

Bijdrage van het Huurdersplatform MEVM (Huurders van Actium)

1. Inleiding.

Het Huurdersplatform MEVM wil een bijdrage en inzet leveren aan het gemeentelijk woningmarktbeleid zoals verwoord is in de woonvisie van de gemeente Midden Drenthe die 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 is nog steeds groot. De economische crisis die een gevolg is van de corona epidemie zal naar verwachting juist voor de groep lage inkomens grote gevolgen hebben.

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 Nieuwbouw en de energetische maatregelen die Actium wil gaan uitvoeren)
- De financiële maatregelen van de rijksoverheid zoals de verhuurdersheffing en de winstbelasting.
- De woningwaardering als gevolg van een hoger energielabel van de woningen.

Bijdrage MEVM

– Het huurdersplatform wil samen met Actium het streefhuurbeleid onder de loep nemen om op deze manier een beter beeld van de totale woonlasten te krijgen. Om daarna te komen tot een differentiatie in huurprijzen waarin de kwaliteit van de woning goed tot zijn recht komt.

– Het huurdersplatform ondersteunt ook dit jaar de inzet van de voorzieningenwijzer, maar zal ook via de haar beschikbare middelen bekendheid geven hoe de betaalbaarheid van huurwoningen verbeterd kan worden met alle voorhanden zijnde regelingen en voorzieningen.

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 daarvan uiteindelijk door de huurder moeten worden opgebracht.

Het gezamenlijke aanbodsysteem (Thuis Kompas), dat eind april 2020 van start ging, zal naar verwachting voor woningzoekenden de keuzemogelijkheid in het aanbod van huurwoningen in Drenthe vergroten en kan tot een verkorting van de zoektijden leiden.

In 2021 willen we aandacht besteden aan de huisvestingsmogelijkheden van huurders die tot nu toe makkelijker een woning op een vakantiepark konden vinden. De gevolgen van de vitalisering van de vakantieparken zijn nog onvoldoende bekend en dus ook of dit tot een grotere druk op het aanbod van huurwoningen zal betekenen...

Bijdrage MEVM

MEVM vindt dat bewoners van vakantieparken geen aanspraak kunnen maken op een urgentie binnen Thuis Kompas.

We blijven het aanbod en de wachttijd scherp in de gaten houden. MEVM participeert actief in Thuis Kompas.

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. Zoals het aspect: woonoppervlakte. Deze moet niet te klein worden en aangepast zijn op de huishoudgrootte, nu en in de toekomst. Flexibel bouwen zou een oplossing kunnen zijn.

Verduurzaming van het woningbezit brengt kosten mee die mogelijk niet meer alleen door de huuropbrengsten kunnen worden gedragen. We houden rekening met invoering van energie en/of maatregelen in servicekosten en een energieprestatievergoeding.

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.

Actium wil, samen met een consortium van architecten, bouwers en slopers onderzoeken of er een goede manier de circulariteit in het bouwen ontwikkeld kan worden. (Drenthe Woont Circulair). Het Huurdersplatform is betrokken vanuit de kant van de gebruiker die bewust moet worden van de veranderingen die de woonbeleving in een circulair gebouwde woning kan hebben. De resultaten kunnen toegepast worden bij eventuele nieuwbouw in de gemeente Midden Drenthe.

Bijdrage MEVM

Om te komen tot een CO₂ reductie en daling van de woonlasten wil het huurdersplatform bewust energiegebruik versterken door inzicht geven in het energieverbruik met behulp van energiedisplays en door gerichte voorlichting, o.a. door energiecoaches.

MEVM onderzoekt de mogelijkheid tot het introduceren van een energie-app.

MEVM participeert of is voornemens te participeren in de lokale wijkaanpak in het kader van de energietransitie door het ondersteunen van bewoners(huurders)- en klankbordgroepen.

Een belangrijk thema waar we als huurdersplatform bij betrokken willen zijn is de klimaatadaptatie. De gevolgen van de opwarming van de aarde zijn niet meer te negeren en de gevolgen zijn nu al zichtbaar in de hoge temperaturen, wateroverlast door grote stortbuien afgewisseld met perioden van grote droogte. De mogelijkheden van mensen met een laag inkomen om hier voorzieningen voor te treffen in en om het huis zijn beperkt. Samen met Actium en de gemeente willen we zoeken naar oplossingen.

5. Leefbaarheid van de woonomgeving.

De samenstelling van de huurderspopulatie van sociale huurwoningen verandert. Dit kan consequenties hebben voor de leefbaarheid

De gevolgen van de uitstroom van GGZ instellingen en beschermd wonen moet niet leiden tot ongewenste effecten, zoals overlast.

Bijdrage MEVM

Het Huurdersplatform is betrokken bij de afspraken die met de gemeente gemaakt worden over spreiding en voorzieningen die een zogenaamde “zachte landing in de wijk” van deze groep kwetsbare huurders mogelijk moet maken.

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

6. Wonen en zorg.

Het beleefhuis dat Actium in het najaar van 2019 geopend heeft, geeft aan huurders inzicht welke eenvoudige middelen beschikbaar zijn om dit mogelijk te maken.

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 bovenstaande willen we aanbieden als bijdrage van het huurdersplatform aan de prestatieafspraken voor 2021.

Henk Oostland,
voorzitter