

Roermond 30 juni 2022



Inbreng prestatieafspraken 2023

Inleiding

De huurdersorganisaties in Midden-Limburg werken samen in de WoonLastenWakers en leggen gezamenlijk hun inbreng voor aan corporaties en gemeenten. Deze bestaat uit de punten die tijdens een aantal overleggen met gemeenten en corporaties bij een “voeten op de tafel” overleg is gepresenteerd. Verder vindt er aanvulling plaats met de opbrengst van de conferentie “Investeren in betaalbaarheid” en de ontwikkelingen rondom de Nationale Prestatieafspraken Corporaties.

Het “bod” dat corporaties voor 1 juli uitbrengen aan gemeenten.

Zoals bekend is de procedure met ingang van 2022 gewijzigd en nodigt de toegelaten instelling voor 1 april de gemeenten (B&W) en de huurdersorganisaties uit voor een overleg over de uitvoering van de Woonvisie. Naar aanleiding van dit overleg verstrekt de Toegelaten instelling ieder jaar voor 1 juli (artikel 44 lid 2 woningwet) een overzicht aan de gemeente en de huurdersorganisatie van de voorgenomen werkzaamheden die betrekking hebben over de eerstvolgende 5 kalenderjaren. Op basis van dit activiteitenoverzicht nodigt de corporatie gemeenten en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken. NB het activiteitenoverzicht beperkt zich niet tot de Toegelaten instelling zelf maar moet ook de activiteiten bevatten die zij ontplooiën via de “verbindingen”.

Reden om dit op te nemen in deze notitie is dat er signalen zijn dat corporaties de prestatieafspraken willen beperken. De huurdersorganisaties willen benadrukken dat prestatieafspraken een uitkomst is van een gezamenlijk overleg op basis van het activiteitenplan van de corporatie. En dat het beperken van prestatieafspraken (als dat al gewenst is) geen afbreuk kan doen aan het overzicht van activiteiten dat voor 1 juli verstrekt dient te worden en behoeften van partijen om daar prestatieafspraken over te maken.

Prestatieafspraken 2023

De WoonLastenWakers beperken hun inbreng op de Prestatieafspraken tot de een aantal, naar hun mening, majeure onderwerpen: betaalbaarheid, beschikbaarheid en Leefbaarheid. Daaraan wordt verbonden het initiatief van de Minister om te komen tot Nationale Prestatieafspraken Corporaties welke gekoppeld worden aan het verdwijnen van de verhuurdersheffing. De voorstellen van de WoonLastenWakers vinden hun grondslag in het woonlastenonderzoek en het “gesprek” daarover tijdens de conferentie investeren in betaalbaarheid 22 juni 2022.

Betaalbaarheid

Huursom: In algemene zin pleiten de WoonLastenWakers voor een beperking van de stijging van de huursom. Wij stellen voor dat corporaties nadrukkelijker uitleggen waarom er gekozen wordt voor bepaalde huurverhogingen op basis van de financiële ruimte die corporaties hebben.

Doelgroepen: De WoonLastenWakers pleiten voor gericht beleid voor doelgroepen. Dat kan via het huurbeleid, dat kan via de woonruimteverdeling. De wens is dat de corporaties hun beleid daar onderling over afstemmen zodat doelgroepen voor zover als mogelijk bij de verschillende corporaties gelijk worden behandeld. De

enquête van de WoonLastenWakers laat zien dat specifieke doelgroepen het extra moeilijk hebben. Doelgroepen kunnen daarbij gedefinieerd worden op basis van gezinssamenstelling of op basis van huishoudinkomen. Dat laatste sluit ook aan bij de inzet Nationale Prestatieafspraken Corporaties.

Maatwerk: De overheid gaat huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimum ondersteunen in het betaalbaar houden van het wonen. De komende periode zal dit concreet worden gemaakt. Dit betekent dat de groep die daar net buiten valt (121% en hoger) het nakijken heeft. De WoonLastenWakers pleiten ervoor dat er voor deze groep maatwerk wordt geleverd. Hiervoor kunnen elementen uit het vorige sociaal huurakkoord worden ingezet zoals (tijdelijke) huurverlaging of begeleiding naar een meer passende woning. Daarvoor kan beleid worden ontwikkeld waarbij gekeken wordt naar het objectiveren van die persoonlijke situatie aan de hand van de woonlasten en het (huishoud) inkomen.

Doorstroom en passend wonen: Uit de enquête blijkt dat langere woontijd leidt tot lagere huren en tegelijkertijd tot een stagnerende doorstroming. Het gevolg hiervan is dat er mensen (zeker op latere leeftijd) minder passend wonen. Dit kan allerlei gevolgen hebben zoals ongelukken bij huurders die niet meer passend wonen met alle gevolgen van dien. Adequaate beleid om doorstroming te bevorderen kan dit probleem (deels)voorkomen. Initiatieven om doorstroming te bevorderen sluiten dan ook aan bij het “Programma Langer Thuis”. Daarnaast helpt het o doorstromers met kinderen en starters met kinderen.

Doorstroom en energiearmoede: Nu vanuit het perspectief van de energiearmoede ontstaat er wellicht nog een ander argument om door te stromen naar een (nieuwere) woning. Namelijk door verbetering van het energielabel kan de huurder uiteindelijke lagere Woonlasten bewerkstelligen en er ontstaat voor de corporatie de kans om de achtergelaten woningen versneld te verduurzamen. Daarbij moet een “helpend” beleid worden gevoerd.

Slechte labels E,F en G vragen om compensatie: Huurders die in de woningen wonen met de slechtste labels kunnen daar niets aan doen en hebben (vaak) ook geen alternatief om een andere keuze te maken. Hetzij omdat er geen betere woning is hetzij dat het aan middelen ontbreekt om dergelijke keuzes te maken. Ook wordt vastgesteld dat het feit dat deze woningen nog een slecht label hebben de keuze is van de corporatie. Er is immers een keuze gemaakt in prioriteit waardoor deze woningen achter in de rij staan. Het mag niet zo zijn dat huurders hier de dupe van zijn. Er wordt dan ook voorgesteld deze huurders een versneld traject voor verduurzaming aan te bieden en als dat niet kan de huurder te compenseren met een vergoeding of een (tijdelijke huurverlaging). Projecten moeten geprioriteerd worden (met absolute voorrang) op de verduurzaming van deze woningen. Daarnaast moeten deze woningen (de huurders uiteraard) met voorrang worden bezocht door energiecoaches en de inzet van de voorzieningenwijzer. Vooruitlopend op de inzet voor de prestatieafspraken van 2023 is het van belang dat er nu, direct, actie wordt ondernomen omdat de energiearmoede huurders steeds meer in de knel laat komen.

Voorzieningenwijzer: Dit is een belangrijk instrument om huurders te wijzen op allerlei (financieel) ondersteunende maatregelen. De voorzieningenwijzer kan het verschil maken. De WoonLastenWakers willen graag afspreken dat de voorzieningenwijzer in alle gemeenten in Midden-Limburg wordt ingezet. Daar waar de voorzieningenwijzer al wordt ingezet pleten de WoonLastenWakers ervoor de inzet te versnellen zodat huurders snel bezocht en geholpen kunnen worden. Samen met corporaties kunnen kwetsbare huurders (voor zover de privacywetgeving dit toelaat) versneld worden bezocht.

Beschikbaarheid => Woonbegroting

De afgelopen jaren is hard gewerkt aan het opzetten van een goede rapportage woonruimteverdeling. Deze rapportages geven inzicht in hoe de woningmarkt, voor wat betreft sociale huurwoningen, zich verhoudt tussen

vraag en aanbod. Op basis van deze rapportages kunnen beleidsafspraken worden gemaakt om te sturen als daar aanleiding toe is. Uit de rapportages blijkt in ieder geval dat de druk op de beschikbare voorraad toeneemt en dat er een regionale component aan de orde is. Dit wordt bijvoorbeeld zichtbaar door verhuisbewegingen tussen gemeenten en de afspraken die gemaakt worden over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit ligt ook voor de hand omdat corporaties zich over “gemeenten heen bewegen”.

Wat partijen niet weten is de impact van allerlei maatregelen die worden doorgevoerd in het kader van strategisch voorraadbeheer. Zo zullen renovatie en sloop projecten de woningmarkt verstoren. De kansen van reguliere woningzoekenden zullen daardoor verminderen omdat er bijvoorbeeld wisselwoningen gereserveerd moeten worden. Daarnaast worden woningen bewust leeg gehouden omdat corporaties (nog) niet weten wat de toekomst van die woningen is. Niet zelden komt het voor dat er dan al voor leegstandsbeheer wordt gekozen alvorens er gekozen is voor een specifieke maatregel. Dan is er ook nog het verkoopbeleid, al heeft dat op dit moment minder impact omdat de aantallen woningen die verkocht worden zeer beperkt is.

De WoonLastenWakers pleiten dan ook voor een woonbegroting waar zowel de verdeling als de effecten van de SVB-maatregelen van corporaties in beeld worden gebracht.

Regionale prestatieafspraken: De Nationale Prestatieafspraken Corporaties en de overige voorgenomen maatregelen door de overheid vragen naar mening van de WoonLastenWakers om regionale afspraken. Gezamenlijk moet dan gekeken worden naar de thema's waar deze regionale prestatieafspraken minimaal over zouden moeten gaan. De belangrijkste reden is om de (sociale huur) woningmarkt in balans te brengen vanuit het perspectief dat is geschetst door de Nationale Prestatieafspraken Corporaties. Meer concreet de regionale prestatieafspraken kunnen een belangrijke bijdrage kunnen leveren in het in balans brengen van de woningvoorraad met daarbij voldoende aandacht voor het evenwichtig huisvesten van aandachtsgroepen waarbij ook voldoende aanbod is voor deze aandachtsgroepen.

Leefbaarheid

De WoonLastenWakers willen prestatieafspraken met bewoners en niet over bewoners. Hiermee wordt bedoeld dat er meer initiatieven moeten worden genomen die bewoners in beweging brengen zichzelf in te zetten voor de leefbaarheid in wijken en buurten. De WoonLastenWakers willen tot een set afspraken komen die een “positieve vibe” bewerkstelligen en werken aan een gezamenlijk perspectief. Het voorstel is om hier in het najaar overleg over te voeren met vertegenwoordigers van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties en deskundigen in het “veld”.