

NOTITIE



Onderwerp:

Presentatie voor Raadscommissie Wonen
m.b.t. de Woonvisie Gemeente Eindhoven

datum:

11 november 2014

Het zal de commissie duidelijk zijn, dat van de drie thema's van de Woonvisie het tweede thema: "Blijvende aandacht voor de zwakste in de samenleving" de huurdersvertegenwoordigers het meest aanspreekt.

Landelijk gezien zit nu reeds 27% van de huurders van sociale woningen op of onder de armoedegrens en bij ongewijzigd beleid zal dat in 2017 35% zijn. En als ik de heer Blok beluister, zal dat beleid niet wijzigen. Het is onvoorstelbaar, maar de minister vindt dat nog steeds rek zit in het belasten van huurders in de sociale sector..

Natuurlijk praten we over een ander soort armoede als in de eerste helft van de vorige eeuw. Nog bijna niemand hoeft honger te lijden, maar laten we het er over eens zijn dat iedereen het recht heeft in eniger mate aan een sociaal leven deel te nemen. In verhouding koopwoningen staan er veel meer huren onder water. Waarmee ik het probleem van de koper niet wil bagatelliseren, maar de politiek moet hoog nodig wakker worden geschut.

Dat gezegd hebbende:

Speerpunt voor de huurdersverenigingen zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Wat is betaalbaarheid, Betaalbaarheid wordt voor elke laag binnen de sociale woningbouw met andere bedragen aangeduid. Binnen die lagen moeten deze betaalbare woningen ook beschikbaar zijn.

Hoeveel per segment? Ik kan dit niet beantwoorden en ik denk de corporaties en gemeente ook niet. Dus is onderzoek noodzakelijk en omdat een onderzoeksresultaat een momentopname is, zal zo'n onderzoek periodiek moeten gebeuren om de bouwstroom bij te kunnen stellen.

Daarnaast vragen wij aandacht voor de ijzeren voorraad. (Het bestand van betaalbare woningen)

Met lede ogen zien wij, dat corporaties delen van de ijzeren voorraad verkopen om hun nieuwe projecten te kunnen realiseren. Helaas, wat er voor terugkomt ligt niet in de klasse voor de huurders met een krappe beurs.

Wij roepen u op om te zorgen dat de ijzeren voorraad wordt gehandhaafd en zo nodig en mogelijk wordt uitgebreid.

Initieer onderzoek naar slimme, kostenbesparende bouwmethoden en de ondersteunende experimenten die hiervoor worden opgezet. Het moet mogelijk zijn om voor een kleine huur te bouwen; zeker als de gemeente ook nog wat aan de grondprijs wil doen.

Daarnaast kunnen het stimuleren van “voordeurdeling”, het opsplitsen van woningen in kleinere compartimenten en het aantrekkelijker maken van doorstroming, instrumenten zijn om de bestaande voorraad beter te benutten. We horen geluiden als: de benodigde capaciteit aan woningen staat er al, als we het woningbestand slimmer benutten. Dit lijkt ons een onderzoek waard.

Dan de kwaliteit, welke tegenwoordig opgesloten zit in de term duurzaamheid. Natuurlijk zijn wij ook voorstander van duurzaamheid, maar niet ten koste van alles. De optelsom van duurzaam energetisch, duurzame materialen, duurzaam veilig, duurzaam levensloop bestendig, duurzame kwaliteit enz., is onbetaalbaar.

Er zullen de komende jaren slimme keuzes gemaakt moeten worden. Een van die keuzes zou moeten zijn om energetische maatregelen niet in de huur door te berekenen, maar de revenuen daarvan aan de huurder te laten, zodat zijn woonlasten enigszins worden verlicht.

Alle Eindhovenaren zijn gebaat bij een welvarende stad waar het goed leven is in wijken met voldoende faciliteiten; dus ook de huurders van sociale woningbouw. De inzet om Eindhoven leefbaar te houden door gebieden en gebouwen binnen de ring te herontwikkelen heeft daarom onze sympathie. Revitaliseren van kantoren en openbare gebouwen ten behoeve van huisvesting heeft onze voorkeur boven nieuwbouw.

Hiervoor geldt wel ons advies aan de corporaties: “Schoenmaker blijf bij je leest.”



Huren is soms een vrije keus, maar meestal niet. Wij zijn het pertinent niet met de politiek eens, dat gedeelte van het woningbezit van de corporaties met geliberaliseerde huren, vogelvrij verklaard mag worden. De huurverhogingen voor deze groep dienen gelijke tred te houden met de overige woningen binnen de corporaties.

Ten slotte:

Het rapport van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties adviseert meer bevoegdheden voor de huurdersorganisaties. Iets wat wij al jaren proberen te bevechten.

Het doet ons genoegen, dat we deze trend ook in het koersplan terugvinden. Het stelt ons voor de uitdaging om als vrijwilligers een gedegen tegenspel te leveren tegen professionals.

Het is echter een uitdaging, die we graag aangaan.

Namens het Platform Eindhovense Klantenraden,

Jack Zegveld
Secretaris StHVW