



*Gouds Huurdersmanifest 2020
(de update van 2018)*

Samen op weg naar een beter huurdersklimaat

'Wij vinden dat, het aanbod aan meer sociale huurwoningen één van de prioriteiten dient te zijn voor de nieuwe woonvisie 2020'.

Gouda, 27 maart '20

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 nog steeds onder druk en is ten opzichte van huizenbezitters verder achterop geraakt. Het is tijd voor een kentering/trendbreuk. We verwachten dat de onderstaande **speerpunten** opgenomen worden in de nieuwe woonvisie.

- **BETAALBAARHEID**
Een huurder is gemiddeld $\pm 37\%$ van zijn/haar inkomsten kwijt aan huur, energiekosten en gemeentelijke heffingen (=woonquote). Dat is onacceptabel! Wij vinden dat gemeente en wooncorporaties een beleid gaan uitvoeren dat leidt naar vermindering van de woonquote naar bv 30%.
- **BESCHIKBAARHEID**
Er blijft 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 2024 een toename van 800 woningen t.o.v. 2020.
- **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 2024 moet 5% van sociale woningbouw gasloos zijn en 95% 'label B' hebben. Duurzaam bouwen is ook flexibel/toekomstgericht bouwen!
- **WONEN, ZORG en WELZIJN**
Het is nodig dat er meer 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. Toegankelijke voorzieningen en een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer blijven dringend gewenst.

Nog een aanleiding

Stel je voor dat je op zoek bent naar een sociale huurwoning in Gouda en je neemt contact op met Woningnet. Wat wilde je als huurder horen?

- Hoeveel woningen zijn er beschikbaar?
- Hoe lang is de wachtlijst? Echt gemiddeld 11 jaar?
- Hoeveel nieuwe sociale huurwoningen worden er bijgebouwd?
- Kan de politiek druk zetten om de wachtlijst sneller in te korten?
- Wat is het antwoord op de toenemende woningvraag van eenpersoonshuishoudens?
- Schenkt de woonverordening meer aandacht aan doorstroming?

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

(komend najaar organiseren de HRHM en BeWoGo weer een debat over de problemen rond het tekort aan sociale huurwoningen)

BETAALBAARHEID

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 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- en relevante partijen op:

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

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 markt vraag 'Hoeveel en welk woningtype?' ligt boven de 11.000 woningzoekenden die Woningnet in haar database heeft staan. Een analyse van deze gegevens moet de woonvraag in Gouda en de regio vaststellen. Op basis hiervan dient de woonvisie prioriteit te stellen, om daar de komende periode deze getallen fors te verminderen.

Vanuit de huurdersorganisaties wordt verwacht, dat het college en de gemeenteraad daar vol wil voor gaan.

Transformatie als optie

HRHM en BeWoGo blijven bij hun eerder geformuleerde standpunt, dat 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. In diverse plaatsen wordt dit gerealiseerd. Neem bijvoorbeeld de Goudse Poort die de huurdersorganisaties zien als een kansrijke locatie voor transformatie naar een aantrekkelijk woon-, leef- en werkomgeving. Dit kan opgenomen in de woonvisie en 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 woonlasten verhogend effect tot gevolg heeft.

Wij roepen het college op om in de sociale sector energie neutrale nieuwbouw te realiseren en de grondprijzen plus stichtingskosten voor deze woningen te verlagen.

WONEN, ZORG en WELZIJN

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 woningbestand. 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 personen problematiek) 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. Wij wensen dat kwetsbare personen kunnen wonen op een wijze die voor hen en hun woonomgeving prettig is.

-Gemeenten, zorgaanbieders en wooncorporaties kunnen o.i. 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. Waaronder 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 in de woonvisie extra aandacht wordt gegeven aan:

- Het zoeken naar intergemeentelijke oplossingen.

- Het passend huisvesten van statushouders kan 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.

- We verwachten dat ook de commerciële verhuurders hier een rol in hebben. De gemeente zal alle verhuurders van woningen bij huisvesting van alle bijzondere doelgroepen dienen te betrekken.

LEEFBAARHEID, VELIGHEID en WOONOMGEVING

Het woongenot van huurders strekt zich uit naar de fysieke en sociale woonomgeving. De ambitie dient dan ook te zijn een leefbare- en veilige omgeving te creëren voor de 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 met actiepunten, 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 o.a. een bewonersonderzoek van Mozaïek Wonen aantoont. Vrijwilligers worden 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.

-Nog niet alle sociale huurwoningen zijn voorzien 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. Zij maken samen met huurdersorganisaties en wooncorporaties prestatieafspraken over de lokale woningmarkt. Hoeveel woningen moeten erbij komen, voor wie en in welke prijsklasse? We verwachten dat in de nieuwe woonvisie daar concrete ambities staan. Op dit moment handeren de gemeenten 25 % sociale huur woningen. HRHM en BeWoGo vinden dat dit percentage opgetrokken dient te worden tot 30%. Het grote tekort en de lange wachttijden zijn onze argumenten die dit ondersteunen.

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 27 maart '20

HRHM

Geert Boevink

geert.boevink@kpnmail.nl

BeWoGo

Ton Renes

ton.renes@12move.nl