar wijk-/dorpskaarten in relatie tot de veerkrachtkarten van Aedes en de gegevens van corporatie en gemeente en politie. Ook een inzet op het gebied van sociale teams juichen we toe. Concepten als buurtbemiddeling zijn goed om te doen.

Uit onze informatie blijkt dat voor de gemeenten Aa en Hunze, Tynaarlo en Noordenveld de leefbaarheid erg wordt gewaardeerd. Ingezoomd zien we dat de leefbaarheid op woonkern niveau nog wel een impuls kan gebruiken. Het impuls zit vaak vast op voorzieningenniveau (bron: leefbaarometer.nl). We roepen de gemeente op om daar serieus naar te kijken en daarover samen met ons en andere bewonersvertegenwoordigers het gesprek aan te gaan. We zijn van mening dat Woonborg daarin een mooi voorbeeld geeft van haar eigen visie op leefbaarheid.

Onze focus:

- Leefbaarheid bevorderen door zichtbaarheid
- Voorkomen is beter dan genezen (preventie)
- Dorps-/wijkkaarten
- Eigenaarschap bij het dorp of de wijk
- De buurt in dynamische balans.

Wonen en zorg



Graag willen wij hier een duidelijk beleid zien vanuit de gemeente. In het verleden hebben we als AH WOON meegekeken bij een convenant Wonen en Zorg of worden daar deels bij betrokken. Veel gemeenten hebben een Wonen en Zorg hoofdstuk opgenomen in hun Woonvisie. We vinden dat in de basis niet voldoende, gezien de complexiteit en de vraag van deze doelgroep. De ministers van BZK en VWS hebben in 2020 opgeroepen om voor medio 2021 een Woonzorg visie te hebben. De inhoud en impact van Wonen en Zorg in de Woonvisie verschilt per gemeente. Wij roepen de gemeenten op om een breder gedragen, toekomstbestendige en robuuste Wonen en Zorg visie te ontwikkelen, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken. Graag denken we mee over de Wonen en Zorg visie. Als het gaat om senioren hebben wij signalen dat er steeds meer bewoners zijn die pas bij zorgzwaarte pakket vier of zelfs vijf doorstromen naar de voor hun situatie geschikte huisvesting. Dit houdt wel het een en ander in voor de huidige woning, woningvoorraad en ook voor de leefbaarheid van buurten en wijken. Het appelleren en ontwikkelen van sociale netwerken is van belang om veel meer preventief te kunnen handelen. Het langer thuis blijven wonen heeft gevolgen voor de fysieke kwaliteit van de woningen. WMO-regelgeving is vaak bureaucratisch. Graag zien wij een eenduidig en eenvoudig beleid met visie.

Als AH WOON constateren we dat er te veel focus wordt gelegd op de oudere hulpbehoevende medemens maar dat is niet juist. Wonen en zorg gaat van jong tot oud. Op alle leeftijden kan er sprake zijn van een hulpvraag in het wonen door lichamelijke en/of geestelijke beperkingen.

WMO-voorzieningen

Wij zijn voor minder bureaucratie en technocratische uitvoering en voor duidelijkheid en vereenvoudiging in de regelgeving en de goede samenwerking tussen corporaties en gemeenten. Heeft een huurder voorzieningen nodig, dan moet dit snel geregeld kunnen worden. In de gemeente zien wij in 2023 graag een (geüpdatet) convenant liggen waarin afspraken staan die gemaakt zijn tussen corporaties en gemeenten, in het belang van de huurders. Zij mogen niet de dupe zijn van bureaucratie en regels.

Focus:

- Visie op Wonen en Zorg en de diversiteit daarbinnen
- Minder bureaucratie.