

1:



NOTITIE Inzet Prestatieafspraken 2018

Inleiding:

Vanaf 2015 nemen de huurders als volwaardig gesprekspartner deel aan de Prestatieafspraken, die jaarlijks gemaakt worden tussen de Gemeente en de Corporaties, die binnen de gemeentegrenzen bezit hebben.

De huurders van Woonbedrijf hebben met waardering geconstateerd, dat haar afgevaardigden serieus worden genomen en dat hun inbreng er toe doet.

Doel:

Het doel van deze notitie is om richting te geven aan de inbreng van de huurders van Woonbedrijf (StHVV) in de Prestatieafspraken 2018.

De mening van de Huurders van Woonbedrijf over de thema's in de prestatieafspraken verandert niet door een gemeentegrens te overschrijden. De verbijzondering naar de diverse gemeenten wordt ingebracht door de Woonvisie van de betreffende gemeente.

Deze inzet voor prestatieafspraken geldt derhalve voor alle gemeenten waarmee Woonbedrijf en de Huurders van Woonbedrijf voor prestatieafspraken aan tafel zitten.

Inrichting van de Prestatieafspraken:

Het lijkt er op, dat de partijen in de voorgaande jaren bezig zijn geweest om elk jaar opnieuw het wiel uit te vinden en elk jaar opnieuw met schone lei nieuwe afspraken voor het volgende jaar te willen maken.

Men zou die indruk kunnen hebben, maar dat is natuurlijk niet de werkelijkheid. Beleid wordt niet per jaar gemaakt, dit is een doorlopend meer-jarenproces, waarbij momenten van (her)bezinning en bijsturing worden gekozen.

Naar de mening van de huurders, moet uit de Prestatieafspraken 2018 duidelijk blijken, dat dit de Prestatieafspraken 2017 zijn, waar aan de achterkant de voltooide projecten en achterhaalde inzichten worden afgestreept en aan de voorzijde nieuwe projecten en nieuwe / bijgestelde inzichten worden toegevoegd.

Inzet van de Huurders van Woonbedrijf voor de Prestatieafspraken 2018:

De speerpunten van de huurders blijven grotendeels ongewijzigd:

- 1) Beschikbaarheid;
- 2) Betaalbaarheid;

zijn en blijven de belangrijkste items, die wat de huurders betreft als een rode draad door de Prestatieafspraken dienen te lopen. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor:

- 3) Transparantie (helderheid, te controleren en te meten);
- 4) Wonen en Zorg;
- 5) Leefbaarheid.
- 6) Kwaliteit (lees duurzaamheid).

Daarnaast herkennen de huurders de belangen van de Gemeenten als tot uiting gebracht in hun visies op wonen

2:



- 7) Innovatie
- 8) Ambitie

De inzet van de Huurders van Woonbedrijf op acht van de thema's voor prestatieafspraken nader uitgewerkt.

De acht items staan in volgorde van belangrijkheid voor de Huurders van Woonbedrijf. Het eerste belang voor de huurder is een dak boven zijn hoofd; er moet een woning voor hem beschikbaar zijn. Van haast gelijkwaardig belang is dat deze woning betaalbaar is. Het beleid met betrekking tot beschikbaarheid en betaalbaarheid moet transparant zijn. De huurder wil graag een woning die levensloopbestendig is in een wijk waar het prettig wonen is en met een goede dienstverlening. Natuurlijk heeft de huurder ook een hart voor duurzaamheid, alleen kan de sociale huurder zich niet permitteren om daarvoor meer huur te gaan betalen. Duurzaamheidsmaatregelen moeten dus minimaal kostenneutraal worden doorgevoerd. Innovatie en de ambitie van de stad wil de Huurder van Woonbedrijf graag helpen bevorderen, want als het goed gaat met de stad profiteren de inwoners daarvan.

1) Beschikbaarheid

Het hele proces van prestatieafspraken begint met de beschikbare voorraad. Op de eerste plaats zal moeten worden beoordeeld of voor alle doelgroepen binnen de sociale woningbouw voldoende woningen binnen de gemeente beschikbaar zijn. Eigenlijk dekt deze vaststelling ook de betaalbaarheid af. Immers naast het type woning dat de specifieke doelgroepen vragen is betaalbaarheid een voorwaarde. Voor de reguliere huurder moeten woningen beschikbaar blijven. De druk op de huursector wordt in het stedelijk gebied Eindhoven steeds groter. Niet in het minst doordat steeds meer mensen vinden, dat hun woningnood urgent is. Vanuit de politiek zijn de groepen, waaraan urgentie moet worden verleend uitgebreid en ook de slechte situatie in de koopmarkt door de (tanende) crisis en de terughoudendheid van de financiële markt om hypotheek te verstrekken, heeft de druk hierop verhoogd.

Binnen het stedelijk gebied is afgesproken, dat maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan statushouders en andere urgentiegevallen mogen worden toegewezen. Hetgeen over het algemeen in de prestatieafspraken is overgenomen. De huurders van Woonbedrijf vinden dat dit het maximum moet blijven. Wel willen we meedenken in hoe door slim bouwen en het creëren van flex-woningen de druk op de sociale woningmarkt kan worden verlicht. Sterker nog: wij vinden dat flex-woningen een regulier product horen te zijn, dat door de corporaties moet worden aangeboden aan spoedzoekers, urgenten, kenniswerkers, starters, arbeidsimmigranten e.d.

Omdat dit een woonvorm is waarop de reguliere woningzoekende van Woonbedrijf zich niet direct richt, moet het mogelijk zijn om (een gedeelte van) dit product buiten het reguliere platform om toe te wijzen. De flexwoning is een product, het flexwonen is meer een contractvorm, waarbij de looptijd flexibel kan worden ingevuld, al naar gelang de aard van de woning; tijdelijk of definitief en al naar gelang de insteek, die de corporatie hieraan kan/wil geven. Wel dient de corporatie hier transparant mee om te gaan.

3:



Een zelfde transparantie verwachten de huurders van Woonbedrijf van de regionale urgentiecommissie, die in juni 2016 met haar werkzaamheden is begonnen. Vrijvallende woningen moeten transparant en controleerbaar worden toegewezen, zowel aan de reguliere huurder, de urgente huurders als de flex-huurder.

2) **Betaalbaarheid**

Wonen is een recht. Dus moet er een woning zijn voor eenieder; ook voor de mensen met een krappe beurs. Om betaalbare woningen aan te kunnen blijven aanbieden, moet de ijzere voorraad van Eindhoven minimaal op het bestaande peil worden gehandhaafd, maar liefst worden aangevuld.

De huurders van Woonbedrijf vinden, dat dit niet alleen het aantal van 30.800 sociale woningen moet zijn, maar dat ook de onderverdeling hierin in goedkoop, midden en duur in aantallen per groep gelijk moet worden gehandhaafd.

Met lede ogen zien de huurders van Woonbedrijf aan, dat het aantal goedkope huurwoningen van jaar tot jaar afneemt. Er dient actief beleid te worden gevoerd om ook het aantal van de goedkoopste woningen te handhaven.

Het zal u duidelijk zijn dat de Huurders van Woonbedrijf zullen blijven ijveren voor een gematigd huurbeleid.

3) **Transparantie**

Om het geloof in het nut van Prestatieafspraken te houden, dienen de afspraken zo veel mogelijk helder, meetbaar en controleerbaar te zijn.

De prestatieafspraken zijn in het nieuwe concept in een cyclus van vijf jaar geplaatst, waarbij de afspraken in het eerste jaar hard zijn en waarbij er een doorkijk (prognose) wordt gegeven naar de vier volgende jaren. Elk jaar schuift de cyclus één jaar op. Periodiek (twee maal per jaar) dient naar de mening van de Huurders van Woonbedrijf de voortgang te worden geëvalueerd en dienen de afspraken -zo nodig- bijgesteld te worden.

Deze periodieke voortgangsrapportages dienen in een planning gezet te worden.

“Meten is weten”

Overeenkomstig de Woningwet 2014 dient jaarlijks in mei te worden gerapporteerd in hoeverre de afspraken zijn gehaald.

Gedegen en herhaaldelijk behoefteonderzoek is noodzakelijk willen de afspraken valide zijn en blijven.

4) **Wonen en Zorg**

Wonen en Zorg zijn door de politiek gescheiden. De corporaties moeten zich bezig houden met stenen stapelen en de Zorg aan derden overlaten. Tegelijkertijd bepaald diezelfde politiek, dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven leven. De intermurale zorg moet zolang mogelijk worden uitgesteld. Via de achterdeur worden de corporaties gevraagd zgn.

4:



pluspakketten ter beschikking te stellen en zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen te bouwen om de zorg aan huis zo goed mogelijk te faciliteren. Zolang de corporatie zich hier niet in het werkgebied van de wmo treedt ondersteunen de Huurders van Woonbedrijf dit. Naar mening van de huurdersvertegenwoordiging moet de corporatie een beleid voeren dat inspeelt op de levensgebeurtenissen van haar huurders. Tot op heden is het gebleven bij het benoemen van zes levensgebeurtenissen, maar is dit nog niet ontwikkeld tot hanteerbaar beleid.

5) Leefbaarheid

Als je nagaat wat over het item leefbaarheid in de nieuwe Woningwet 2014 staat is er voor de Gemeente en Corporaties weinig speelruimte. Hierbij wordt duidelijk wat de overheid bedoeld met haar insteek:

“Corporaties moeten huizen bouwen, de omgeving is een zaak van de Gemeente.”

Op grond van de prestatieafspraken met gemeenten en bewonersorganisaties mogen woningcorporaties onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid. Deze activiteiten moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties.

Samenvatting van het item leefbaarheid in de woningwet 2014:

* Maximumnorm leefbaarheid is een bijdrage per corporatie van € 126,25 per jaar per verhuureenheid

* Een hoger bedrag is toegestaan als dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie.

* Items waarop mag worden ingezet:

- overlast en veiligheid:

Een verhuurder heeft de plicht om te voorzien in een ongestoord woongenot van een huurder.

- woonmaatschappelijk werk:

Betrokkenheid bij multi-probleemsituaties achter de voordeur.

- huismeester

De woningcorporatie mag (een) huismeester(s) in dienst hebben.

- woonomgeving rondom bezit

Woningcorporaties mogen investeren in de woonomgeving, onder voorwaarde dat deze woonomgeving zich bevindt in directe nabijheid van de woningen die ze bezitten en de investeringen ten goede komen aan de huurders daarvan.

De Huurders van Woonbedrijf vindt in tegenstelling tot de politiek en de insteek van de Woningwet 2014, dat een leefbare woonomgeving wel degelijk een belangrijk item dient te zijn binnen het beleid van een corporatie. Zonder direct op te willen roepen tot burgerlijke ongehoorzaamheid vinden de Huurders van Woonbedrijf, dat de corporaties en de gemeente de randen van het toelaatbare moeten opzoeken en zo optimaal mogelijk moeten investeren in een leefbare woonomgeving.

5:



Wij pleiten er voor om goede afspraken neer te leggen in de prestatieafspraken, zodat ruimer kan worden geïnvesteerd in leefbaarheid.

Mogelijk moet hierbij ook worden gedacht aan uitruil van werkzaamheden tussen Gemeente en Corporatie.

Wat kan en mag een corporatie wat de gemeente nu doet en omgekeerd.

Een en ander uiteraard binnen de genoemde thema's:

- overlast en veiligheid
- woonmaatschappelijk werk
- huismeester
- woonomgeving rondom bezit

6) **Kwaliteit (Duurzaamheid)**

Duurzaamheid staat hoog in het vaandel van de Huurders van Woonbedrijf, maar het staat niet voor niets in rangorde na Betaalbaarheid en Beschikbaarheid.

Dus: Duurzaamheid ja, maar niet ten koste van betaalbaarheid en beschikbaarheid.

- * Duurzaam energetisch;
- * Duurzaam materiaalgebruik;
- * Duurzaam veilig;
- * Duurzaam levensloopbestendig;
- * Duurzaam toegankelijk;
- * Enz.

De optelsom van het bovenstaande is Duurzaam onbetaalbaar. Binnen de randvoorwaarden Betaalbaar en Beschikbaar zullen met betrekking tot duurzaamheid slimme keuzen gemaakt moeten worden. Uitgangspunt van de Huurders van Woonbedrijf is, dat de verduurzaming van het woningbestand van Woonbedrijf zoveel mogelijk kostenneutraal voor de huurder moet worden uitgevoerd.

Bovenstaande betekent niet dat de Huurders van Woonbedrijf zich onttrekken aan de verantwoordelijkheid en de ambitie, die door de milieupgaven van Gemeente, Staat en/of de wereldgemeenschap worden opgelegd. Zeker niet! Maar het zal een proportionele inspanning zijn en naar de draagkracht van hurend Nederland.

Als de wet het niet voorschrijft kan/wil Woonbedrijf zijn huurders niet dwingen om duurzaamheidsprojecten in/aan de huurwoning uit te voeren. Deze projecten kunnen alleen uitgevoerd worden met de toestemming van de huurder. De grootte van de duurzaamheidsslag, die Woonbedrijf kan maken, hangt dus af van de bereidheid van de bewoner om deze voorzieningen in zijn woning toe te laten.

Het is daarom van doorslaggevend belang de huurders bewust te maken van de noodzaak om duurzaamheidsmaatregelen toe te (laten) passen in hun huurwoningen. Daarnaast is het van evenredig belang, dat de huurder zijn gedrag zodanig aanpast, dat de voorzieningen maximaal effect hebben. De Huurdersvereniging ziet het als haar taak om samen met Woonbedrijf en de andere belanghebbenden, campagne te voeren om de huurder bewust te maken van de noodzaak van een Duurzame maatschappij.

6:



7) Innovatie

Het consolideren van de bestaande woningvoorraad is een eerste vereiste en bepaald grotendeels de inzet van de Huurders van Woonbedrijf. We onderkennen echter, dat dit niet voor 100% haalbaar is. Door het streefhuurbeleid van de corporaties neemt de Sociale voorraad af en komt er extra druk op de goedkope woningmarkt. Om deze druk te verminderen of zelfs op te heffen, dienen er dus wooneenheden aan het sociale woningbestand te worden toegevoegd. Om betaalbaar te kunnen bouwen moeten er kleinere woningen op minder grond worden gerealiseerd. Bovendien zal er gezocht moeten worden naar slimme, innovatieve en duurzame bouwmethoden. De snelste manier om een en ander te realiseren is om er mee te experimenteren en niet te bang te zijn voor mislukkingen.

Niet elk experiment zal tot succes leiden, maar elk experiment zal bijdragen aan kennis en ervaring. De huurders van Woonbedrijf zullen experimenten m.b.t. naar slimme, innovatieve en duurzame bouwmethoden van harte ondersteunen.

Sociale woningbouw en Brainport Eindhoven zijn items, die niet snel in één zin genoemd zullen worden. Maar vaststaat dat een levende stad als Eindhoven, waarbinnen ook kenniswerkers en arbeidsmigranten hun draai vinden, nooit slecht kan zijn voor de zittende inwoners.

Als je innovatie toespitst op slim bouwen en domotica, komt het verhaal ineens veel dichterbij de sociale sector. Dan hebben we het over de innovatie van de sector.

8) Ambitie

Vooruitgangsoptimisme is een insteek, die de Huurders van Woonbedrijf aanspreekt als het gaat om het maken van Prestatieafspraken. Een optimistische blik in de toekomst voor de ontwikkeling van de leefgemeenschap. Laat je niet te snel afremmen door getemperde verwachtingen. Maar ook voortgangsoptimisme moet onderbouwd zijn.

Het bouwprogramma mag optimistisch zijn, maar niet gespeend van realiteit. Voor de Huurders van Woonbedrijf geldt dat zij er op toe wil zien dat haar corporatie haar vermogen slim inzet. Huurmatiging is hierbij haar voornaamste voorwaarde.

7:



Ten Slotte

Dit stuk is door de Huurders van Woonbedrijf geschreven in november 2016 en bijgesteld in mei 2017. Wat de toekomst ons gaat brengen in het domein van de sociale woningbouw is redelijk ongewis. Veel wordt bepaald door de conjunctuur en de politiek, maar ook door de kansen, die zich al dan niet aandienen. We zullen moeten inspelen op de conjunctuur en de politiek en de kansen zien te grijpen als deze zich aandienen. Voor dit stuk betekent het, dat het een dynamisch document is. Ongetwijfeld zullen we het komend jaar lopende het proces van de prestatieafspraken op onderdelen deze notitie moeten bijstellen.

Het overgrote deel van het woningbezit van Woonbedrijf is in Eindhoven.

Is deze inzet voor prestatieafspraken geschreven voor de Prestatieafspraken Eindhoven 2018? Zeer zeker niet!

De mening van de Huurders van Woonbedrijf over de hierboven beschreven items verandert niet als zij de gemeentegrenzen passeren.

Dit stuk is de lat, waarlangs de Huurders van Woonbedrijf de prestatieafspraken met de negen gemeenten waar Woonbedrijf woningbezit heeft, zal leggen.

De visie op wonen van elk van deze negen gemeenten bepaald de insteek naar de Prestatieafspraken van de diverse gemeenten.

Daar is de differentiatie per gemeente te vinden.

Namens de Huurders van Woonbedrijf,

Jack Zegveld

Voorzitter Commissie prestatieafspraken

Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf.