

Onderzoek naar huurdersbetrokkenheid

Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 is er veel meer belangstelling voor de betrokkenheid van huurdersorganisaties bij woonbeleid. Voor huurdersorganisaties geldt sinds 2015 een gelijkwaardige positie bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente en de corporatie.



Met deze rechten komen ook plichten, namelijk zorgen voor deskundigheid en het betrekken van de achterban. Platform31 onderzocht hoe de invloed van huurders kan worden verbeterd. Hierover brachten zij recent het rapport "Huurders blijven(d) aan de knoppen" uit.

Betrek huurders op tijd

Het rapport beschrijft de resultaten van een onderzoek in de praktijk, waaraan 8 corporaties en 8 huurdersorganisaties hebben deelgenomen. De resultaten van de pilots om de invloed van huurders te vergroten en verbeteren zijn positief. Zo blijkt dat het vroegtijdig betrekken van de

huurdersorganisatie bij het maken van beleid een beter resultaat op te leveren dan hen pas op het laatst om advies te vragen.

Diverse achterban

Het is ook zinvol om te werken aan een diverse achterban, waardoor er meer jongeren, vrouwen en migranten betrokken worden bij beleid en beheer. Tijdelijke werkgroepen maken het makkelijker om meer huurders te betrekken, maar dat moet dan wel aansluiten op de bestaande huurdersorganisatie. Uiteindelijk moeten deze organisaties hierdoor versterkt worden, want zij zijn de blijvende kracht voor de huurdersbetrokkenheid.

Huurdersorganisatie staat centraal

Een belangrijke aanbeveling is dat de formele huurdersorganisatie centraal moet blijven staan. Hiervoor werken moet wel aantrekkelijk zijn. Dat gebeurt als huurders gelijk serieus worden genomen en niet alleen achteraf een advies mogen geven over het beleid. Het onderzoek laat zien dat het aantrekkelijk is om vanaf het begin samen het beleid te maken. Dat noemen de onderzoekers co-creatie en geeft betere resultaten dan alleen een advies geven.

Pilot glasfolie Sint Jozefhuis



Monumentale panden hebben altijd een aparte aanpak nodig. Zo ook het Sint Jozefhuis in Hoorn. Mede door verzakkingen en verouderde voorzetramen die niet meer goed sluiten dringt er veel kou de woning binnen. Daarom hebben wij hier tests gedaan met isolerende folie op de ramen. Dit reflecteert de binnenwarmte waardoor het niet meer ontsnapt. De bewoners waren zeer positief: de kachels konden weer een standje lager. Het is de bedoeling dat alle oude ramen aan de binnentuin en de achterzijde van het pand worden voorzien van de folie. Vanwege de geluiddempende werking blijven de voorzetramen aan de straatzijde wel behouden met een makkelijkere bediening. Kortom: meer wooncomfort en minder stookkosten!

Meer nodig voor betaalbaarheid sociale huursector

De huren van de meeste huurders van woningcorporaties stijgen dit jaar met gemiddeld 0,6 procent. Dit blijkt uit een enquête van corporatiekoepel Aedes. De Woonbond vindt het goed dat de huren minder hard zijn gestegen dan voorgaande jaren, maar ziet dat er meer nodig is om sociale huurprijzen weer betaalbaar te krijgen voor huurders.

Woonbonddirecteur Ronald Paping: 'Corporaties maken een goede beweging door de huren minder hard te laten stijgen, tegelijkertijd constateren we dat de huren nog steeds harder stijgen dan inflatie. Er is meer nodig om de sociale huursector weer betaalbaar te maken voor huurders.'

Een half miljoen hurende huishoudens heeft inmiddels een te hoge huur voor hun inkomen. De huren moeten volgens de huurdersvereniging de komende jaren 10% omlaag. Paping: 'Veel huurders zitten financieel in de problemen. Om daar wat aan te doen moeten de huren echt omlaag.'

De Woonbond heeft een online check gepubliceerd waar huurders kunnen controleren of ze bezwaar kunnen maken tegen de huurverhoging. Zeker AOW'ers en huishoudens met minstens vier personen doen er goed aan hun huurverhogingsvoorstel te controleren. Zij zijn dit jaar voor het eerst uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Op checkhuurverhoging.nl kunnen huurders kijken of ze succesvol bezwaar kunnen maken tegen de huurverhoging. Als dat zo is, levert de website een bezwaarschrift op maat.

Einde bouwsels op kamp

Hoorn stelt ultimatum aan bewoners woonwagencentrum Bobeldijkerweg

Hoorn De bewoners van het woonwagencentrum langs de Bobeldijkerweg in Hoorn moeten hun illegale bouwsels van de gemeente Hoorn voor 1 juli hebben afgebroken en opgeruimd. De deadline ligt op 1 juli. Als dan niet alles is opgeruimd, bekijken we de juridische consequenties'', zegt Jara Hof van de gemeente Hoorn.

Het zijn vooral bijgebouwtjes die zonder vergunning of toestemming van de gemeente zijn neergezet. De afgelopen decennia trad de gemeente hier alleen weleens incidenteel tegen op. Omdat de gemeente dit gebied en de aangrenzende openbare ruimte gaat herinrichten, moeten de illegale bouwwerken nu echt verdwijnen. De meeste bewoners gaven eind 2014 aan dat zij de bouwsels wilden weghalen, mits daar een financiële

vergoeding tegenover stond. De gemeente stemde hier afgelopen najaar mee in door de kosten van het afvoeren van dit afval te betalen. Een betere brandveiligheidssituatie, toegankelijkheid en doorzicht gaven volgens B en W de doorslag om hiervoor de knip te trekken. Deze vergoeding in de kosten is een uitzondering, omdat wij als gemeente zelf te weinig aan de handhaving hebben gedaan”, zegt Hof. Voor de bouwwerken is een container neergezet waarin de brokstukken kunnen worden gegooid. In hoeverre dit al is gebeurd, weet de gemeente niet. We kijken 1 juli wat de stand van zaken is’, aldus Hof. De bewoners hebben ruim de tijd om dit te doen.”

Nieuwe woonwagens

Omdat enkele woonwagens te dicht op elkaar stonden, wat brandgevaarlijk is, besloot de gemeenteraad een jaar geleden dat vier woonwagens zouden worden vervangen. Inmiddels is één woonwagen op zijn oude standplaats door een nieuw exemplaar vervangen. Een tweede bestaande wagen is verplaatst naar het uitbreidingsdeel van het woonwagencentrum langs de Zomervaart. Daar wordt in september van dit jaar nog een nieuwe woonwagen geplaatst voor bewoners, die ook hun oude woonwagen kwijtraken. De vierde woonwagen komt niet meer terug, omdat deze bewoners bij nader inzien toch liever in een nieuw huurhuis langs de Zomervaart gaan zitten. Woningverhuurder Intermaris laat hier in het voorjaar van 2018 elf huurwoningen neerzetten om de wachtlijst op te lossen. De herinrichting van het woonwagencentrum betaalt de gemeente. Die laat hier nieuwe wegen, parkeerplaatsen en riolering aanleggen. Ook wordt het openbaar groen op kosten van Hoorn aangelegd. Over een paar weken wordt bekend welke aannemer deze klussen mag doen. Hof: De herinrichting start na de bouwvak in september.

Op weg naar energieneutraal wonen

De problemen in Groningen en de ambities om klimaatverandering tegen te gaan laten zien dat we van gas af moeten. We moeten woningen op een andere manier gaan verwarmen. Corporaties in Groningen zijn al aan de slag: woningen van huurders worden verstevigd en direct gerenoveerd naar nul-op-de-meter.



De Woonbond is voorstander van energieneutrale woningen. Maar bewoners moeten goed worden geïnformeerd en betrokken worden bij de renovatie van hun woning naar een energieneutrale woning. En er moeten garanties zijn dat de woonlasten niet zullen stijgen. De Woonbond organiseert gratis energiecafés over de weg naar energieneutraal wonen in Meppel, Den Bosch en Utrecht.

Maatschappelijke aandacht

Woningen verwarmen zonder gas is een belangrijk maatschappelijk thema geworden. Zo houdt Milieudefensie de actie 'Gas, we breien er een eind aan' om te laten zien dat we de Groningers niet in de kou moeten laten staan. Op 10 mei wordt in een oude energiecentrale in Amsterdam het VanGasLos Festival georganiseerd, waar allerlei betrokken bestuurders, mensen uit het bedrijfsleven, netbeheerders, energiemakers en energiegebruikers inspiratie op kunnen doen en de kansen kunnen zien die een toekomst zonder gas biedt.

Verhuurderheffing obstakel voor investeringen

De verhuurderheffing is een belangrijke sta in de weg gebleken voor verhuurders om grote investeringen te doen in het energiezuinig maken van hun voorraad. Zelfs de afspraak om in 2020 alle sociale huurwoningen gemiddeld op label B te krijgen wordt al niet gehaald. De Woonbond vindt het daarom van het grootste belang dat die drempel weggenomen wordt door het komende kabinet. Op die manier kan er geïnvesteerd worden in energiebesparing, nieuwbouw én kunnen de huren omlaag om de betaalbaarheid van het huren te verbeteren.

Kwart corporaties haalt doelstelling energiebesparing niet, maar Intermaris behaalt deze doelstelling wel

Finance Ideas heeft in haar kwartaalonderzoek 'Corporatie Survey' gekeken naar geplande investeringen in energiebesparende maatregelen onder bijna de helft van alle woningcorporaties in Nederland. Dat onderzoek laat zien dat 8% van de deelnemende corporaties niet van plan is om te werken aan de doelstelling 'gemiddeld energielabel B in 2020'. Nog eens 15% heeft onvoldoende investeringen daarvoor in de beleidsplannen opgenomen.



Bijna een kwart van de corporaties gaat deze doelstelling uit het Convenant Energiebesparing Sociale Huursector en het Energieakkoord dus niet halen. Nog eens 18% moet de komende jaren flink wat extra inzet plegen om in de buurt te komen van wat afgesproken is. De Woonbond vindt het onbestaanbaar dat een grote groep corporaties zijn verantwoordelijkheid niet neemt en de doelstelling niet haalt. Aanvullende maatregelen om de verduurzaming van de sociale huurvoorraad te versnellen zijn onvermijdelijk.

Kleine meerderheid op koers

Ondanks deze cijfers is het draagvlak voor de duurzaamheidsdoelstelling 2020 wel groot. Bijna twee derde van de 170 deelnemers aan het onderzoek zegt het daarmee eens te zijn. 9 % van de corporaties weten nu al dat ze het wel gaan halen, 50 % heeft voldoende investeringen in hun plannen opgenomen. Dat betekent dat een kleine meerderheid nu al goed op koers zit, maar ook dat zij voorde andere corporaties die te weinig doen de kastanjes uit het vuur moeten halen.

Grote investeringen nodig

Uit het onderzoek blijkt verder dat de investering per woning aanzienlijk is. Bijna 60% van de woningaanpassingen kost meer dan €10.000,-. Dat geld gaat voornamelijk naar isolatie, zonnepanelen, installaties en nul-op-de-meter woningen. Twee derde van de corporaties heeft het geld voor deze investeringen en hoeft niet te bezuinigen of meer huurverhoging te vragen. Het merendeel van de verhuurders belast de kosten ook niet of

slechts voor een klein deel door aan de (zittende) huurders. Toch geeft ruim de helft van de corporaties in het onderzoek aan, dat voor hen de grootste uitdaging bij het uitvoeren van de projecten is of ze de huurders meekrijgen.

Huurders moeten worden betrokken

De Woonbond vindt het belangrijk dat huurders vanaf het begin betrokken zijn bij renovatieprojecten. De ervaring leert, dat de plannen daardoor beter worden en dat de benodigde 70% dan vrijwel altijd gehaald wordt. Het energieteam van de Woonbond kan daar op verschillende manieren ondersteuning bij bieden.

Redactioneel stuk:

In de komende nieuwsbrieven wordt het bestuur van VH De Boog aan u voorgesteld.



Rob de Krom

Rob de Krom is werkzaam bij de Boog als Secretaris/relatiebeheerder sinds 2012.

Voordat Rob met pensioen ging was hij werkzaam bij Rijkswaterstaat als projectleider in de wegenbouw, dit heeft hij ruim 42 jaar gedaan.

Overigens met heel veel kennis en passie als je hem erover hoort praten.

Die gedrevenheid zet Rob de Krom ook in bij de Boog om de huurders (bewonerscommissies) van Intermaris te begeleiden.

Rob is bij de Boog gekomen in 2012 om invulling aan zijn vrije tijd te geven, niet dat hij dat niet kan met zijn vrouw en (klein)kinderen, maar om bezig te zijn voor de maatschappij.

Rob vertelt ook dat hij al behoorlijk wat vrijwilligers de revue heeft zien passeren met wie hij samen gewerkt heeft. Het was niet omdat ze het niet leuk vonden om bij de Boog te werken, maar vrijwilligerswerk vraagt toch een bepaalde gedrevenheid en vrije tijd die je moet investeren.

Huurders van Intermaris denken soms dat het betaald werk is wat hij verricht maar dat is dus niet het geval, hij doet dit op geheel vrijwillige basis.

Daarbij doet Rob ook nog goed werk met het onderhoud van tuinen voor ouderen of mensen die dit niet meer kunnen doen.

Rob heeft ook nog een volkstuin die hij regelmatig moet onderhouden en waarvan hij dan kan oogsten.