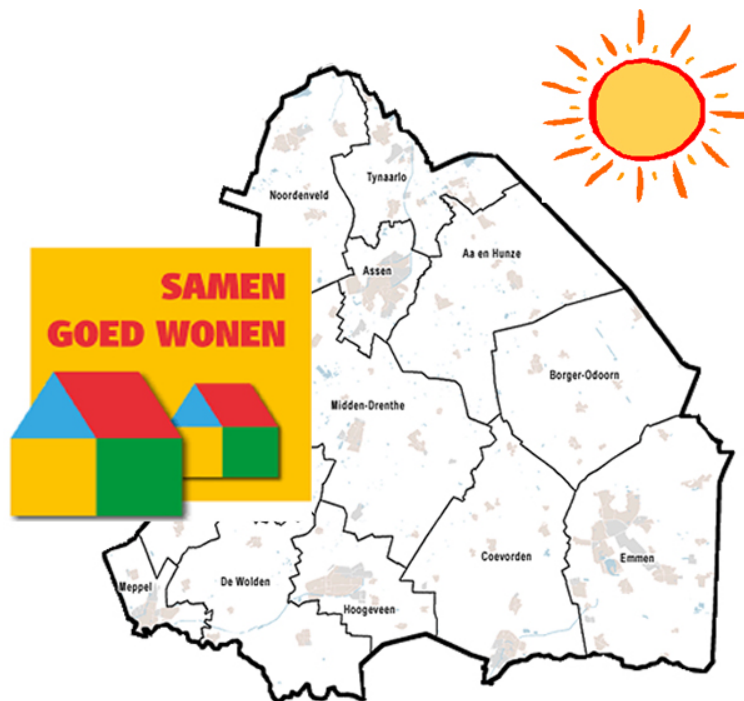


DRENTS HUURDESMANIFEST

Opgesteld door de Drentse huurdersbelangenorganisaties
November 2017



Samen op weg naar een beter
huurdersklimaat

- Betaalbaar
- Beschikbaar
- Duurzaam
- Veilig
- Voor iedereen

DRENTS HUURDESMANIFEST IN HET KORT

DE HUURDESBELANGENORGANISATIES IN DRENTHE WILLEN DAT VOOR ONZE HUURDERS EEN BETAALBARE WONING VAN GOEDE KWALITEIT BESCHIKBAAR IS IN EEN INSPIRERENDE EN VEILIGE LEEFOMGEVING.

Wij vragen de politieke partijen in Drenthe doelstellingen in hun verkiezingsprogramma's op te nemen die dit mogelijk maken.

Uit het manifest:

Wij willen dat er voldoende en kwalitatief goede woningen per huurklasse beschikbaar zijn, gerelateerd aan inkomen en gezinssamenstelling.

We onderschrijven de doelstellingen van Expeditie Energieneutraal 2040, mits de uitvoering ervan geen woonlasten verhogende effecten met zich meebrengt.

Wij willen dat woningcorporaties maximaal 10 procent van de vrijkomende huurwoningen onder de € 635,- beschikbaar stellen voor het huisvesten van vergunninghouders, zodat er minimale verdringing van reguliere woningzoekenden ontstaat.

Wij willen dat huurder, corporatie en gemeente samen kiezen voor de eenvoudigste, goedkoopste en meest passende oplossing.

Wij willen dat de gemeente zorg draagt voor een goede infrastructuur voor betrokkenheid van inwoners en hun organisaties, zodat deze maximaal tot hun recht komen en in positieve zin bijdragen aan leefbaarheid en woonomgeving.

Wij willen dat bewoners betrokken worden bij het minimaliseren van de gevolgen van de krimp.

Lees voor meer verder in dit Huurdersmanifest!

DRENTS HUURDESMANIFEST

Inleiding

Ongeveer 25 procent van de stemgerechtigden is huurder. Met behulp van dit manifest willen wij – de Drentse huurdersbelangenorganisaties – de standpunten van huurders onder uw aandacht brengen. Wij vragen de politieke partijen in Drenthe duidelijke doelstellingen in hun verkiezingsprogramma's op te nemen, die ons helpen ons doel te behalen.

Dit manifest is dan ook bedoeld om de gezamenlijke opvattingen van de huurdersorganisaties in Drenthe kenbaar te maken. Politici hebben door de Woningwet 2015 een nadrukkelijker inbreng als het gaat over de volkshuisvesting binnen een gemeente. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties stellen hiertoe ieder jaar samen de prestatieafspraken op. In dit huurdersmanifest maken wij duidelijk waar wij voor staan. We vragen aandacht voor de huurdersbelangen en zien onze uitgangspunten graag terugkomen in uw verkiezingsprogramma, collegeprogramma, corporatiebeleid en de prestatieafspraken.

In dit manifest vindt u enkele korte statements, die passen bij - voor onze huurders - belangrijke thema's. Per thema vindt u een toelichting waarmee wij deze statements onderbouwen. De verschillende thema's zijn:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid en energie
4. Huisvesting van bijzondere doelgroepen
5. Wonen en zorg
6. Leefbaarheid: woonomgeving en veiligheid

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Woonlasten trekken een zware wissel op het budget van de lage inkomens. Met het minimabeleid ondersteunen gemeenten hun armste inwoners. Voor armoedebeleid in Nederland zou het minimabeleid, dat per gemeente verschilt, volstaan. Helaas is niets minder waar! Voedselbanken blijken nauwelijks te kunnen voldoen aan de vraag. Terugdringen van de woonlasten is voor de lage inkomens dan ook noodzakelijk!

Betaalbaarheid is een gevleugeld begrip binnen de volkshuisvesting. Betaalbaarheid betekent voor de huurder dat je na het betalen van de huur voldoende geld overhoudt om van te kunnen leven. Dertig procent van de huurders in de sociale woningbouw heeft problemen met het betalen van de huur (Drents woonlastenonderzoek 2014). Wat niet helpt is dat verhuurders sinds 2013 een verhuurdersbelasting betalen over hun bezit. Deze maatregel treft uiteindelijk met name de huurder, omdat de verhuurder deze kosten moet terughalen uit de huuropbrengsten.

Voor het betaalbaar maken van de woonlasten willen de Drentse huurdersorganisaties voor de primaire doelgroep van de volkshuisvesting, ofwel voor de lage inkomens:

- Een woonlastenquote van maximaal 30 procent, zodat huurders voldoende budgetruimte hebben na het betalen van vaste lasten, de energienota en de huur (*zie begrippenlijst*).
- Dat gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk pleiten voor afschaffing van de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting voor woningcorporaties.
- Dat de totale huurinkomsten per corporatie gelijk blijven. In vakjargon: geen huursomverhoging. De financiële effecten van duurzaamheidsmaatregelen moeten ten goede komen van de huurder.
- Dat de woonlastenwaarborg (*zie begrippenlijst*) actief ingezet wordt om de woonlastenquote versneld te begrenzen op 30 procent.
- Dat deze werkwijze zoals gebruikt in de VoorzieningenWijzer (*zie begrippenlijst*) in alle Drentse gemeenten wordt gehanteerd, zodat huurders besparingsmogelijkheden en bestaande voorzieningen optimaal kunnen benutten.
- We vragen aandacht voor hoge huren. Huurverlaging bij hoge huren moet duidelijk op de agenda komen, ook als er sprake is van verduurzaming.
- Er zijn huurders met een extreem laag inkomen. Corporaties moeten beleid ontwikkelen om deze huurders toch betaalbaar te laten wonen.

Beschikbaarheid en zoekduur

Beschikbaarheid en zoekduur gaan over aantallen woningen. De meest gestelde vraag luidt dan ook: 'Zijn er voldoende (betaalbare) huurwoningen beschikbaar?' Het antwoord hangt samen met de demografische ontwikkelingen in Drenthe. Beschikbaarheid heeft te maken met het afstemmen van vraag en aanbod binnen de bestaande voorraad sociale huurwoningen.

Als huurdersbelangenorganisaties willen wij dat er per huurklasse voldoende en kwalitatief goede woningen beschikbaar zijn, gerelateerd aan inkomen en

gezinssamenstelling. Wij willen dat minimaal 80 procent van het beschikbare woningaanbod onder de eerste aftoppingsgrens (€ 592,55 in 2017) valt.

Beschikbaarheid kan ook worden vertaald naar de tijd tussen het moment van inschrijven als woningzoekende en de datum van toewijzen van een woning. Ook wel 'zoektijd' genoemd. De volgende vraag dient zich dan aan: 'Wat is een acceptabele zoektijd voor woningzoekenden?' Wij maken onderscheid tussen mensen die dringend een woning nodig hebben (urgenten) en mensen die willen verhuizen naar een voor hen meer geschikte woning.

De Drentse huurdersbelangenorganisaties vinden een gemiddelde zoekduur van 3 maanden aanvaardbaar voor urgent woningzoekenden en 1 jaar voor actief woningzoekenden. Wanneer deze zoektijden niet gehaald worden, zijn er kennelijk onvoldoende woningen beschikbaar.

2. Duurzaamheid en energie

Drenten werken samen aan duurzaamheid. Niet voor niets werken we samen aan Expeditie Energieneutraal 2040*. Om die doelstelling te halen moeten stevige stappen worden gezet. In de huidige prestatieafspraken ligt de focus nog te veel op de oude energiedoelstelling, namelijk gemiddeld energielabel B in 2020.

Als belangenorganisaties zetten wij ons in om de speerpunten van de Expeditie Energieneutraal Wonen in Drenthe terug te laten komen in de prestatieafspraken, mits de uitvoering ervan geen woonlasten verhogend effect tot gevolg heeft. De speerpunten zijn:

1. *Onderschrijf de doelstelling van de expeditie naar energieneutraal in 2040*
2. *Werk aan een gezamenlijke routekaart naar energieneutraal in 2040*
3. *Maak afspraken over doelstelling 2020 en de daarbij behorende EI*
4. *Ga bij nieuwbouw voor gasloos en NOM*
5. *Ga energiecoaches actief inzetten*
6. *Zet in op monitoren werkelijke verbruiken*
7. *Realiseer de nodige m² PV cellen*
8. *Houd bij de uitvoering van alle onderhoudsmaatregelen rekening met no-regret*
9. *Ontwikkel kennis over inzet van de EPV en wissel deze ook uit*
10. *Realiseer vernieuwende pilots en deel de kennis*

Wij roepen gemeenten op om stimuleringsmogelijkheden vrij te maken voor de sociale huursector door een bonus voor versneld verduurzamen te introduceren voor woningcorporaties.

We introduceren het recht op verduurzaming voor de individuele huurder, zodat ook de huurder de energienota en daarmee de woonlasten kan verlagen. Wij vinden dat:

- Huurders het recht hebben om zo nodig zelf energiebesparende voorzieningen aan te brengen. Zij moeten die investering kunnen waarborgen via het ZAV-beleid (Zelf Aangebrachte Veranderingen beleid).
- Duurzaamheidsleningen ook voor individuele huurders beschikbaar moeten worden.
- Bij nieuwe verhuringen de huurder bewust gemaakt moet worden van de energielasten en de mogelijkheden om deze te verlagen.
- Bij verduurzaming moet minimaal de woonlastenwaarborg (zie begrippenlijst) overeengekomen worden norm zijn. Het doel van verduurzaming moet woonlastenverlaging zijn.

3. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Vergunninghouders

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van vergunninghouders (statushouders). Corporaties zijn dienstbaar aan die taak van de gemeente door hiervoor woningen aan te bieden. Wij vinden het belangrijk dat er aandacht is voor het samenleven van bestaande en nieuwe bewoners met diverse culturele achtergronden. We vinden het echter minstens even belangrijk dat er aandacht is voor de huidige woningzoekenden.

Onze standpunten zijn:

- Woningcorporaties stellen maximaal 20 procent van de vrijkomende huurwoningen onder de € 635-, beschikbaar voor het huisvesten van huurders in de bijzondere doelgroepen, zodat er een minimale verdringing van reguliere woningzoekenden ontstaat.
- Gemeenten gaan creatiever over de eigen gemeentegrenzen heen kijken en zoeken naar intergemeentelijke oplossingen.
- Het passend huisvesten van vergunninghouders moet meer maatwerk worden. De gemeente werkt volgens een integrale aanpak en betreft de direct omwonenden daarbij, waardoor integratie maximaal bevorderd wordt. We willen goede begeleiding van vergunninghouders en de buurt.
- Niet alleen corporaties moeten door de gemeente aangesproken worden om vergunninghouders te huisvesten. Ook commerciële verhuurders moeten daar een rol in hebben. De gemeente zal alle huisvesters bij dit type huisvesting moeten betrekken.

Kwetsbare personen

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

Onze standpunten zijn:

- Passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen start met een uitgebreide, goede intake. Kwetsbare personen moeten namelijk kunnen wonen op een wijze die voor hen en hun woonomgeving prettig is. *Je plaatst bijvoorbeeld iemand die geluiden uit de muur hoort komen **niet** in een galerijflat.*
- Gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties moeten zorgen voor een goede infrastructuur waarbinnen pragmatisch samengewerkt kan worden aan begeleiding en voorlichting van mensen uit bijzondere doelgroepen én direct omwonenden.
- Wij roepen gemeenten op bij overlastsituaties actief gebruik te maken van het instrumentarium volgens landelijke beleid.

4. Wonen en Zorg

De vergrijzing zet de komende jaren door. Daarnaast wonen mensen steeds vaker en langer zelfstandig. Ook leidt de extramuralisering van de zorg ertoe dat kwetsbare doelgroepen - zoals ouderen en/of mensen met een beperking - een plek moeten vinden in de reguliere woningvoorraad. Al deze ontwikkelingen vragen om extra maatregelen.

Onze standpunten zijn:

- Stop de regelzucht bij woningaanpassingen. Huurder, corporatie en gemeente kiezen samen de eenvoudigste, goedkoopste en meest passende oplossing. De WMO-consulent en woonconsulent gaan hierbij op zoek naar de vraag achter de vraag.
- Nieuwbouw wordt 'Domotica Ready' opgeleverd.
- Experimenteer bewust met het faciliteren van de huisvestingsvraag van mantelzorgers, bijvoorbeeld door tijdelijke zorgunits op basis van een WMO-indicatie.
- Benut de kennis van ervaringsdeskundigen. We vragen de gemeente om zorg te dragen voor een goede infrastructuur voor de betrokken inwoners en organisaties, zodat de gemeente en haar inwoners(organisaties) maximaal tot hun recht komen en signalen en simpele praktijkoplossingen maximaal worden benut.

5. Leefbaarheid: woonomgeving en veiligheid

Woonomgeving

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

Onze standpunten zijn:

- De gemeente draagt zorg voor een goede infrastructuur voor de betrokken inwoners en organisaties, zodat deze betrokkenheid maximaal tot zijn recht komt en in positieve zin kan bijdragen aan de leefbaarheid en woonomgeving.
- De gemeente organiseert jaarlijks wijkschouwen waarin zij per wijk of buurt sámen met bewoners en organisaties, beziet welke acties ondernomen moeten worden op het gebied van leefbaarheid.
- De gemeente draagt zorg voor bereikbare voorzieningen zoals winkels, sportaccommodaties, culturele en maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen en speelruimte voor kinderen en jongeren.

Veiligheid

Veiligheid in en om de woning draagt bij aan het welbevinden van de inwoners. We vragen hier in het kader van Wonen met Zorg extra aandacht voor.

Onze standpunten zijn:

- Onze woonomgeving is niet ingericht op extramuralisering, rollators, scootmobiels etc. Wij vragen om actief beleid, gebaseerd op het VN-verdrag over inclusie.
- Stop de regelzucht! De gemeente regelt de best passende oplossing en financiert die op basis van de WMO.

Volkshuisvesting en krimp

Krimp heeft impact op de woningmarkt en de leefbaarheid in een gebied. We vinden het van belang dat de negatieve effecten van krimp worden voorkomen. Gemeenten moeten bijvoorbeeld stoppen met het beconcurreren van elkaar. Krimp en groei in gemeenten zijn communicerende vaten. Blijvende aandacht voor intergemeentelijke samenwerking is dan ook van groot belang.

Onze standpunten zijn:

- De Drentse gemeenten moeten stoppen met het beconcurreren van elkaar.
- Bouw alleen daar waar ook daadwerkelijk een toekomstige huisvestingsvraag is.
- Speel in op de vergrijzing. Ontgroening is nu heel belangrijk. Daarnaast is pragmatisch maatwerk noodzakelijk.
- Betrek bewoners bij het minimaliseren van de gevolgen van de krimp.

Begrippenlijst

Woonlastenquote

De netto woonquote: de verhouding tussen de som van de netto vaste woonuitgaven en de bijkomende woonuitgaven (gas, warmte, water en licht en lokale lasten), en het besteedbaar huishoudinkomen.

Woonlastenwaarborg

De woonlastenwaarborg zorgt voor de zekerheid van gelijke of lagere woonlasten bij de toepassing van energiebesparende maatregelen of duurzame opwekking

VoorzieningenWijzer

De VoorzieningenWijzer brengt alle beschikbare voorzieningen in kaart en helpt mensen bewust keuzes te maken en gebruik te maken van beschikbare voorzieningen, zodat een maximaal besteedbaar inkomen gerealiseerd kan worden.

Aftoppingsgrenzen

Aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd.

Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je het deel van de huurprijs dat daarbovenuit komt zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen:

Lage aftoppingsgrens

Deze grens geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd.

Hoge aftoppingsgrens

Deze grens is van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

Voor meer informatie:

<https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/huurtoeslag/aftoppingsgrens>

Dit huurdersmanifest wordt onderschreven door:

 <p>ALGEMENE HUURDERSVERENIGING</p>	<p>Algemene Huurdersvereniging WOON</p> <p>www.ahwoon.nl</p>
	<p>HBV Eelde Paterswolde</p> <p>www.seweelde.nl/huurdersinfo/hbv_eelde_paterswolde</p>
	<p>Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe</p> <p>www.huurdersfederatie.nl</p>
	<p>Huurdersplatform Mit En Veur Mekaor MEVM</p> <p>home.mevm.nl</p>
 <p>huurdersplatform coevorden emmen hoogeveen</p>	<p>Huurdersplatform SAM HV Doco Coevorden, SHDH Hoogeveen, SBDE Emmen</p> <p>www.huurdersdomesta.nl</p>
	<p>Huurdersvereniging DE DEELMACHT</p> <p>www.dedeelmacht.nl</p>
	<p>Huurdersvereniging Meppel</p> <p>www.huurdersverenigingmeppel.nl</p>
	<p>Huurdersvereniging Samen Sterk</p> <p>www.huurderssamensterk.nl</p>
	<p>Samenwerkende Huurdersverenigingen Meppel – Hoogeveen – Steenwijkerland</p>

Bovenstaande huurdersorganisaties zijn lid van de Woonbond