

Speerpunten van beleid Huurdersfederatie – 2020

De Huurdersfederatie behartigt de belangen van de Lefier-huurders in Zuidoost Drenthe. We laten de stem van de huurder horen door:

- Het beleid van de corporatie en gemeente te beïnvloeden
- Individuele huurders te begeleiden die problemen ondervinden mbt het wonen
- Groepen huurders (bewonerscommissies) te ondersteunen bij de verbetering van hun woonsituatie

Beïnvloeding van beleid corporatie en gemeente

De Huurdersfederatie richt haar beïnvloeding op drie hoofdthema's. We vinden namelijk dat:

1. Het wonen betaalbaar moet zijn
2. Woningen voldoende kwaliteit moeten hebben
3. Er voldoende woningen beschikbaar moeten zijn voor de doelgroep

Daarnaast willen we ons in 2020 extra sterk maken voor:

- Verduurzaming van woningen (met betrekking tot een lager energieverbruik en lagere woonlasten)
- Een leefbare woonomgeving
- Onderzoek naar Drentse samenwerking

1. Betaalbaarheid

Uit het Drents woonlastenonderzoek 2018 komt naar voren dat de gemiddelde woonlastenquote van huurders in Drenthe ligt op 36%. Dat is ten opzichte van 2014 een verbetering van 1%. Een woonquote laat zien welk percentage een huishouden kwijt is aan woonlasten ten opzichte van het netto besteedbaar inkomen.

De Huurdersfederatie vindt dat gestreefd moet worden naar een lagere woonlastenquote, namelijk maximaal 30% van het netto besteedbaar inkomen. Vooral ook omdat uit het Drents woonlastenonderzoek 2018 blijkt dat in de gemeente Emmen meer dan een kwart (27%) van de huurders een betaalarisico heeft. Een betaalarisico hebben wil zeggen: een netto inkomen dat te laag is om alle uitgaven te betalen.

De woonquote van *alle huurders in Nederland* lag in 2018 op gemiddeld 38,1 procent. Ter vergelijking: Eigenaren besteden in 2018 met gemiddeld 29 procent een veel kleiner deel van hun besteedbaar inkomen aan wonen.

2. Kwaliteit

Een groot deel van de woningvoorraad van Lefier in Zuidoost-Drenthe is 45 jaar en ouder. We hebben onderzocht, o.a. via achterbanraadplegingen dat het onderhoud aan deze woningen te wensen over laat. We worden daar dagelijks mee geconfronteerd via onze contacten met huurders en bewonerscommissies. De Huurdersfederatie verwacht van Lefier een basiskwaliteit die past bij deze tijd. Vocht-, tocht- en schimmelproblemen in huurwoningen horen daar zeker niet bij.

3. Beschikbaarheid

In aantallen voldoet de sociale woningvoorraad in Emmen nog aan de vraag. Maar de omvang en samenstelling van de bevolking verandert. Het aantal ouderen neemt bijvoorbeeld snel toe. Dat heeft gevolgen voor de vraag naar huurwoningen. Ook vinden we dat er meer gekeken moet worden naar het bouwen van andere alternatieve woningen en woonvormen.

De Huurdersfederatie is vanaf de start betrokken geweest bij het ontwikkelen van een nieuw Drentse woonruimte verdeelsysteem (Thuiscompas), wat in mei 2020 in werking treedt. Huurders hoeven

zich nu slechts eenmalig in te schrijven (en dus inschrijfkosten te betalen), om in aanmerking te komen voor alle corporatiewoningen in heel Drenthe.

Duurzaamheid

De Huurdersfederatie vindt dat verduurzaming (en investeringen in energiemaatregelen) in de sociale woningvoorraad vooral moet leiden tot lagere woonlasten. Diverse berekeningen laten voorsnog zien dat de resultaten beperkter zijn dan verwacht.

Leefbaarheid

Verbetering van de leefbaarheid is een belang van ons allemaal. De druk op leefbaarheid wordt groter door o.a. extramuralisering (meer verwarde personen in huurwoningen), vergrijzing en daarnaast een steeds kleiner wordend aanbod van goedkope huurwoningen, waardoor de sociale druk groter wordt in deze buurten.

Ondersteuning aan individuele huurders

De Huurdersfederatie staat individuele huurders bij. Primair steken we in op overleg en samenwerking met de verhuurder, maar als dat niet lukt gaan we een juridische aanpak niet uit de weg.

Ondersteuning aan groepen huurders (bewonerscommissies)

Waar de Huurdersfederatie betrokken wordt bij geschillen, staan we de huurders bij. We stimuleren daarbij een aanpak met meerdere huurders. Samen sta je immers sterker. Daarnaast ondersteunen we bijvoorbeeld ook bij het formeren van klankbordgroepen bij ingrijpende verduurzaming van woningen, of bij het oprichten van een bewonerscommissie.

Onderzoek naar Drentse samenwerking

De Huurdersfederatie gaat in 2020 verkennen wat de mogelijkheden zijn om intensiever samen te werken met andere koepel-huurdersorganisaties in Drenthe. Die samenwerking komt niet uit de lucht vallen. Op een aantal thema's gebeurt dit namelijk al en worden goede resultaten bereikt.