



Gouds Huurdersmanifest 2018

Samen op weg naar een beter huurdersklimaat

**'Het aanbod aan sociale huurwoningen moet
één van de prioriteiten zijn voor het nieuwe
gemeentebestuur in 2018'**

(Aanbeveling uit een onderzoek van ROm/Stadszaken.nl en USP marketing Consultancy)

Gouda, 19 april '18

Gouds Huurdersmanifest

Met dit manifest willen twee huurdersbelangenorganisaties **HRHM** (Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden) en **BeWoGo** (Beter Wonen Gouda) aandacht vragen voor de belangen van huurders in Gouda. Sinds de nieuwe Woningwet 2015 hebben de huurders nadrukkelijker een positie gekregen om hun stem te laten horen bij de wooncorporatie en de gemeente. De positie van de huurder staat steeds meer onder druk en is ten opzichte van huizenbezitters steeds verder achterop geraakt. Het is tijd voor een kentering/trendbreuk. We verwachten van de gemeentepolitiek dat er gewerkt wordt aan de volgende **speerpunten**:

- **BETAALBAARHEID**

Een huurder is gemiddeld 37% van zijn/haar inkomsten kwijt aan huur, energiekosten en gemeentelijke heffingen (=woonquote). Dat is onacceptabel! We rekenen erop dat gemeente en wooncorporaties een beleid uitvoeren dat leidt naar een gemiddelde woonquote van 30% in 2021.

- **BESCHIKBAARHEID**

Er is nu al een groot tekort aan sociale huur woningen. Bij ongewijzigd beleid dreigt dit tekort de komende jaren alleen maar toe te nemen. Om dit tijt te keren verwachten wij een redelijke grondprijs voor sociale woningbouw, voldoende bouwlocaties en/of innovatieve oplossingen (bijvoorbeeld de transformatie van kantoorgebouwen). Het doel moet zijn: in 2021 een toename van 800 woningen t.o.v. 2018.

- **DUURZAAMHEID**

Wij pleiten voor verduurzaming van woningen met toepassing van een woonlastenwaarborg. Hierdoor nemen woonlasten af, wordt sneller voldaan aan de CO₂-reductie en wordt de afkoppeling van woningen van het gas sneller realiseerbaar. In 2021 moet 5% van sociale woningbouw gasloos zijn en 95% 'label B' hebben. Duurzaam bouwen is ook flexibel/toekomstgericht bouwen!

- **WONEN EN ZORG**

Er moeten voldoende 55+-woningen en andere woongemeenschappen gerealiseerd worden. Eén loket voor WMO- en zorgaanvragen.

- **LEEF- EN WOONOMGEVING EN VEILIGHEID**

De leefomgeving is primair een taak van de gemeente. Goede voorzieningen en een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer zijn dringend gewenst.

Nog een aanleiding

Stel je voor dat je op zoek bent naar een sociale huurwoning en dat je aanwezig was op de debatavond, vlak voor de gemeenteraadverkiezingen van 21 maart jl. over de toekomst van de sociale woningmarkt in Gouda. Wat wilde je als huurder horen?

- Hoeveel nieuwe sociale huurwoningen komen erbij?
- Hoe denkt de politiek de wachtlijst van 11 jaar in te korten?
- Wat is het antwoord op de toenemende woningvraag van eenpersoonshuishoudens?
- Schenkt de aangepaste woonverordening meer aandacht aan doorstroming?

Er kwamen die avond veel mooie woorden, maar geen concrete antwoorden. Wel de toezegging om over twee jaar met dezelfde twaalf partijen de stand van zaken op te maken.

De HRHM en BEWOGO verwachten duidelijk geformuleerde doelstellingen van het nieuwe college t.a.v. het aanbod sociale huurwoningen en de realisatie van een beter huurdersklimaat.

BETAALBAARHEID

Woonlasten trekken een zware wissel op het budget van lage- en midden inkomens. Met het minimabeleid ondersteunt de gemeente Gouda de armste inwoners. Helaas is dit niet voldoende. De voedselbank blijkt nauwelijks aan de vraag te kunnen voldoen. Oorzaak van de groeiende armoede zijn de hoge woonlasten, zo is te lezen uit de statistieken van de schuldhelpverlening.

Betaalbaarheid is een gevleugeld begrip in de volkshuisvesting. Betaalbaarheid betekent voor de huurder dat je na het betalen van de huur voldoende geld overhoudt om van te kunnen leven. Op dit moment heeft 37% van de huurders in de sociale woningbouw problemen met het betalen van de huur. Wat niet helpt is, dat woningcorporaties sinds 2013 een verhuurderheffing betalen over hun bezit. Deze maatregel treft uiteindelijk met name de huurder. Om sociale huurwoningen te kunnen blijven bouwen en te onderhouden moet de corporatie deze kosten terughalen uit de huuropbrengsten.

Wij roepen de politieke partijen op:

- Er bij de Tweede Kamerfracties op aan te dringen de verhuurderheffing te verlagen of af te schaffen.

- Als college in de komende vier jaar gebruik te maken van de bevoegdheid om met de HRHM, BeWoGo en wooncorporaties het huurniveau mee te bepalen.

BESCHIKBAARHEID

Beschikbaarheid en zoekduur gaat over aantallen woningen en woningtypes. De meest gestelde vraag luidt dan gelijk: “Zijn er voldoende (betaalbare) huurwoningen beschikbaar?” Het antwoord voor de Regio Midden-Holland is helaas een gemiddelde wachttijd van 11 jaar. Hieruit spreekt ons aller prioriteit.

De marktvraag 'Hoeveel en welk woningtype?' ligt bij de 10.000 woningzoekenden die Woningnet in haar database heeft staan. Een analyse van deze gegevens moet de woonvraag in Gouda vaststellen. Op basis hiervan kunnen binnen 6 maanden nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt tussen gemeente, wooncorporaties en huurdersverenigingen/belangen.

Vanuit de huurdersorganisaties wordt verwacht, dat de politieke partijen het nieuwe college de opdracht meegeven deze behoefte bepaling binnen 6 maanden te realiseren.

Transformatie als optie

Met medewerking van u, politiek verantwoordelijken kunnen heel snel leegstaande en verouderde gebouwen in herontwikkeling van stadsdelen bewoonbaar of industrieterreinen als alternatieve bouwlocaties voor sociale huurwoningen gereed gemaakt worden. Neem bijvoorbeeld de Goudse Poort die de huurdersorganisaties zien als een kansrijke locatie voor transformatie naar een aantrekkelijk woon-, leef- en werkomgeving. Het gebied ligt op fietsafstand van het centrum en dichtbij sportvelden en een woonboulevard. Eveneens is het gebied goed bereikbaar per trein en de nabij gelegen snelwegen. De gemeenteraad moet dan wel bereid zijn snel bestemmingsplannen te wijzigen.

HRHM en BeWoGo doen een beroep op de creativiteit van de gemeente om van de huidige leegstaande kantoorgebouwen –tenminste 2 daarvan- slim te transformeren naar sociale huurwoningen.

DUURZAAMHEID

Als belangenorganisaties spannen wij ons er al jaren voor in om de huurwoningen bij onderhoud en renovatie energieneutraal te maken. Gezien de wens van de regering om in 2030 alle woningen CO₂-neutraal te hebben, moeten de wooncorporaties de mogelijkheden krijgen aan deze wens te voldoen. De HRHM en BeWoGo werken hier graag aan mee, mits de realisatie ervan geen woonlastenverhogend effect tot gevolg heeft.

Wij roepen het college op om in de sociale sector energieneutrale nieuwbouw te stimuleren door de grondprijzen en stichtingskosten voor deze woningen te verlagen.

WONEN EN ZORG

De vergrijzing zet de komende jaren door. Mensen wonen door het overheidsbeleid steeds vaker langer zelfstandig. Dat houdt in dat de zorg voor kwetsbare doelgroepen, zoals ouderen en/of mensen met een beperking, een plek moeten vinden in het reguliere woningenbestand. Al deze ontwikkelingen vragen om extra maatregelen.

Beide huurdersorganisaties verwachten van het college:

- Zorg te dragen voor een goede infrastructuur voor de 60+-inwoners en de zorginstellingen om de behoeften van deze groep tot zijn recht te laten komen.***
- Minder regelzucht en meer zoeken naar de best passende oplossing, gefinancierd op basis van de WMO.***

Kwetsbare personen

Voorheen werden kwetsbare personen (onder meer met een zogenoemde verwarde-persoonproblematiek) door diverse instanties begeleid of ze woonden in een beschermde woonomgeving. Door landelijk beleid worden steeds vaker patiënten uit instellingen zonder een goede begeleiding teruggeplaatst in de maatschappij of niet meer geplaatst in een instelling. Deze groep huurders dreigt een steeds grotere wissel te trekken op de woonomgeving. Dit vereist passende huisvesting, begeleiding en voorlichting.

De huurdersorganisaties verwachten:

- Passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen, startend met een uitgebreide intake. Kwetsbare personen moeten namelijk kunnen wonen op een wijze die voor hen en hun woonomgeving prettig is.***
- Gemeenten, zorgaanbieders en wooncorporaties moeten beter samenwerken aan begeleiding van de bijzondere doelgroepen en voorlichting aan de directe omwonenden.***

HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van een verscheidenheid aan doelgroepen. De grootste groep zijn de statushouders. Wooncorporaties zijn gebonden aan de opdracht van de gemeente hiervoor woningen beschikbaar te stellen. Wij vinden het belangrijk dat er aandacht is voor het samenleven van bestaande en nieuwe bewoners met diverse culturele of sociale achtergronden. Vanuit het oogpunt van huurdersorganisaties is het gewenst dat er evenredige aandacht wordt geschonken aan de huidige woningzoekenden op de wachtlijst.

Wij verwachten dat er extra aandacht wordt gegeven aan:

- Het zoeken naar intergemeentelijke oplossingen.***
- Het passend huisvesten van statushouders moet meer maatwerk worden. De gemeente dient te werken volgens een integrale aanpak en betreft de direct omwonenden daarbij om integratie, acceptatie en onderling begrip te bevorderen.***
- Niet alleen wooncorporaties dienen door de gemeente aangesproken te worden om statushouders te huisvesten. Ook commerciële verhuurders moeten daar een rol in hebben. De gemeente zal alle verhuurders van woningen bij huisvesting van alle bijzondere doelgroepen dienen te betrekken.***

LEEFBAARHEID EN WOONOMGEVING

Het woongenot van huurders strekt zich uit naar de fysieke en sociale woonomgeving. De ambitie dient dan ook te zijn een leefbare omgeving te creëren voor alle huurders.

Onze verwachtingen van de gemeente zijn:

- De gemeente draagt zorg voor een goede infrastructuur voor alle inwoners in alle wijken. Daarbij aandacht gevend aan de bebouwing, groen en parkeren. En niet uitsluitend in de wijkontwikkelingsgebieden.***
- De gemeente draagt zorg voor bereikbare voorzieningen zoals winkels, sportaccommodaties, culturele en maatschappelijke voorzieningen en speelruimte voor kinderen en jongeren.***
- Onze woonomgeving is veelal niet ingericht op rollators, scootmobielen, etc. Wij vragen om actief beleid, gebaseerd op het VN-verdrag over inclusie.***

Veiligheid

In een aantal wijken is de sociale druk toegenomen door criminaliteit, ongewenst straatgedrag en cultuurverschillen. Het aantal klachten hierover neemt toe, zoals een recent bewonersonderzoek van Mozaïek Wonen aantoont. Nu worden veelal vrijwilligers ingezet bij het oplossen van oplopende spanningen.

-De huurdersorganisaties verwachten dat de gemeentelijk toezichthouders, de wooncorporaties en de politie meer verantwoordelijkheid nemen om in conflictsituaties te orde te handhaven.

-Alle sociale woningen moeten binnen vijf jaar voorzien zijn van veilig hang- en sluitwerk PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen)

SAMENWERKEN IN DE REGIO MIDDEN-HOLLAND

Gemeenten dienen een aanjagende rol te nemen in het aanpakken van het tekort aan betaalbare huizen. Ze maken samen met huurdersorganisaties en wooncorporaties prestatieafspraken over de lokale woningmarkt. Hoeveel woningen moeten erbij komen, voor wie en in welke prijsklasse? Dit lokale overleg begint met de 'woonvisie' van elke gemeente. De kersverse colleges zullen dus allemaal met een woonvisie komen, die sterk de richting bepaalt voor de komende jaren. De ene gemeente is de andere niet, maar efficiënt samenwerken kan positieve resultaten opleveren om het tekort van betaalbare sociale huurwoningen te verminderen.

In de regio Midden-Holland dienen de gemeenten, wooncorporaties en de provincie zich door efficiënt samen te werken sterk te maken voor een passende en evenwichtige, gespreide sociale woningvoorraad in de regio. Een regionale woonvisie kan hier als middel ingezet worden.

Gouda 19 april 2018

HRHM

Geert Boevink

geert.boevink@kpnmail.nl

BeWoGo

Ton Renes

ton.renes@12move.nl