



Gouds Huurdersmanifest 2022

Samen op weg naar een beter huurdersklimaat

'Wonen is een mensenrecht, een eerste levensbehoefte. Het bouwtempo moet omhoog. Geef sociale huurwoningen de voorrang!' De gemeente kan veel betekenen. Regie! Ook in de bestaande bewoning.'

Gouda, 16 februari 2022

Gouds Huurdersmanifest

Met dit manifest willen de twee huurdersbelangenorganisaties in Gouda, de **HRHM** (Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden) en **BeWoGo** (Beter Wonen Gouda) aandacht vragen voor de belangen van de huurders. Sinds de nieuwe Woningwet 2015 hebben de huurders nadrukkelijker een positie om hun stem te laten horen bij de woningcorporatie en de gemeente. De positie van de huurder staat nog steeds onder druk en is ten opzichte van huizenbezitters verder verslechterd. Het is tijd voor een kentering/trendbreuk. We verwachten dat de onderstaande **speerpunten zijn** meegenomen in de nieuwe Woonzorgvisie.

- **BETAALBAARHEID**

Een huurder in Gouda is gemiddeld ruim 32% van zijn/haar inkomsten kwijt aan huur, energiekosten en gemeentelijke heffingen (=woonquote). Door de inflatieontwikkeling en stijgende energiekosten dreigt dit nog verder op te lopen. Dat is onacceptabel! Wij vinden dat de gemeente en de woningcorporaties een beleid moet voeren, dat leidt naar vermindering van de woonquote naar zo'n 30%.

- **BESCHIKBAARHEID**

Het tekort aan sociale huurwoningen is nijpend. Bij ongewijzigd beleid dreigt dit tekort de komende jaren alleen maar groter te worden. Om dit tij te keren verwachten wij een redelijke grondprijs voor sociale woningbouw, voldoende nieuwbouwlocaties en/of innovatieve oplossingen, zoals de transformatie van kantoorgebouwen en stimulering van de doorstroming van senioren naar passendere, levensloopbestendige huurwoningen. Het doel moet zijn: in 2024 minimaal 800 sociale huurwoningen meer t.o.v. 2020. De woningbouw moet extra versneld worden.

- **DUURZAAMHEID**

Wij pleiten voor verduurzaming van bestaande woningen met toepassing van een woonlastenwaarborg. Prioriteit ligt bij terugdringen van de warmtebehoefte (isoleren) en woning geschikt maken om met 50 graden te verwarmen. 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 de sociale woningbouw gasloos zijn. Nieuwbouw speelt hierbij een belangrijke rol. Duurzaam bouwen is ook flexibel/toekomstgericht bouwen!

- **ENERGIEARMOEDE**

Voor huurders met een laag inkomen worden de stijgende energiekosten een steeds ernstiger probleem. Dit vraagt om extra aandacht van de gemeente en de woningcorporaties.

- **WONEN, ZORG en WELZIJN**

Er is behoefte aan meer 55+-woningen en andere woongemeenschappen gerealiseerd worden. Met het oog op de vergrijzing is de bouw van meer levensloopbestendige huurwoningen voor ouderen om zelfstandig te kunnen blijven wonen is urgent. Van belang hierbij is verder dat er één loket is voor WMO- en zorgaanvragen.

- **LEEF- EN WOONOMGEVING EN VEILIGHEID**

Leefbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen verdienen alle aandacht. Ze bepalen het woongenot mee. De leefomgeving is primair een taak van de gemeente. Toegankelijke voorzieningen en een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer blijven dringend gewenst. Met andere woorden de inclusieve samenleving.

Wat wil je horen?

Stel je voor, dat je op zoek bent naar een sociale huurwoning in Gouda en je neemt contact op met Woningnet: Wat wil je als huurder weten?

- *Hoeveel woningen zijn er beschikbaar?*
- *Hoe lang is de wachtlijst? Echt? Gemiddeld elf jaar?*
- *Is er voor mij een alternatieve woonvorm?*
- *Hoe denkt de politiek die wachtlijst weg te werken of versneld in te korten?*
- *Hoeveel huurwoningen worden er per jaar gebouwd voor mensen met mijn inkomen?*
- *Wat is het antwoord op de toenemende woningvraag van eenpersoonshuishoudens?*
- *Wat is er voor huurders die kunnen en willen doorstromen naar een passendere, levensbestendige woning? Staat daarover iets in de komende Raamovereenkomst?*

De HRHM en BEWOGO verwachten van het nieuwe Goudse college van B&W een proactieve houding in deze materie t.a.v. een groeiend aanbod aan sociale huurwoningen en de verbetering van het huurklimaat.

OVER ONZE STANDPUNTEN

*** 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 $\pm 32\%$ van de huurders in de sociale woningbouwsector 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. De aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing door het nieuwe kabinet is een belangrijke eerste stap.

Wij roepen de partijen op dit geld te benutten tot de versnelde bouw van sociale huurwoningen, waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met de doelstellingen van de energietransitie, maar ook wordt gekeken naar de (toekomstige) behoefte aan levensloopbestendige woonruimte.

*** 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 elf jaar. Hieruit spreekt ons aller prioriteit.

Er is te weinig inzicht in woningvraag en benodigd woningaanbod. Boven de 11.000 woningzoekenden die Woningnet in haar database heeft staan, hangt de marktvrage 'Hoeveel en welk woningtype is nodig?' Dat is onvoldoende bekend en maakt 'op maat van de vraag bouwen' moeilijk. Een analyse van de Woningnet-gegevens moet die specifieke woningenvraag van afzonderlijke doelgroepen in Gouda en de regio in kaart brengen. Op basis hiervan dient de Woonzorgvisie vervolgens prioriteiten te stellen, om deze getallen de komende periode in elke doelgroep fors te verminderen. Dat kan verwerkt worden in de jaarlijkse prestatieafspraken.

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

Transformatie als optie

HRHM en BeWoGo zijn nog steeds van mening, dat met medewerking van de politiek verantwoordelijken heel snel leegstaande en verouderde gebouwen bewoonbaar kunnen worden in herontwikkeling van stadsdelen. Evenzo kunnen industrieterreinen met

leegstaande kantoorpanden als alternatieve bouwlocaties voor sociale huurwoningen gereed gemaakt worden. In diverse andere gemeenten wordt dit ook gerealiseerd. De huurdersorganisaties onder andere de Goudse Poort als een kansrijke locatie voor transformatie naar een aantrekkelijk woon-, leef- en werkomgeving. Dit kan opgenomen in de Woonzorgvisie. 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 minimaal twee slim te transformeren naar sociale huurwoningen.

*** DUURZAAMHEID**

Als huurdersbelangenorganisaties 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 2050 alle woningen CO₂-neutraal te hebben, moeten de woningcorporaties de mogelijkheden krijgen aan deze wens te voldoen. De HRHM en BeWoGo werken hier graag aan mee, mits de realisatie ervan geen woonlastenverhogend effect heeft. Woningen met een slecht energielabel gaan als eerste verduurzamen.

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

*** ENERGIEARMOEDE**

Realisering van Energielabel B voor alle huurwoningen heeft hoogste prioriteit. De woningcorporaties hebben dit inmiddels goeddeels gerealiseerd. Dat neemt niet weg dat door de fors gestegen kosten van energie een deel van de huurders met een laag inkomen in een energiearmoedeval terecht is gekomen. Deels verergert door een torenhoge inflatie. De jaarlijkse huurprijsstijging per 1 juli volgt minimaal de inflatie. Geen huurverhoging meer voor woningen met D label of slechter. Woningen die niet rendabel aangepast kunnen worden komen in aanmerking voor huurverlaging.

De beide huurdersorganisaties zijn van mening dat de gemeente en de woningcorporaties in hun beleid rekening moeten houden met deze situatie. Bijvoorbeeld via de Bijzondere Bijstandsregeling, individuele toeslagen-regelingen, de kwijtschelding van gemeentelijke heffingen en maatwerk bij de kostendelersnorm.

*** WONEN, ZORG EN WELZIEN**

De komende jaren zet de vergrijzing verder door. Door het overheidsbeleid blijven ouderen steeds vaker (noodgedwongen) langer zelfstandig wonen. Dat houdt in dat de zorg voor kwetsbare doelgroepen, zoals ouderen en/of mensen met een beperking, een plek moet zien te vinden binnen het reguliere woningenbestand (o.a. doorstroming). Al deze ontwikkelingen vragen om extra maatregelen met de Woonzorgvisie als onderlegger voor prestatieafspraken.

Beide huurdersorganisaties verwachten van het college:

- Zorg dragen voor een goede infrastructuur voor de 55+-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 in een instelling geplaatst. 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. Het doel moet zijn dat kwetsbare personen kunnen wonen op een wijze die voor hen en hun woonomgeving prettig is.***
- De samenwerken tussen de gemeenten, zorgaanbieders en wooncorporaties in de begeleiding van de bijzondere doelgroepen en voorlichting aan de directe omwonenden heeft onzes inziens verbetering. Daarbij geldt wel dat het woongenot van direct omwonenden niet aangetast mag worden.***

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van een verscheidenheid aan doelgroepen, waaronder ook de statushouders. Woningcorporaties 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 en/of sociale achtergronden.

Vanuit het oogpunt van huurdersorganisaties is het gewenst dat er evenredig aandacht wordt geschonken aan de huidige woningzoekenden op de wachtlijst.

Wij verwachten dat er in de Woonzorgvisie extra aandacht wordt gegeven aan:

- Het zoeken naar intergemeentelijke oplossingen*
- Meer maatwerk voor het passend huisvesten van statushouders. 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 hierin een rol hebben.*
- De gemeente zal alle verhuurders van woningen bij de 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 creëren.

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 inclusie.*
- Overlast aanpakken en slachtoffers ondersteunen. Het veilig wonen en ongestoord woongenot moet daarbij uitgangspunt zijn.*

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 gemeentelijke toezichthouders, de woningcorporaties en de politie hun 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 op zich te nemen bij het aanpakken van het tekort aan betaalbare huizen. Zij maken samen met huurdersorganisaties en woningcorporaties prestatieafspraken over de lokale woningmarkt. Hoeveel woningen moeten erbij komen? Voor wie? En in welke prijsklasse? We verwachten in de nieuwe Raamovereenkomst concrete ambities daaromtrent. Op dit moment hanteren de gemeente Gouda een norm van 30% sociale huurwoningen. HRHM en BeWoGo vinden dat dit percentage opgetrokken dient te worden tot 33% .

Een passende en evenwichtige, gespreide sociale woningvoorraad in de regio Midden-Holland vereist dat de gemeenten, woningcorporaties en de provincie efficiënt samenwerken. Een regionale Woonvisie en een Woonzorgvisie kunnen hierbij worden ingezet als middel.

Gouda, 16 februari 2022

HRHM

BeWoGo

Geert Boevink

Ton Renes

Voorzitter

Voorzitter

geert.boevink@kpnmail.nl

ton.renes@12move.nl