

**Thema-avond St. Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf:
'De weg naar fijn en betaalbaar wonen./Het invullen van prestatieafspraken.'**

Locatie Hemelrijken 171, Eindhoven
Aanvang 19.30 uur tot 21.30 uur

Aanwezig: Voorzitter: Krien van Splunder
Huurders: de heer en mevrouw Van 't Sandt en de heren Van Dee, Schepers, Wouters, Steenman en Janssen.
HVW: Henk Gernand, Jack Zegveld, Frans Koller, Gerard Peeters, Eefje Bogmans, Marjo van Orten, Reindert Franke en Jetty van Gastel (verslag)

Afwezig: HVW: Theo van den Broek, Theo Genezs en Alex Remie.

Opening:

De voorzitter van HVW, de heer Henk Gernand heet de aanwezigen welkom en speciaal de aanwezige actieve huurders. Krien van Splunder, voorheen werkzaam bij Woonbedrijf, zal de avond leiden als onafhankelijk voorzitter.

HVW wil 4x per jaar een dergelijke open vergadering op de agenda zetten om zo de wisselwerking met de huurders te stimuleren. De komende onderwerpen zullen zijn: Wonen en Zorg, Renovatie en Groot Onderhoud en Verhuurbeleid. Op donderdag 24 mei is de volgende thema-avond gepland. Hierover wordt men op een later tijdstip geïnformeerd.

Na deze inleiding neemt de avondvoorzitter, de heer Krien van Splunder, het woord over.

Wat zijn prestatieafspraken:

*De belangrijkste doelen van de Woningwet 2015 zijn de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties nader te reguleren. Inbedding van het maatschappelijk presteren van woningcorporaties in het lokale beleid is hier onderdeel van;

* De verhoudingen tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie – de lokale driehoek – zijn veranderd. Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is de basis voor maatschappelijke investeringen door corporaties, dat is de kern.

* De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt tot stand in samenspraak met huurdersorganisatie en gemeente. Dit wordt bekrachtigd in prestatieafspraken.

Jack Zegveld voert namens HVW de onderhandelingen met de gemeenten.

De prestatieafspraken zijn de weg naar fijn en betaalbaar wonen.

In de Woningwet 2015 wordt vastgelegd dat gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen bij het vaststellen van de prestatieafspraken gelijke partners zijn.

Lastig punt is wel, dat gemeenten en corporaties veel deskundigheid in huis hebben en dat huurdersvertegenwoordigingen bestaande uit vrijwilligers hierin mee moeten.

Doel van de avond is om zaken binnen de prestatieafspraken helder en concreet te maken.

De 5 punten: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Woningkwaliteit en Duurzaamheid, Wonen en Zorg en Leefbaarheid worden doorgenomen.

De wettelijke vereisten:

*De corporatie levert een redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente;

*Voor 15 december stuurt de corporatie het activiteitenoverzicht en de prestatieafspraken naar de minister, gemeente en huurdersorganisatie;

*De corporatie verzoekt jaarlijks de gemeenten en huurdersorganisatie om prestatieafspraken te maken voor tenminste het eerstvolgend kalenderjaar (vanaf 1 juli);

*Een geschil dat het tot stand komen van de prestatieafspraken in de weg staat kan worden voorgelegd aan de minister;

*De corporatie verstrekt gemeenten en huurdersorganisaties (financiële) informatie. Onder meer:
-De jaarrekening; -Het volkshuisvestelijk verslag; -Een overzicht van plannen (nieuwbouw, renovatie etc.); -Inzicht in financiële mogelijkheden.

Aangegeven wordt dat het lastig is om inzicht te krijgen in de financiële informatie.

Het CIP (corporaties in perspectief) brengt het reilen en zeilen per corporatie in beeld.

Naar aanleiding van de vraag over servicekosten welke bij complexen apart in rekening worden gebracht wordt aangegeven dat men recht heeft op informatie over de opbouw van deze kosten.

Toelichting: Naast een transparant en helder overzicht over de opbouw van deze kosten, behoort een mondelinge toelichting altijd tot de mogelijkheden. Een bewonerscommissie kan hiervoor een informatieavond beleggen voor haar medebewoners waarbij een vertegenwoordiger van een corporatie inzicht geeft in de opbouw van de kosten en achtergronden over haar inkoopbeleid en keuzes voor bepaalde leveranciers.

De cyclus van woonvisie tot prestatieafspraken:

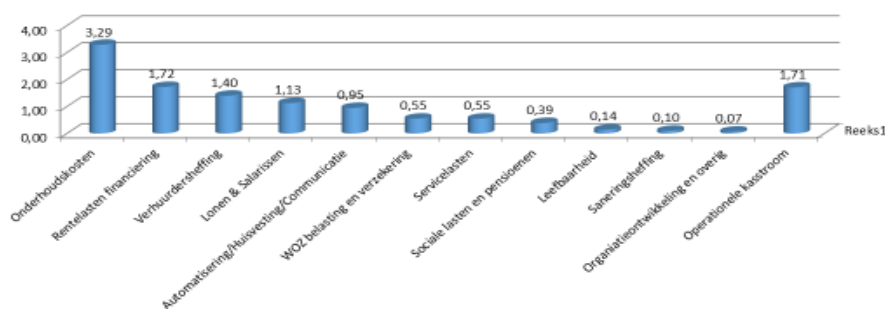
* de corporatie doet in principe voor 1 juli een bod op de woonvisie aan gemeente(n) en huurdersorganisatie(s);

* Dat bod moet vergezeld gaan van een uitnodiging door de corporatie aan gemeente en huurdersorganisatie om het gesprek over prestatieafspraken te beginnen;

* Als lokaal afspraken zijn gemaakt over een andere inleverdatum dan 1 juli, omdat dat beter uitkomt, dan mag dat.

Elk jaar op 1 juni gaat er een voorstel van de corporaties naar de gemeenten. Dit voorstel dient proportioneel zijn naar de grootte van de corporatie.

Inkomsten en uitgaven uitgedrukt in maanden huur 2017 prognose



Leefbaarheid 0,14: wettelijk is bepaald dat dit niet meer mag zijn.

Corporaties gaan Vennootschapsbelasting betalen. Tussen 2025 en 2030 kan dit wel de helft gaan bedragen van de verhuurdersheffing, afhankelijk van de winst. Er zijn al scenario's dat straks een derde van de huuropbrengst naar de totale belastingheffingen zullen gaan. Men maakt zich zorgen waar hoe dit zich verder zal ontwikkelen en maakt de beleidsruimte voor een corporatie steeds kleiner.

Woonbedrijf heeft zo'n 33.000 woningen. Vanwege veroudering zal Woonbedrijf tijdig haar woningen moeten onderhouden of nieuwbouw plegen om kwaliteitsverlies tegen te gaan en tegelijkertijd te voldoen aan een toenemende vraag aan sociale woningbouw. Elk jaar is er dus een verlies van 33.000 exploitatiejaren wat dient te worden aangevuld.

Standpuntbepaling HVW in de 5 thema's (denk ook aan de rol en inbreng van de gemeente)

Beschikbaarheid:

Beschikbaarheid gaat over voldoende sociale huurwoningen, maar ook over voldoende sociale koopwoningen.

Beschikbaarheid: maar nu concreet met vaste afspraken rondom:

* Nieuwe afspraken voor woningzoekende zonder inschrijftijd en voor wooncarrière bij levensgebeurtenissen. **Toelichting:** Er doen zich situaties voor waarin er een grote behoefte bestaat aan maatwerk. Soms zijn er praktische en mogelijkheden, maar staat de regelgeving zoals bv inschrijfduur een simpele oplossing in de weg. HVW wil een open dialoog met Woonbedrijf om hier een invulling aan te geven. Star vasthouden aan een inschrijftijd is heden ten dage geen optie meer.

* Een jaarlijkse toename van de sociale woningvoorraad (percentage?); **Toelichting:** Sinds de regel van het "passend toewijzen" is de vraag naar de goedkope voorraad huurwoningen van corporaties in Eindhoven en omstreken enorm toegenomen. Daarom pleit HVW voor minimaal een jaarlijkse toename van deze woningen.

* Verdichting van de stad. Effectiever gebruik woningvoorraad. Meer aanbod kleine huishoudens. ☒ Vasthouden aan inkomensonafhankelijke beschikbaarheid. **Toelichting:** Door goed te kijken naar vraag en aanbod kunnen woningen effectiever worden ingezet met b.v. kleine aanpassingen of het splitsen van woningen. HVW wil een actief beleid hierop. Verder zullen gemeenten samen met corporaties, en minder (óf constructief) met projectontwikkelaars, gaan kijken hoe we sociale woningbouw beter kunnen inpassen in bestaande wijken;

* Ook HVW wil vasthouden aan de afspraak van max.25% toewijzing aan statushouders met een evenredige verdeling over de wijken, dus ook in wijken waar alleen koopwoningen staan.

* alle wijken beschikbaar stellen voor sociale woningbouw en gemeenten moeten hiervoor de grondprijs verlagen naar 80% van de marktwaarde. Daarnaast zijn er wellicht constructies te bedenken waarin de mogelijkheden naar erfpacht van bepaalde gemeentelijk bouwgronden mogelijk zijn. Dit zou de gewenste verlaging van de bouwkosten met zich mee kunnen brengen. HVW wil een actief onderzoek naar deze mogelijkheid. Gemeenten kunnen op deze manier een positieve bijdrage leveren aan de gewenste uitbreiding van sociale woningbouw, iets wat zij altijd voorstaan!

* Slim en innovatief bouwen met "mobiliteitsdienst voor horizontale doorstroming en een evenredige (jaar)investering van sociale woningbouw binnen MRE. **Toelichting:** Een idee zou zijn om met gelijke huur te kunnen oversteken b.v. een grote naar een kleinere woning als men ouder wordt, om zo wooncarrière mogelijk te maken. Slim en innovatief bouwen wordt geopperd door b.v. splitsen van woningen of een bouwlaag er op bouwen.

* HVW wil, om de negatieve gevolgen van de verkoop van huurwoningen te voorkomen, dat andere (financierings)mogelijkheden voor de herstructurering ontwikkeld worden;

* HVW wil met Woonbedrijf een open dialoog over de inschrijfduur als criterium bij woningtoewijzing. Er zouden daarnaast ook andere toewijzingscriteria kunnen gelden zoals bijvoorbeeld een loting voor een beperkt aantal woningen per jaar of andere goede voorbeelden uit de praktijk.

Opmerkingen:

- De jaarlijkse toename van de sociale woningvoorraad zou 25% dienen te zijn;
- MRE staat voor Metropool Regio Eindhoven en bestaat uit 21 gemeenten van Oirschot tot Deurne;

- *Er dient een evenredige (jaar)investering te zijn binnen het werkgebied van de corporatie: op dit moment veel ontwikkeling in Helmond. Dit kan de ontwikkeling in andere kernen weer stagneren;*
- *Bij de verkoop van huurwoningen zou een verkoopbeding in contract opgenomen dienen te worden dat men zich verplicht om de woning b.v. 12 jaar te bewonen.*

Betaalbaarheid:

Betaalbaarheid gaat over de huurprijs van de huurwoningen, maar ook over andere woonlasten, zoals energielasten en gemeentelijke belastingen.

Betaalbaarheid: maar nu concreet met vaste afspraken rondom:

- * Het instellen van een betaalbaarheidsfonds voor probleemsituaties met inzet van een “wooncoach” (b.v. deel uitbrengst uit huurverhoging en/of uit gemeentelijk budget); **Toelichting:** *HVW pleit voor een actiever beleid in probleemsituaties door het instellen van wooncoaches. Een wooncoach begeleidt huurders, die een blijvend risico lopen om in de problemen te komen, in hun thuissituatie. Het gaat hierbij vaak om sociale ondersteuning en actieve verwijzing.*
- * Uitbreiding van de zorgplicht bij verhuringen; **Toelichting:** *Nieuwe huurders hebben een eigen verantwoordelijkheid rondom de betaalbaarheid bij de keuze van een huurwoning. Naast een inkomenstoets pleit HVW dat er per verhuring ook gekeken wordt naar de omstandigheden om te voorkomen dat huurders al snel in de (financiële) problemen komen en huurders daarin actief adviseert.*
- * De huurontwikkeling voor de komende 10 jaren vastleggen (maximaal inflatie); **Toelichting:** *Om huurders meer (financiële) zekerheid te kunnen bieden pleit HVW voor een maximale huurverhoging die gelijk of minder is aan de jaarlijkse inflatie en dat over een periode van 10 jaar;*
- * Een inzichtelijk beeld over de samenstelling van de woningvoorraad; **Toelichting:** *Dit is noodzakelijk om als bestuur van HVW mee te kunnen denken in een strategisch voorraadbeleid voor de toekomst;*
- * Een actieve en inzichtelijke uitbreiding van de “ijzeren” voorraad; **Toelichting:** *Het bestuur van HVW vindt, desnoods d.m.v. huurverlaging, dat Woonbedrijf haar bestaande “ijzeren” voorraad op peil houdt en in de komende jaren dit met nieuwbouw uitbreidt.*
- * Een actieve ondersteuning bij huurdersparticipatie en zelfredzaamheid; **Toelichting:** *Om als huurdersvertegenwoordiger een volwaardig partner te kunnen zijn, aan tafel met deskundige gemeenten en deskundige woningbouwcorporaties, is een blijvende en actieve inhoudelijke ondersteuning voor huurdersorganisaties gewenst en noodzakelijk. Dat is niet alleen een verantwoordelijkheid van een vrijwilligersbestuur zelf, maar vraagt ook om een actieve houding vanuit corporaties en gemeenten om hen daarin te helpen, te ondersteunen en hen tijdig te voorzien van de gevraagde informatie met goede en transparante voorlichting.*
- * Aandacht voor de lage middeninkomens; **Toelichting:** *Dit is actueel probleem. HVW bepleit dan ook dat vanuit de driehoekrelatie gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordiging politieke druk wordt uitgeoefend op Den Haag om dit belangrijke hoofdstuk op de politieke agenda te krijgen en te houden tot er een oplossing gevonden wordt voor de huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep;*
- * Reductie energieverbruiken en energiekosten door gratis zonnepanelen. **Toelichting:** *HVW staat op het standpunt dat het gratis aanbieden van zonnepanelen in deze tot de “normale basisuitrusting” hoort en vindt dat tot het bereiken van label B geen extra huurverhoging mag worden toegepast.*

Opmerkingen:

- *Gepleit wordt voor uitbreiding van de zorgplicht bij verhuringen. De rechter heeft recent beslist, dat er zorgplicht is voor corporaties;*
- *De ijzeren voorraad betreft woningen tot de 1^e aftoppingsgrens: € 528,00. Hieronder valt meer dan 80% van de woningvoorraad van Woonbedrijf.*

Woningkwaliteit en Duurzaamheid:

Woningkwaliteit gaat over een goed onderhouden woning met hedendaagse voorzieningen (keuken en bad), maar ook over een veilige en duurzame woning.

Woningkwaliteit en Duurzaamheid: maar nu concreet met vaste afspraken rondom:

- * Eindhoven energieneutraal in 2050 en alle woningen gemiddeld label B in 2025 (was 2020);
- * Een woonlastenwaarborg bij duurzaamheidsingrepen. **Toelichting:** *Dit betreft een garantie dat over een bepaalde periode voor een complex woningen gemiddeld genomen een aantoonbare besparing aan te geven is;*
- * Een collectieve inkoop van zonnepanelen met evenredige opbrengstverdeling voor alle huurders;
- * Nieuwbouw energieneutraal. In bestaande bouw in stappen naar energieneutraal bij gelijkblijvende of dalende woonlasten;
- * Allerlei vormen van tijdelijk (flex)wonen. Een duurzaam segment van de Eindhovense woningmarkt. Aanbieding vanuit één loket;
- * Campagne voeren over de noodzaak voor duurzaam investeren, ook door het bestuur van HVW;
- * De Huurdersorganisatie krijgt toegang tot een systeem of informatie waarmee zij een inzicht krijgt van het huidige kwaliteitsniveau van de sociale huurwoningen.

Opmerking:

- *Het energielabel van de woning en hoe de energiezuinigheid meetelt in de huurpunten bij het berekenen van de maximale huurprijs van de woning kan men opzoeken op <https://www.zoekuwenergielabel.nl>*

Wonen en zorg:

Wonen en zorg gaat over het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in de eigen veilige buurt of wijk, ook bij fysieke beperkingen. Maar ook over het huisvesten van kwetsbare groepen valt onder wonen en zorg.

Wonen en Zorg: maar nu concreet met vaste afspraken rondom:

- * Gezamenlijke visie op scheiding van wonen en zorg en de inzet van technologie;
- * Inzet voor collectieve woonzorgvoorzieningen. **Toelichting:** *HVW pleit voor structureel collectieve woonvormen met zelfbeheer door in de bestaande woningvoorraad te gaan zoeken hoe je bewoners de ruimte kunt geven om gezamenlijke initiatieven te nemen.*
- * Instellen van een vernieuwingsplatform voor huurders, zorginstellingen, zorgverzekeraars, corporaties, gemeente, innovatiepartijen;
- * In 2040 bestaat Nederland voornamelijk uit ouderen, en zij moeten allemaal zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Woonwijken zijn daar helemaal niet op gebouwd. HVW wil hierover met alle stakeholders een dialoog hoe we dit grote probleem voor de toekomst kunnen aanpakken;
- * Levensloopbestendig bouwen;
- * HVW oriënteert zich op het vraagstuk van de ouderenhuisvesting om te bepalen wat haar rol kan en moet zijn.
- * Zonder een goed aangepaste woning, kan er ook niet de juiste zorg worden verleend;
- * HVW wil inzicht in het aantal aangepaste woningen en waar gesitueerd;
- * Er is behoefte aan informatie over hoeveel bewoners van 55+ een 55- maken gebruik van een oppluspakket;
- * Hoe kunnen mensen reageren op een aangepaste woning? HVW wil graag inzicht over het aanbod én locaties.

* Er is binnen het bestuur behoefte aan een woningbehoefteonderzoek voor ouderen (al dan niet met een 'zorgpakket').

Opmerkingen:

- *Corporaties zijn wettelijk verplicht om wonen en zorg scheiden;*
- *In verband met eenzaamheidsbestrijding wil de Minister dat in de toekomst alle 75+ minimaal 1x per jaar persoonlijk worden bezocht;*
- *Ook de openbare inrichting is niet geschikt voor ouderen: Pak als gemeente als de straat open moet voor b.v. het vervangen van riolering ook alle andere renovaties in de openbare inrichting mee;*
- *Niet duidelijk is hoeveel woningen van Woonbedrijf er zijn aangepast en op de website wordt ook niet aangegeven wat het aanbod van aangepaste woningen is;*
- *Woonvisie is de inzet van de gemeente op dit verhaal: de gemeente neemt meer de regie en de corporaties dienen zich er op aan te passen.*

Leefbaarheid:

Leefbaarheid gaat over de kwaliteit van de woon- en leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de buurt scholen en winkels, maar ook over de betrokkenheid en participatie van de bewoners.

Leefbaarheid maar nu concreet met vaste afspraken rondom:

* Bewoners aan zet met behulp van Buurtcultuurfonds maar ook invulling geven aan zorgplicht door corporaties. **Toelichting:** *Door bewoners met goede initiatieven actief te ondersteunen en te faciliteren zal dit het leefklimaat positief beïnvloeden.*

* Nadrukkelijker Invulling geven aan de wettelijke zorgplicht door corporaties bij overlast door instellen overlastteams;

* Een actief beleid bij bestrijding en afnamen (min 10%) van overlastmeldingen en het bevorderen van de veiligheid (zorgplicht); **Toelichting:** *Door dit actief beleid dient de afname zichtbaar te zijn.*

* Een actieve opstelling van de gemeente bij de herinrichting van veilige woonomgevingen met specifieke aandacht voor ouderen;

* De Huurdersorganisatie wil in toenemende mate partner zijn in het sociale veiligheidsbeleid en de uitvoering daarvan aan anderen overlaten.

* Een juiste verdeling (toewijzing) van woningen voor ouderen, jongeren, allochtonen en autochtonen etc. om kwetsbare wijken te voorkomen. Toelichting: Er worden nu te veel mensen met lage inkomens/opleiding en asielzoekers met verblijfstatus vaak in (dezelfde) achterstandswijken geplaatst. Dit levert veel spanningen op.

Opmerkingen:

- *De overheid vindt het Buurtcultuurfonds van Woonbedrijf een goed plan, maar de manier waarop het nu geregeld is strookt niet met de regelgeving en dient te worden aangepast;*
- *Maak overlastafname meetbaar;*
- *Zorg voor differentiatie van bewonersgroepen;*
- *Via <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/klachten/woonoverlast-melden> kan men overlast melden in Eindhoven. Ook kan men hier een app downloaden om overlast door te geven.*

Overig:

* De Huurdersorganisatie stimuleert het opzetten van experimenten met instemmingsrecht van huurders bij het vaststellen van servicekosten;

* Transparantie en communicatie.

Opmerkingen:

- *Bij beleidswijzigingen bij servicekosten heeft HVW instemmingsrecht; te denken valt aan het voornemen om het gras 2x i.p.v. 3x te laten maaien;*
- *Transparantie betreft het verkrijgen van goede informatie en inzichten;*
- *Communicatie gaat over het goed uitdragen naar achterban van 'daar willen we afspraken over maken'.*

Geschillen:

* Als tijdens het proces om tot prestatieafspraken te komen één van de deelnemende partijen een geschil constateert dat de ondertekening van de prestatieafspraken in de weg zal staan, dan zal deze de overige partijen daar mondeling en schriftelijk van op de hoogte brengen;

* Partijen spreken af dat voordat zij een geschil aan de minister voorleggen zij alle haalbare stappen zullen zetten om het geschil onderling op te lossen. De inzet van een mediator is één van de mogelijke stappen;

* Partijen hebben minimaal vier weken de tijd om een geschil te beslechten, waarna een of meer van de betrokken partijen kunnen besluiten het geschil aan de minister voor te leggen. De andere partijen dienen in dat geval onmiddellijk hiervan op de hoogte te worden gesteld.

Van de gelegenheid tot het stellen van vragen wordt geen gebruik gemaakt.

Sluiting:

Rond 21.30 uur sluit de voorzitter van HVW de bijeenkomst en bedankt hij iedereen voor hun aanwezigheid en inbreng. Hij benadrukt, dat de inbreng van de huurders hard nodig is.

Verder wordt de avondvoorzitter, Krien van Splunder, bedankt voor de voorbereiding en het verzorgen van de avond. Er zal een terugkoppeling -met hier en daar achteraf een nadere toelichting- volgen naar de aanwezigen.

Krien van Splunder/Jetty van Gastel
180320