

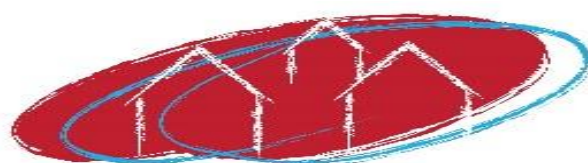


**Inbreng van de Huurdersverenigingen HVR (Velp-Rheden),
Tweestromenland (Westervoort- Duiven, RHV (Renkum) en
de HvOB (Overbetuwe)
in de prestatieafspraken 2022 e.v.**

Onze Huurders ze verdienen het



Renkumse Huurders Vereniging



**HUURDERS
VERENIGING**
twee stromenland

Velp/Renkum/Westervoort/Elst, 24 juni 2021

Gedurende vele jaren was het gebruikelijk dat de inbreng in de prestatieafspraken onderdeel uitmaakte van het corporatie-bod aan de gemeentes.

De wet staat op het punt om gewijzigd te worden en daarmee komt de verbintenis tussen het bod van de corporatie en de huurdersvereniging te vervallen.

De huurdersverenigingen aangesloten bij de PSHV (Platform Samenwerkende Huurdersverenigingen) t.w. de HVR, Tweestromenland, de RHV en de HvOB-Elst willen in deze vooruit lopen op de toekomstige wettelijke bepaling. Wij zien dit voor ons als een pilot en zullen de bijdrage evalueren en dan opnieuw een afweging maken of dit tot het gewenste resultaat heeft geleid.

Voor de prestatieafspraken 2022 e.v. hebben de huurdersvereniging HVR (Rheden-Velp) en de HvOB (Elst), de Renkumse Huurdersvereniging (RHV) en huurdersvereniging Tweestromenland (Westervoort- Duiven) in gezamenlijkheid hun speerpunten vastgesteld.

Deze speerpunten zullen in de onderhandelingen tussen enerzijds Vivare, betreffende gemeentes en de genoemde huurdersverenigingen anderzijds aan bod moeten komen .

We hebben onze speerpunten onderverdeeld in de onderstaande aandachtspunten:

Betaalbaarheid

Beschikbaarheid

Duurzaamheid en

Leefbaarheid

Ons motto is:

Onze Huurders ze verdienen het

Namens de HVR

Namens Tweestromenland

Namens de HvOB

Namens de RHV

W. Jongenjan

A. Bakker

L. de Wijs

A. van Hees

Betaalbaarheid

In 2016 hebben de gezamenlijke huurdersverenigingen afgesproken, dat het streefhuurbeleid leidend is en niet de liberalisatiegrens van 145 punten.

In 2020 is er door Vivare een nieuw huurbeleid ingevoerd t.w. bij mutatie huren automatisch naar het maximum in de huurklassen zijnde de aftoppingsgrens.

Door dit beleid wordt het WWS systeem niet meer gehanteerd. Bij het WWS gaat het om de prijs/kwaliteit van een woning.

Wij als huurdersverenigingen willen graag dat de gemeente er op toe gaat zien dat Vivare bij mutatie van een woning het WWS weer gaat hanteren en niet de aftoppingsgrenzen.

De betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad staat onder druk. Uitgangspunt zou moeten zijn geen stijging van woonlasten en daar waar mogelijk verlaging (bijvoorbeeld huren boven de streefhuur omlaag brengen tot aan de streefhuur en daar waar mogelijk zelfs huurbevrozing).

Het huurbeleid van Vivare namelijk alle woningen na mutatie naar aftoppingsgrens en de jaarlijkse huurverhoging in 2020 van 3,4% (ruim boven inflatie) voor veel huurders en de voorgenomen huurverhoging voor 2021 van 1,7% (0,3% boven inflatie) voor wederom een groot gedeelte van de Vivare huurders staat hier haaks op.

Gelukkig heeft het demissionair kabinet voor 2021 tot een huurbevrozing besloten.

Ook de gemeente zal in de visie van de huurdersverenigingen een pas op de plaats moeten maken v.w.b. lastenverhogingen. Voor 2021 zijn de gemeentelijke lasten fors verhoogd.

De huurdersverenigingen pleiten ervoor om afspraken te maken om tot lastenverlichting te komen.

Voor 2022 e.v. willen wij dat de gemeente erop toeziet dat de huurverhoging niet meer bedraagt dan de inflatie voor een individuele huurder. Dus niet, zoals nu gebruikelijk is, een gemiddelde huurverhoging van de inflatie.

Tevens willen wij dat de huurharmonisatie (verschil "oude" en "nieuwe" huur) volledig ten goede moet komen aan de huurders en daarmee de huren minder snel laten stijgen.

Armoedeval/ Huurachterstanden

Wij constateren een forse huurachterstand binnen de Vivare huurders.

Hierop zal adequater op gereageerd en geacteerd moeten worden.

Een huurachterstand van enkele maanden zal mogelijk niet meer dicht gelopen worden.

Hierop tijdig te handelen is een must en is niet alleen een taak voor de corporatie, maar ook voor de Gemeente is hier een taak weggelegd. Hoe eerder in gesprek en afspraken maken des te kleiner het probleem voor de huurder. Ook hiervoor dienen concrete afspraken te worden gemaakt.

Wij constateren dat er op dit moment (dit kan verschillende oorzaken hebben) teveel mensen scheef wonen. Te duur naar hun inkomen. Zie toekenning van de huurverlagingen.

Wij gaan er van uit dat deze verlaging niet éénmalig is maar dat dit tot beleid gemaakt gaat worden.

Wij vragen aan de Gemeente om samen met Vivare gebruik te gaan maken van de VoorzieningenWijzer. De VoorzieningenWijzer vermindert onnodige armoede.

25% van de huurders zit in de risicogroep, die tot betalingsproblemen kan komen.

10% maakt geen gebruik van de toeslagen (o.a. huur/ zorg). Het aanvragen is te omslachtig.

De huurdersverenigingen vinden dit een zeer zorgelijke situatie en ook hierover dienen concrete afspraken te worden gemaakt.

Nadere informatie: www.devoorzieningenwijzer.nl

Beschikbaarheid

1. De huurdersverenigingen verwachten dat er nu eindelijk definitieve stappen gezet worden om tot de broodnodige nieuwbouw (van m.n. kleinere wooneenheden) te komen.
De tijd van alleen maar praten is in de ogen van ons een gepasseerd station.
Wij verwachten dat de Gemeentes voor voldoende bouwlocaties zorgdraagt en verwachten vervolgens van Vivare dat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden.
Wij willen dat er concrete afspraken (aantallen te bouwen eenheden) per jaar gemaakt worden met een leveringsverplichting.
2. Er is een schrijnend tekort aan betaalbare woningen, zowel in de sociale huur alsook in de midden huur (tot ca. € 900).
Om dit tekort snel terug te dringen kunnen er met spoed flex woningen en prefab woningen gebouwd worden.
Ook de bouw van tiny houses kan een bijdrage leveren.
Zowel de gemeenten alsook de corporaties moeten naar onze mening hier vol op inzetten.
3. Om beter aan te sluiten bij de huidige en toekomstige vraag van huurders is het wenselijk om bij nieuwbouw met name kleinere wooneenheden te realiseren. Vervolgens kunnen deze worden ingezet bij het bevorderen van de doorstroming. De bestaande voorraad kan beter aansluiten op de vraag door deze levensloopgeschikt te maken.
4. De gemeenten moeten samen met Vivare beleid maken om senioren te bewegen om hun grote ééngezinwoning in te ruilen voor een seniorenwoning of een appartement.
Dit kan volgens ons gerealiseerd worden door soepel om te gaan bij oplevering van een woning, helpen bij verhuizing, gelijkblijvende huur en voldoende beschikbaarheid van kleinere wooneenheden. Ook het passend toewijzen zal voor deze categorie losgelaten moeten worden. Dit is volgens ons essentieel om mensen te laten bewegen.
Aanstellen van een wooncoach/ verhuiscoach is wenselijk.
5. Er moeten naar onze mening meer levensloopgeschikte huurwoningen komen, omdat het aantal mensen met mobiliteitsbeperkingen groeit.
6. Er zal beleid gemaakt moeten worden vanuit zowel de gemeenten alsook Vivare om jongeren (starters) en sociaal gebundene inwoners sneller te huisvesten.
7. De huurdersverenigingen zijn tegen elke vorm van bevoordeling van welke groep dan ook in het met voorrang toekennen van een woning. Woonjaren en in enkele gevallen loting moet maatgevend zijn.
Wettelijk is het namelijk niet meer verplicht om statushouders voorrang te geven bij het toewijzen van sociale huurwoningen. Wij stellen dan ook voor om deze groep, alhoewel het in de huisvestingverordening is opgenomen, in onze gemeenten dan ook geen voorrang meer krijgt voor een Vivare woning.
Ook positieve discriminatie is discriminatie en niet uit te leggen aan potentiële huurders.

Duurzaamheid

1. De huurdersverenigingen wensen de woonlasten van onze huurders te reduceren en daarmee energie-armoede te bestrijden. Een middel daarvoor is o.a. de inzet van de Energiebank. De energiebank richt zich op advisering op reductie van energiegebruik. Wij zouden graag zien dat hier gebruik van gemaakt gaat worden.
2. Doelstelling van Vivare is een energie-index van 1,4 in 2024. Wij gaan ervan uit dat dit gerealiseerd gaat worden.
3. De huurdersverenigingen vragen periodiek inzage in de voortgang van de duurzaamheidsopgave. Welke afwegingen zijn in de complexsessies per wijk gemaakt? Welke projecten worden wanneer aangepakt? Ook wensen wij bij renovatie en groot onderhoudsprojecten een toelichting op de invulling die Vivare complex specifiek geeft aan het uitgangspunt “warme jas”.
4. Zonnepanelen verlagen de energiekosten van huurders en dus de woonlasten. Voorstel van de huurdersverenigingen is om deze aan te brengen op alle nieuwbouw en om ze daarnaast (onder voorwaarden) aan te bieden aan de zittende huurders in de bestaande voorraad.
5. Ook in 2022 geen vergoeding (huurverhoging) bij energetische aanpassingen in/ aan de woning.

Leefbaarheid

1. De huurdersverenigingen vragen aandacht voor het toewijzingsbeleid van nieuwe verhuringen.
Het huidige beleid van passend toewijzen leidt tot éézijdig ingerichte wijken, met de daarbij gepaard gaande problemen.
Wij pleiten voor meer differentiatie in de wijken.
2. Het is belangrijk bij burenoverlast op tijd in te grijpen en de mate van overlast te minimaliseren. Wij vragen van Vivare en de Gemeente extra toezicht en handhaving van overlast in de wijken en verzoeken om de procedure zo kort mogelijk te houden en alle mogelijke middelen in te zetten, zoals een gedragsaanwijzing en desnoods huuropzegging.
3. Verloedering van tuinen, woningen en straten blijft een belangrijk aandachtspunt, waar in de handhaving zowel de gemeente als Vivare een rol zouden moeten spelen. Onderlinge afstemming hierover is wenselijk.
4. Voor huurders met een beperking of die geen mogelijkheid hebben (b.v. leeftijd) om zelfstandig de tuin te onderhouden en waarbij de financiële middelen ontoereikend zijn dient door zowel de gemeente alsook Vivare maatwerk aangeboden te worden. Dit geldt tevens voor de achterpaden en gemeenschappelijke ruimtes.
5. De huurdersverenigingen vragen ook aandacht van de gemeenten voor de huisvesting van arbeidsmigranten in verband met mogelijke problemen c.q. overlast voor huurders van Vivare.