

Bijdrage van het Huurdersplatform MEVM (Huurders van Actium)

1. Inleiding.

Het Huurdersplatform MEVM wil zoals bedoeld in de woningwet van 2015 een bijdrage en inzet leveren aan het gemeentelijk woningmarktbeleid zoals verwoord is in het woonplan van de gemeente Midden Drenthe dat in 2017 is vastgesteld.

Belangrijke Thema's voor de huurders van Actium zijn:

- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
- Leefbaarheid van de woonomgeving
- Wonen en zorg

2. Betaalbaarheid.

Het aandeel woonlasten van het beschikbare budget van veel huurders groeit. De lage inkomens profiteren nog onvoldoende van de economische groei in de vorm van een inkomensstijging. Hoewel het, wat in 2018 is afgerond, een positiever beeld geeft, zorgen stijgende energiekosten ervoor dat dit resultaat kwetsbaar is. Het sociaal huurakkoord dat de Woonbond met Aedes heeft afgesloten kan eraan bijdragen dat de woonlasten beheersbaar blijven.

Het huurdersplatform adviseert Actium elk jaar op het huurbeleid dat Actium wil gaan voeren. Een aantal ontwikkelingen zullen ook dit jaar van invloed zijn op de prijsontwikkeling van de huren:

- de gestegen bouwkosten (in de gemeente Midden Drenthe met name van invloed op de energetische maatregelen die Actium wil gaan uitvoeren)
- De financiële maatregelen van de rijksoverheid zoals de verhuurdersheffing en de winstbelasting.

– Het huurdersplatform heeft Actium voorstellen gedaan nu er een onbalans lijkt te ontstaan tussen de totale woonlasten en kwaliteit van de huurwoning mede als gevolg van de belasting op energiegebruik (gas) en de aftoppingsgrenzen.

– Het huurdersplatform ondersteunt de inzet van de voorzieningenwijzer, maar zal ook via de haar beschikbare middelen bekendheid geven hoe de betaalbaarheid van huurwoningen gegarandeerd kan worden.

3. Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van kwalitatief goede huurwoningen voor de primaire doelgroep zal de komende periode onze aandacht houden. Leegstand moet echter voorkomen worden, omdat de financiële consequenties uiteindelijk door de huurder zullen moeten worden opgebracht. Het gezamenlijke aanbodsysteem (Drenthe Huurt), dat naar verwachting begin 2020 in werking treedt, zal de keuzemogelijkheid in het aanbod van huurwoningen in Drenthe vergroten.

In 2020 willen we aandacht besteden aan de huisvestingsmogelijkheden van de zogenaamde spoedzoekers. Hoewel de schaarste op de woningmarkt in grote delen van Drenthe nog geen grote vormen aanneemt zien we het aanbod toch afnemen, o.a. door grootschalige sloop- en renovatie projecten. Samen met Actium gaan we onderzoeken of tijdelijke huisvesting voor deze doelgroep een oplossing kan bieden.

4. Kwaliteit en duurzaamheid.

Het Huurdersplatform vindt investeringen in de duurzaamheid erg belangrijk. Voor nu en voor de huurders van de toekomst. Het vergt grote investeringen van de corporaties. Een goede balans vinden tussen de (duurzame) kwaliteit van de woning en de woonlasten die daarmee gepaard gaan is één van de opgaven waar we de komende periode ons bezig mee zullen houden. De kwaliteit van de woning is daarbij belangrijk. De woonoppervlakte moet niet te klein worden en aangepast zijn op de omvang van de huishouding. Flexibel bouwen zou een oplossing kunnen zijn.

Daarnaast wil het huurdersplatform bewust energiegebruik versterken door gerichte voorlichting en de huurder beter inzicht geven in het energieverbruik met behulp van energiedisplays. De inzet van energiecoaches wordt met behulp van de Drentse energideal vergroot. De keuzes die de acht Drentse woningcorporaties maken voor investeringen in de duurzaamheid en de koers naar aardgasvrij en CO2 neutraal door de prioriteit te leggen bij isolatiemaatregelen en energiezuinig gedrag delen wij.

5. Leefbaarheid van de woonomgeving.

Het huurdersplatform wil de komende periode de participatie van de bewoners vergroten in de aandacht voor hun leefomgeving.

De uitstroom van GGZ instellingen moet niet tot ongewenste effecten, zoals overlast, leiden. Een goede vorm van begeleiding en informatie aan omwonenden is daarbij belangrijk.

6. Wonen en zorg.

Goede afspraken over WMO voorzieningen in de daarvoor geschikte woningen maakt het mogelijk dat onze huurders langer in hun woning kunnen blijven wonen of dat de (financiële) drempel om te verhuizen naar een aangepaste of gelijkvloerse woning verdwijnt. Het beleefhuis wat Actium in het najaar van 2019 wil inrichten, geeft aan huurders op een nadere manier nuttige informatie over het langer zelfstandig thuis te kunnen wonen.

Het bovenstaande willen we aanbieden als bijdrage van het huurdersplatform aan de prestatieafspraken voor 2020.

Henk Oostland,
voorzitter