

GOHD

Gezamenlijk Overleg Huurdersorganisaties Drechtsteden

Dordrecht 17 juni 2019.

Aan: De corporaties; Trivire, Woonkracht10, Woonbron, Rhiant, Fien Wonen, Slim Wonen/ Tablis en WBV Heerjansdam.

Beste bestuurders,

Hieronder treft u aan, het advies van het GOHD met betrekking tot het BOD 2020.

Inleiding

Op 20 mei 2019 mochten wij van de gezamenlijke woningcorporaties uit de Drechtsteden een gekwalificeerd advies aanvraag ontvangen over het bod voor 2020.

In deze brief gaan de gezamenlijke Huurdersraden Drechtsteden, verenigd in het GOHD, in op voornoemde adviesaanvraag.

Bij de inleiding beschrijft U de 3 regionale hoofdoopgaven.

1. Regionale groeiambitie, pas-op-de-plaats-beleid voor de sociale huurvoorraad en gedifferentieerde wijken.
2. Van het gas af in 2035 en een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.
3. Langer thuis wonen en een duurzame huisvesting van kwetsbare groepen.

Groeiambitie

In de Groeiagenda 2030 (Goed leven in de Drechtsteden) is een regionale groeiambitie van 25.000 nieuwe woningen in 2030 geformuleerd. Om tot een sterkere en meer aantrekkelijke woonregio te komen, bestaat de toevoeging voor het merendeel uit woningen in het middel dure en dure segment.

Om de hoge ambitie, uitgesproken in het coalitieakkoord, om de komende vier jaar 12.000 woningen te realiseren waar te kunnen maken, zijn duidelijke kaders nodig. Om deze duidelijkheid op korte termijn te kunnen geven aan (externe) partijen en partners wordt uw Raad(Drechtsteden) verzocht streefpercentages vast te stellen voor de programmering van nieuw te ontwikkelen woningen. Indien een bouwprogramma om bepaalde redenen geen doorgang kan vinden zorg dan dat een alternatief klaar staat. Het ontwikkelen van een nieuw plan werkt vertragend.

Het GOHD is van mening, dat bij nieuwbouw het aandeel van sociale woningen te klein is, namelijk gemiddeld 10%. Wij vinden dat minimaal 20% tot 30% van de nieuw te bouwen woningen in de sociale sector thuis horen.

Pas -op- de -plaats

De uitkomsten van dit RIGO-onderzoek hebben gediend als input bij het formuleren van de doelstellingen. De resultaten hiervan worden als koers gebruikt voor het kwalificeren van de toekomstige woningbehoefte. Deze kenmerkt zich door een vraag in alle segmenten, met een zeer grote nadruk op het duurdere segment. Op basis van het woningmarktonderzoek is voor de sociale

huurvoorraad in de woonvisie een pas-op-de-plaats beleid afgesproken. Dit houdt in dat de omvang van de sociale voorraad gelijk blijft. In de PALT-afspraken is vastgelegd dat we de druk op de sociale woningmarkt intensief monitoren en ingrijpen als daar aanleiding voor is. Het GOHD is van mening dat een dergelijke monitoring, halfjaarlijks uitgevoerd dient te worden.

Eén van de opgaven, het stand still principe, is nog steeds voor het GOHD een moeilijk te verteren zaak. Immers de afgelopen periode heeft geleerd dat veel veranderingen hebben plaatsgevonden. Het slopen van woningen is allang geen must meer. Het behouden van woningen in de sociale sector heeft de voorkeur gekregen. Ook het tekort aan sociale huurwoningen dient spoedig af te nemen.

Op 4 april 2019 is tijdens de presentatie van het grote Woon Onderzoek Nederland 2018 naar voren gekomen dat het woningtekort is opgelopen tot 295.000 woningen. Zelfs het bouwen van 75.000 woningen per jaar is niet voldoende om de snelgroeiende woningnood op te lossen. De Minister denkt (spreekt zich niet definitief uit) dat met een beetje "polderen" het wel gaat lukken. Wij als het GOHD hebben hierbij onze twijfels over de haalbaarheid hiervan.

Onze insteek is in ieder geval van sloop-nieuwbouw zo veel mogelijk sociale huur terugbouwen op de locatie of elders ter compensatie om het tekort zo snel mogelijk in te lopen. Ook het versneld terugbrengen van woningen van niet-daeb naar daeb is een mogelijkheid om het tekort in te lopen. De gemeenten hebben hierin naar onze mening een voortrekkersrol.

Van het gas af in 2035

Met de kennis en techniek van nu is de enige financieel haalbare oplossing om tot een gasloze woningvoorraad te komen door aansluiting op een warmtenet. Niet voor niets is er een intentieovereenkomst afgesloten om serieus circa 35.000 corporatiewoningen aan te sluiten op het Warmtenet van HVC.

Het GOHD vindt dat niet alleen de aansluiting op het Warmtenet een reductie geeft, ook het kookgas zal uit de woningen dienen te verdwijnen. Mede komt dit de brandveiligheid ten goede maar ok het gevaar van koolmonoxide vergiftiging. Behalve dat er reeds informatiemarkten door partijen zijn of worden georganiseerd om in de richting van aardgasvrij te wonen, vragen wij de corporaties hierover met de gemeente in gesprek te gaan op welke wijze huurders gefaciliteerd of verleid kunnen worden om over te gaan op alternatieven. (Electra).

Van het gas af in 2035 betekent dat we de komende jaren onze woningen (uitgezonderd sloopwoningen) geschikt dienen te maken voor aansluiting op een warmtenet. Vaak zal dit betekenen de schil isoleren tot ten minste energielabel C (of beter).

Het GOHD vindt dat het energielabel minstens label B dient te zijn. Wij hebben deze afspraak eerder met de gemeente Zwijndrecht bereikt. Vervolgens worden de woningen gefaseerd op een warmtenet aangesloten wat aanpassingen in de installaties en instemming van de huurdersvertegenwoordigingen vraagt.

Ons uitgangspunt is dat huurders "niet meer dan nu" gaan betalen. Ook de aansluitbijdrage mag niet kostenverhogend werken, want hogere kosten betekent uiteindelijk ook een hogere huurprijs en hogere woonlasten. Mocht blijken dat –ondanks alle optimalisaties en ieders inzet- de businesscase niet rond komt, dan vragen we gemeenten om zich hard te blijven maken voor realisatie van een warmtenet en om met corporaties op te trekken om tot een haalbare en betaalbare oplossing te komen.

Ondanks de omschakeling op een andere warmtebron (Warmtenet) wordt de verrekening van de stookkosten nog steeds gekoppeld aan de huidige steeds maar duurdere gasprijs welke ½ jaarlijks wordt bijgesteld. Dit staat niet in verhouding tot de goedkopere geleverde warmte. De huurders betalen immers ondanks de omschakeling op het Warmtenet, nog steeds net zoveel als de huurders van gasgestookte installaties. Uiteraard niet meer dan de door de ACM vastgestelde maximum te bepalen prijs. Met het vooruitzicht dat de corporaties niet meer gaan vallen onder de Warmtewet zal ook dit maximum niet meer gelden.

Gemeenten en corporaties, alsmede de overheid dienen de mogelijkheid te onderzoeken om spoedig tot een andere prijsstelling te komen voor geleverde warmte via een Warmtenet (loskoppelen van de stijgende gasprijzen).

Huurverhoging

Ons uitgangspunt is het Sociaal Huurakkoord 2018-2021, waarin eind 2018 afspraken gemaakt zijn tussen Woonbond en Aedes over gematigd huurbeleid. Het is mogelijk om te differentiëren, bijvoorbeeld door hogere inkomensgroepen een hogere huurverhoging te geven zodat mensen met een minimum- of lager inkomen een lagere huurverhoging kunnen krijgen. Het is binnen het Sociaal Huurakkoord zelfs denkbaar dat huren bevroren dan wel verlaagd kunnen worden. In dit licht is het ook beter om over huuraanpassing te praten dan over huurverhoging. Wij juichen het toe als een corporatie de inkomensafhankelijke huurverhoging binnen de wettelijke kaders doorvoert, zij de opbrengsten hiervan zal investeren in woningen van de desbetreffende gemeente.

Wij staan als het GOHD achter het streven is dat de jaarlijkse huuraanpassing gemiddeld maximaal inflatie is. Iedere corporatie zal het beleid tijdig in overleg met de eigen huurdersvertegenwoordiging uitwerken binnen de kaders van het Sociaal Huurakkoord. Bij de uitwerking wordt gelet op de financiële mogelijkheden van de corporatie, de investeringsopgave, en de leidende principes die de corporatie hanteert.

Leefbaarheid en huisvesting kwetsbare groepen

Als gevolg van extramuralisering en inzet op ambulante zorg, krijgen we steeds meer te maken met kwetsbare groepen in reguliere woningen. Het gaat om huishoudens die te maken hebben met een of meerdere gezondheidsproblemen, een sociaal-economische achterstand hebben of meer moeite hebben om mee te draaien in een ingewikkelder wordende samenleving. Het aantal kwetsbare huishoudens in corporatiewoningen neemt aanzienlijk toe. Daar waar corporatiewoningen geconcentreerd staan in een buurt of wijk, zien we ook een concentratie van kwetsbare groepen ontstaan waardoor de kans op leefbaarheidsproblemen toeneemt. Het GOHD heeft al meerdere malen aangegeven dat gettovorming om de hoek staat. Dit is tevens een extra reden waarom we streven naar gedifferentieerde woonwijken.

Het aantal kwetsbare huishoudens in corporatiewoningen neemt aanzienlijk toe. Een betaalbare woning en passend toe wijzen in relatie tot het inkomen is duidelijk. Wij zouden graag zien dat bij deze groep ook naar gezinsgrootte wordt gekeken. Bijvoorbeeld 1 persoons huishouden niet plaatsen in een woning geschikt voor meer persoonshuishouden, doch in een voor hem of haar geschikte woning. Immers de 2 of meer persoonshuishouden zijn redelijk groot. De vijver waaruit gevist kan worden wordt steeds kleiner. M.a.w. de wachtlijst wordt langer. (het aanbod in 2- of driekamerflats is ook marginaal).

Als gevolg van de extramuralisering en inzet op ambulante zorg, immers de mens wordt steeds ouder, en door inkrimping van de zorginstellingen, is men min of meer verplicht langer thuis te wonen.

Het is een cliché, maar ouder worden komt met gebreken. Traplopen gaat moeilijker, de drempels in huis zijn te hoog en het huishouden valt zwaar. Met wat aanpassingen of een kleine verbouwing kan je nog jaren van je vertrouwde thuis en omgeving genieten. Maar de aanpassingen zijn niet altijd voldoende adequaat. Dan zullen er geschikte woningen gebouwd dienen te worden. Deze zullen dan uiteraard levensloopbestendig moeten zijn. Is elders wonen een betere optie, dan kies je een woonvorm die bij je past, indien dit mogelijk en voorradig is.

Hiertoe zijn ontegenzeggelijk extra voorzieningen nodig om langer zelfstandig te blijven wonen. Wij vinden dat hierin gezamenlijk een duidelijk rol voor de gemeente, corporaties en de zorginstellingen is weggelegd.

Betaalbaarheid

We staan voor betaalbaarheid van het wonen. Daarbij kijken we niet alleen naar de huur maar ook naar de bijkomende woonlasten als energiekosten, zorgkosten en lokale heffingen. (totale woonlasten)

Ook het GOHD staat achter uw standpunt dat de betaalbaarheid van het wonen voor mensen die tot de primaire doelgroep behoren tot uw verantwoordelijkheid behoort. Uit het oog mag niet worden verloren dat ook de secundaire doelgroep recht heeft op een betaalbare woning.

Verduurzaming

De uitdaging waar we als samenleving voor staan, is het zorgen voor een duurzame energiehuishouding. Dit speelt op allerlei terreinen, zo ook bij de gebouwde omgeving. Met elkaar spannen we ons maximaal in om in 2035 van het gas af te zijn en in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad hebben. Corporaties leveren hieraan, zij het niet uitsluitend, hun bijdrage.

Omtrent de uitvoering van deze verduurzaming maakt het GOHD zich zorgen over de haalbaarheidsdatum van de duurzaamheidsprojecten. Een CO₂ neutrale woningvoorraad in 2050 lijkt ons een te grote ambitie. Immers nu al lopen diverse projecten door externe factoren flinke vertragingen op. Huurdersorganisaties (waaronder het GOHD) komen ook tot de conclusie dat er een groot spanningsveld ontstaat tussen milieudoelstellingen en betaalbaarheid van de huren.

Woonlasten

Onderdeel van betaalbaar wonen zijn stijgende energielasten, waarbij men meer dan 10% van het inkomen kwijt is aan energielasten. Zonder extra maatregelen groeit de groep die met schulden (huur, energie en zorgachterstanden) te maken gaan krijgen. Wanneer we de woonlasten in zijn volledigheid bezien, dan gaat het niet alleen om de hoogte van de huur en de energielasten, maar ook om de lokale woongerelateerde heffingen zoals de rioolheffing en afvalstoffenheffing.

Om betaalbaarheid van het wonen te borgen vindt het GOHD dat:

- Een jaarlijkse huuraanpassing van gemiddeld maximaal inflatie .
- Versnelling van verduurzamingsmaatregelen in Drechtsteden waardoor de woonlasten dalen.
- We vragen de gemeenten om de woongerelateerde heffingen met maximaal de inflatie te laten stijgen.
- Daarnaast vragen we medewerking bij het voorkomen van schulden, waarbij het automatisch inhouden van de huur bij uitkeringen een rol kan spelen.
- Ook staan wij achter de gedachten bij het inzetten van projecten bij het voorkomen van schulden, budgetbeheer en armoedefonds.

Tenslotte

Wij streven als gezamenlijke Huurdersorganisaties naar een leefbare toekomst. Waarin eenieder zijn of haar steentje bijdraagt.
Immers je huis is de plek waar je je veilig en ontspannen thuis voelt.

Met vriendelijke groet,

Hans van Eijk, voorzitter GOHD

I/O



Verzoek aan degene die het namens de gezamenlijke corporaties verstuurd om het gekwalificeerd advies van het GOHD als inlegveld te voegen bij het Volkshuisvestingsbod en activiteitenoverzicht 2020 aan de gemeenten gericht.