



Huurders Belang Zederik

Secretariaat: De Kooi 7
4233 GP AMEIDE
E: HBZederik@gmail.com

Ameide, 24 augustus 2019

FIEN WONEN

Rijnstraat 1
3371 ST HARDINXVELD-GIESSENDAM
t.a.v. mw. E. ter Borg

Betreft: uw adviesaanvraag 15: Het Bod

Geachte mevrouw ter Borg,

HBZ ontving 26-06-2019 een aanvraag voor een gekwalificeerd advies betreffende het bod voor de prestatieafspraken 2020-2023 voor de gemeente Vijfheerenlanden. Deze adviesaanvraag is op ons verzoek tot stand gekomen waarbij wij direct aan de voorkant onze prioriteiten willen aangeven zowel voor Fien Wonen als de gemeente Vijfheerenlanden.

Fien Wonen heeft werkgebieden in het voormalige Zederik (nu Vijfheerenlanden) en Hardinxveld-Giessendam. Dit advies beperkt zich tot de gemeente Vijfheerenlanden.

In uw bod meldt u dat woonvisie Vijfheerenlanden nog niet beschikbaar is. Totdat het zover is neemt HBZ aan dat de woonvisie voor Zederik een leidraad zal zijn.

Onderstaand treft u puntsgewijs onze adviezen en opmerkingen aan:

1	Beschikbaarheid en betaalbaarheid In uw bod meldt u dat woonvisie Vijfheerenlanden nog niet beschikbaar is. Totdat het zover is neemt HBZ aan dat de woonvisie voor Zederik een leidraad zal zijn. In deze woonvisie wordt gesproken over een goede woonkwaliteit voor vestigers. Op dit moment wordt er veel gebouwd op de bedrijventerreinen. HBZ vindt het belangrijk dat het toekomstige woningaanbod mede daarop is afgestemd om voldoende beschikbaarheid te bewerkstelligen. Een goede betaalbaarheid kan ook inhouden dat woningen die naar de top van de aftoppingsgrenzen zijn gestegen opnieuw worden gewaardeerd. Dit gebeurt nu vaak voor nieuwe verhuur na mutatie maar HBZ wenst dit ook voor bestaande huurders om de huurongelijkheid per complex of woonblok te verminderen. Bewoners ervaren dit als onrechtvaardig. De woonlasten worden ook bepaald door gemeentelijke heffingen die steeds stijgen. De fusie van Leerdam, Vianen en Zederik mag niet worden gebruikt om voor Vijfheerenlanden overal de duurste tarifiering toe te passen om de gemeentelijke budgetten
---	--

	zeker te stellen. HBZ verwacht dat ook de gemeentelijke heffingen naar redelijkheid worden gehanteerd. De inflatie hoeft van HBZ niet alleen maatgevend te zijn voor de jaarlijkse aanpassingen van gemeentelijke heffingen. HBZ vindt sturing op woonlasten een goed idee, mits sociaal toegepast. Woningen met een slecht energielabel (hoge energie-index) moeten bij huurverhoging worden ontzien, zeker als de huurder een huurtoeslag krijgt. De bevolking van Vijfheerenlanden gaat dan voor de kosten opdraaien waardoor gemeentelijke heffingen weer aangepast kunnen worden en de huurders alsnog deze boemerang terug krijgt. Op dit moment is het inkomen per huishouden bepalend voor de mate van huurverhoging.
2	Specifieke doelgroepen Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen. De zorgsector speelt hierop in door een passend aanbod te creëren, actief aangestuurd en ondersteund voor de WMO. HBZ verwacht daarin een positief beleid van gemeente en woningcorporatie. HBZ heeft bij de onderhandelingen van de vorige prestatieafspraken speciale aandacht gevraagd voor beschermd wonen, mits daar voldoende vraag naar is. Wij stellen een jaarlijkse rapportage voor van de gemeente Vijfheerenlanden en/of de Fien Wonen waarin de vraag naar beschermd wonen zichtbaar wordt en wat daarin is gerealiseerd.
3	Kwaliteit en duurzaamheid Duurzaamheid en levensloop bestendig maken van met name de oudere woningen dient een prioriteit te hebben. De bevolking vergrijst en de levensverwachting stijgt wat grote invloed heeft op de woonkwaliteit van de betrokken huurder. HBZ wenst dat de Woonkeur-certificatie wordt gevolgd bij nieuwbouw en relevante renovaties.
4	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed Een goede leefbaarheid wordt bepaald door de gemeente, de woningcorporatie en natuurlijk de bewoners/huurders. Als de gemeente de groenvoorzieningen en de wegen/troitoirs goed bijhoudt en de onkruidbestrijding beter realiseert kunnen de bewoners beter worden aangesproken op achterstallig tuinonderhoud en andere verloedering. Het moet niet erg duidelijk worden dat je aan de tuin direct kan zien of het een huurwoning betreft. De woningcorporatie kan samen met de wijkbeheerder en de gemeente een actieve rol spelen. Ook voor de voldoende doorgang in de brandgangen. De woonomgeving dient schoon, heel en veilig te zijn. Vaak is er nu één moment waarop alle bewoners de handen ineen slaan om hun tuin, straat en wijk mooi en schoon te maken. Dit is bij de vijfjaarlijkse feestweek. Woning-eigenaren en huurders werken eendrachtig samen om er wat moois van te maken. Vijfheerenlanden wordt opgeroepen om meer van dit soort momenten te creëren zoals bijvoorbeeld de verkiezing van de mooiste straat per kern met wat publiciteit. En

	daarmee is de leefbaarheid weer verbeterd: mensen praten met elkaar en ondernemen gezamenlijke activiteiten. De leefbaarheid wordt niet bevorderd door te veel mensen met dezelfde achtergrond bij elkaar te huisvesten in dezelfde woning, hetzelfde woonblok, dezelfde straat of dezelfde woonwijk. Het komt nu te vaak voor dat veel arbeidsmigranten in één woning wonen, terwijl deze niet allen in de woning zijn ingeschreven: woonfraude. Meer controle door de gemeente Vijfheerenlanden en Fien Wonen is wenselijk al zal dat niet altijd wettelijk mogelijk zijn. Wellicht kan een gemeentelijke verordening iets bijdragen? HBZ vindt het belangrijk dat ook middeninkomers een huurwoning kunnen verkrijgen. Deze doelgroep komt vaak n(nog) niet in aanmerking voor een hypotheek en ook deze doelgroep moet kunnen kiezen tussen huren en kopen zonder naar de commerciële verhuurders gejaagd te worden. Door de juiste inkomensmix van huurders wordt de leefbaarheid en het straatbeeld sterk verbeterd en mogelijke gettovorming voorkomen. Uiteraard kunnen de huurders met een middeninkomen een hogere huur betalen dan een sociale huurder en woningen betrekken die onder punt 6 wellicht verkocht zouden worden. HBZ vraagt nadrukkelijke aandacht voor een Sociaal Statuut bij sloop en renovatie, voorrang in de woningmarkt en financiële regelingen. De laatste versie die ons bekend is dateert van 2004-2009 en is een overeenkomst tussen de toenmalige gemeente Zederik, de toenmalige woningcorporatie Goed Wonen Zederik en HBZ. Ook de toenmalige gemeenten Leerdam en Vianen kunnen zo'n Sociaal Statuut hebben. We stellen het op prijs dat gemeente Vijfheerenlanden deze case met alle betrokken partijen voortvarend gaat oppakken en zien een Plan van Aanpak en een bijbehorende planning graag tegemoet.
5	Nieuwbouw en aankoop Fien Wonen gaat de portefeuillestrategie in 2020 herijken en afstemmen op Vijfheerenlanden. Voorheen was dit voor ons Zederik. Gaat Fien Wonen ook uitbreiden naar het voormalige Leerdam en Vianen? HBZ gaat er vanuit dat voor ons werk gebied de nadruk van de toekomstige investeringen op het gebied van de voormalige gemeente Zederik blijft liggen. HBZ wil op gemeentelijk niveau betrokken worden bij de uitgifte van beschikbare gronden voor betaalbare woningbouw in de sociale sector. Nu lopen we achter de feiten aan: de gronden zijn reeds verdeeld voordat de huurdersorganisaties aan bod komen. Daardoor kan het zijn dat beleggers met mooie plannen en dikke geldbuidels een niet meer in te lopen voorsprong krijgen als er gronden verdeeld worden. De huurdersorganisaties in Vijfheerenlanden kunnen door de gemeente Vijfheerenlanden worden uitgenodigd voor de geldende inspraakrondes in de gemeente raad of gemeentelijke commissies.

6	Liberalisatie en verkoop HBZ wil liever niet dat woningen worden verkocht die boven de aftoppingsgrens MOG/BOG liggen. Deze woningen zijn waarschijnlijk gebouwd op grond die door de toenmalige gemeente(n) als 'sociale grond' is geormerkt met een daarvoor passende prijs. Om ook in de toekomst voldoende bouwgrond te verkrijgen voor een 'sociale prijs' moet binnen de gemeenteraad duidelijk zijn dat deze gronden een sociale bestemming houden. Anders verliest de sociale woningbouw haar draagkracht.
---	---

Wij hopen met deze bovenstaande punten een goede inbreng te hebben bij de komende onderhandelingen van de prestatieafspraken. Tijdens deze onderhandelingen leren we van elkaar en zal blijken wat redelijkerwijs haalbaar is. Wij verwachten dan wel voldoende gemotiveerde reacties als er iets niet haalbaar is.

Hoogachtend, namens ons gehele bestuur,

L. Smit

Bestuursvoorzitter **Huurders Belang Zederik**

