

Aan de gemeente Haren
T.a.v. de heer W. J. Schwertmann

Roden, 29 februari 2016.

Onderwerp:
Eerste reactie van Algemene Huurdersvereniging Woon op
de Woonvisie Haren versie 15-2-2016

Beste Willem,

We hebben met grote interesse de notitie 'Wonen in Haren; kwaliteit op maat' gelezen. We zijn blij met het feit dat gemeente Haren voornemens is het Woonbeleid te actualiseren. We snappen als geen ander dat dit door de wetgeving (Woningwet 2015/BTIV) is ingehaald. Immers het Woonplan 2013, of een daaraan gelijk beleidsstuk, mag slechts voor vier jaar worden gemaakt. Voordat we inhoudelijk op thema's een reactie geven, hebben we toch ook de behoefte om in algemene zin enkele opmerkingen te plaatsen.

Algemene opmerkingen

Wij waarderen het, dat er in de notitie aandacht is voor de voor ons belangrijke thema's; betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen-en-zorg en urgente doelgroepen. Uiteraard komen we hieronder daar inhoudelijk op terug.

In de notitie wordt ingegaan op wat nodig is conform Companen rapportage. Helaas zien we onvoldoende ambitie in de visie terug, die echt een duidelijk toekomstbeeld geeft over de sociale volkshuisvesting in Haren. Waar wil de gemeente Haren staan in 2020 op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, zorg voor bijzondere doelgroepen? Graag zien we een meer smart geformuleerde visie en eventuele doelstellingen terug.

Onze reacties hebben we geplaatst in volgorde van de verschillende hoofdstukken en niet meer herhaald bij het hoofdstuk *Sociale Woningbouw*.

Op verschillende plaatsen in de notitie stuiten we op inconsequent naamgebruik. Soms wordt gesproken van 'verhuurderorganisatie' of 'huurders' waar 'huurdersorganisatie' wordt bedoeld.

Bij verwijzing naar onze vereniging stellen we een correcte naam aanduiding op prijs en wel 'Algemene Huurdersvereniging WOON'.

Inhoudelijke opmerkingen

Woningbouwopgave 2016 e.v.

In het onderzoek van Companen-onderzoek wordt gewezen op de behoefte van senioren naar met name appartementen. Klopt dit met de ervaringspraktijk van Woonborg? **Woonborg informeerde ons over de toenemende behoefte van senioren aan grondgebonden levensloopbestendige woningen.**

Duurzaamheid en kwaliteit

Uiteraard juichen wij maatregelen tot energiebesparing toe. In de praktijk moeten wij constateren dat het aanpassen van een bestaande sociale huurwoning met als effect een verminderd energieverbruik helaas niet tot nauwelijks leidt tot verlaging van de woonlasten aangezien de gemaakte investering (deels) weer ten laste komt van de huurder. **Op deze wijze speelt energiezuinig maken van een woning helaas geen rol bij de betaalbaarheid van de woning.**

Volgens de afspraken uit het energieakkoord, dat in 2013 tussen tientallen verschillende organisaties (waaronder de overheid) dient het woningbestand van een corporatie in 2020 gemiddeld energielabel B te hebben. **Wij stellen echter dat het gehele woningbezit zo spoedig mogelijk doch uiterlijk 2020 moet voldoen aan minimaal label C.**

De sturingsmogelijkheden, die de gemeente kent voor de particuliere woningmarkt moeten o.i. ook worden ingezet voor de sociale huursector. Dus ook op het terrein van stimuleren om energiebesparende maatregelen. Ten slotte is er sprake van inzet van gemeenschapsgeld dat zeker ook ingezet dient te worden in deze sector.

Wonen en zorg

Nader onderzoek wordt aangekondigd naar het instellen van een zgn. Blijvers lening. De zin van zo'n 'steuntjes in de rug' zullen wij niet betwisten. Wel zijn wij er ons van bewust, dat hier gemeenschapsgelden mee gemoeid zijn. Wij zijn van mening dat gemeenschapsgelden niet alleen ten goede moeten komen van de particuliere woningbezitter, maar bovenal ingezet dienen te worden voor het oplossen van knelpunten in de sociale huursector. **Nu tgv maatschappelijk veranderingen mensen geacht worden veel langer thuis te blijven wonen, stellen wij voor een variant van de Blijvers lening te creëren voor de sociale huursector.**

Wij stellen ons op het standpunt dat alle nieuwbouw rolstoeltoegankelijk moet zijn ofwel moet voldoen aan de algemene eisen van het Internationale Toegankelijkheidssymbool (ITS).

Niet alleen de extramuralisering in de ouderenzorg heeft een ingrijpend effect op de woningmarkt. Al veel langer is de ontwikkeling gaande dat vanuit de geestelijke gezondheidszorg gestreefd wordt naar het terug in de maatschappij plaatsen van cliënten. Hierbij wordt niet altijd voorzien in gestructureerde begeleiding. Ook wordt geboden begeleiding niet altijd door cliënten geaccepteerd en zijn nog weinig vormen van de zgn. 'bemoeizorg' gerealiseerd. Ook al is de tendens van terugplaatsing in de maatschappij waar mogelijk een positieve ontwikkeling te noemen, onvoldoende worden de soms extra problematische effecten als overlast belicht, die kunnen ontstaan voor de woonomgeving. **Wij missen in de notitie het benoemen van deze problematiek.**

Sociale woningbouw

Wij ondersteunen de idee om te komen tot een *gevarieerd woningaanbod* (blz. 9). Ook binnen de sociale huursector achten wij dit van groot belang **Wij stellen ons op het standpunt dat er ruime keuzemogelijkheid moet zijn voor huurders in de sociale sector. Keuze in verscheidenheid van woningtypen en keuzemogelijkheid op basis van woonomgeving en huurprijs.**

We vinden wel dat de beschikbaarheid een integrale benadering verdient door de betaalbaarheid in zijn geheel er bij te betrekken. Indien goedkope woningen een hoge energierekening tot gevolg heeft, is de beschikbaarheid erg betrekkelijk.

De veronderstelling dat vooralsnog geen sprake lijkt te zijn van schaarste aan sociale huurwoningen achten wij onvoldoende onderbouwd. In het onderzoek van Companen zijn een aantal aspecten onvoldoende in ogenschouw genomen. **Nader onderzoek is o.i. wenselijk naar de werkelijke betekenis van de grote wachtlijsten van woningzoekenden en van de effecten van de toestroom van statushouders in de komende jaren.**

Wij stellen dat, afgezien van urgente woningzoekenden, voor de overige woningzoekenden een wachttijd van een half jaar het maximale van het acceptabele is.

Bovendien zal nieuwbouw in de sociale huursector wenselijk blijven om de veroudering van het woningbestand te kunnen compenseren.

Betaalbaarheid en woonlasten

AH WOON heeft er zorg voor gedragen dat betaalbaarheid van de woonlasten op de (politieke) agenda werd geplaatst en zag zich daarbij ondersteund met de uitkomsten van het Woonlastenonderzoek van Companen in 2014. In vervolg hierop heeft AH WOON in 2015 een overeenkomst over een gematigd huurbeleid afgesloten met Woonborg voor de komende jaren. Hiervoor waren jarenlang maximale huurverhogingen doorgevoerd.

Woonlasten zijn meer zijn dan de kosten van de huur alleen. Ook energielasten en gemeentelijke heffingen spelen een belangrijke rol. **Wij zien hier een duidelijke taak voor de gemeente zelf om te komen tot een gematigd beleid inzake gemeentelijke heffingen.**

Bij nieuwbouw speelt de grondprijs ook een rol bij het vaststellen van de huurprijs. **Voor het betaalbaar houden van de huren in de nieuwbouw in de sociale huursector is ook een rol weggelegd voor de gemeente en wel in het voeren van een gematigde grondprijspolitiek voor deze sector.**

Duurzaamheid en kwaliteit van sociale huurwoningen

De suggestie op blz. 20, dat de gemeente bereid is met corporaties na te denken over facilitering van maatregelen om energielasten terug te dringen juichen wij toe. **Wij stellen voor deze suggestie op te nemen in de beleidsvoornemens.**

Bijzondere doelgroepen

Het is wettelijk gezien de gemeente die primair verantwoordelijk is voor het huisvesten van haar inwoners en dus niet *een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van gemeente, corporaties en huurdersverenigingen*, zoals vermeld wordt op blz. 23. Die primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is dan ook van toepassing op de huisvesting van de urgente doelgroepen.

Statushouders

Terecht wordt in de notitie gewezen op de mogelijke druk op de woningmarkt die kan ontstaan door de huisvesting van statushouder in de komende jaren. **Wij ondersteunen dan ook het voornemen om (semipermanente) woningen toe te voegen en het transformatie van leegstaand vastgoed tot kleine woonunits.** Gezien de al eerder genoemde primaire verantwoordelijkheid van de gemeente, lijkt het ons logisch dat zij de regie hierin houdt.

Zoals reeds gemeld op blz. 3 is een langere wachttijd dan 6 maanden voor woningzoekenden voor ons niet acceptabel en **zeker niet een wachttijd van maximaal 1 jaar** zoals vermeld staat in de notitie op blz. 24 bij de beleidsvoornemens in deze.

Ten slotte

Vanuit de woningwet en BTIV wordt het driepartijen overleg geïnitieerd. Het e.e.a. impliceert dat er ook een samenwerking is tussen de corporatie, huurdersorganisatie en de gemeente. We hebben dit recent met een samenwerkingsovereenkomst bekrachtigd. **De woningwet bepaalt eveneens dat de prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie mede door de huurdersorganisatie moet worden ondertekent. Wij missen deze informatie op pagina 25.**

Wij beogen met deze reactie op de notitie in eerste termijn een bijdrage te leveren aan de Woonvisie van de gemeente Haren. De termijn van reageren, die ons gegeven werd, was helaas zeer beperkt. Om die reden houden wij ons het recht voor om zo nodig later in het proces een verdere reactie te leveren.

Wij stellen het op prijs om de hoogte gehouden te worden van de verdere stappen in de procedure en ontvangen graag eventuele bijgestelde versies van de notitie.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de Algemene Huurdersvereniging WOON

Jelly van den Bosch, voorzitter