

HUURDERSCONFERENTIE 2017



Voorwoord

Ter ondersteuning van de inbreng voor en besluitvorming over de Prestatieafspraken 2018 hebben de drie huurdersverenigingen Woonbelang, Servaassleutel en Woonvallei op vier verschillende momenten en op vier verschillende locaties hun leden geraadpleegd over de te volgen koers. Deze bijeenkomsten vonden plaats in Het Ruweel (21 okt), Buurtcentrum Mariaberg (24 okt.), Trefcentrum Wittevrouwenveld (25 okt.) en Aen de Wan (28 okt.).

In totaal hebben 186 huurders aan de vier bijeenkomsten deelgenomen.

De centrale vraag tijdens alle bijeenkomsten was of de leden konden instemmen met de koers die de besturen van de drie huurdersverenigingen uitgezet hebben voor 2017 en 2018 én zich herkennen in de kritische kanttekeningen die de besturen plaatsen na bijna een jaar ervaring met de praktische uitvoering en de resultaten van de Prestatieafspraken 2017.

Tientallen deelnemers maakten gebruik van het reactieformulier dat gebruikt kon worden voor het stellen van specifieke vragen of opmerkingen over zaken op het gebied van wonen en woonomgeving waar zij in de eigen situatie mee te maken hebben. Iedereen krijgt hierop een reactie.

De algehele waardering voor de vier bijeenkomsten was positief (80%).

Namen die in het verslag voorkomen:

Bert Vrolijk:	Dagvoorzitter
Riny Jalhay:	Voorzitter HV Woonvallei
Martin Koekkelkoren:	Voorzitter HV Servaassleutel
John van Geel:	Voorzitter HV Woonbelang
Suzanne Mestrom:	Beleidsmederker Wonen en Wijken Gemeente Maastricht

Verlagen Huurdersconferentie 2017

1e bijeenkomst 21 oktober in Het Ruweel te Malberg

Algemeen deel voor de pauze

John van Geel heet iedereen welkom en legt uit waarom er gekozen is voor vier momenten en vier locaties voor het houden van de huurdersconferentie 2017. De gezamenlijke Huurdersverenigingen zijn van mening dat hierdoor een hogere opkomst mogelijk is dan verleden jaar (nl. 74 deelnemers in 2016).

Hij introduceert de dagvoorzitter de heer Bert Vrolijk. De dagvoorzitter blikt kort terug op de Prestatieafspraken van verleden jaar en hoe deze afspraken tot stand zijn gekomen.

Voor een overzichtelijk verloop kondigt hij aan dat er na de pauze gelegenheid is tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Indien een vraag betrekking heeft op een persoonlijke omstandigheid kan die vraag schriftelijk gesteld worden en in een later stadium beantwoordt de desbetreffende HV deze.

Namens de gemeente Maastricht is Suzanne Mestrom aanwezig. Zij kijkt eveneens, maar uitgebreider, terug naar vorig jaar en daarnaast ook vooruit naar 2018. De niet gerealiseerde afspraken van de vorige ronde zullen alsnog deze periode worden opgepakt.

Zij belicht de volgende speerpunten:

- Betaalbaarheid
- Wonen en Zorg
- Beschikbaarstelling en Woonruimteverdeling
- Vastgoed
- Leefbaarheid en Veiligheid
- Duurzaamheid

Martin Koekkelkoren geeft de visie weer van de gezamenlijke HV's met betrekking tot de Prestatieafspraken 2017 en 2018.

De HV's hebben hard gewerkt de laatste twee jaar door zich in te lezen en in te werken in de voor hen nieuwe en vaak complexe materie. De reguliere werkzaamheden mochten en hebben hieronder niet geleden.

De kijk op de Prestatieafspraken vanuit de HV's strookt op dit moment niet geheel met de gemeentelijke aanpak. Door de gewijzigde Woningwet van 2015 hebben de HV's een gelijkwaardige inbreng bij de totstandkoming van de Prestatieafspraken. De HV's dienen alert te zijn op het nakomen van de gemaakte afspraken tussen Gemeente, Corporaties en Huurdersverenigingen. Het belang van 'hurend Maastricht' staat daarbij voorop.

Het proces van onderhandelen met ambtenaren en corporaties verliep soms moeizaam de afgelopen twee jaar. Niettemin wordt hard gewerkt aan een goed resultaat voor 2018.

De HV's pleiten nu voor harde(re) afspraken. Vage afspraken kunnen beter niet gemaakt worden. Deze zijn te vrijblijvend van karakter. Voor de HV's waren 2016 en 2017 goede leerjaren.

In 2018 zal er kritischer op de gemaakte afspraken gewezen worden en er zal zeker alert gelet worden op de uitvoering ervan.

De dagvoorzitter deelt mee dat er na de pauze gelegenheid is tot het stellen van vragen waarop dan geantwoord zal worden.

Er wordt voorgesteld om aan de aanwezigen een samenvatting toe te sturen over de hoofdlijnen en speerpunten van deze bijeenkomst. (Dit verslag is daar het antwoord op in combinatie met de powerpointpresentaties die getoond zijn.)

De dagvoorzitter somt na de pauze de belangrijkste punten uit de Prestatieafspraken 2017 op:

- 80% van de sociale huurwoningen zal een huurprijs hebben die lager is dan € 630,- Gebeurt dit?
- Hoe hoog is de slaagkans voor de diverse doelgroepen op een sociale huurwoning?
- Zijn er voldoende woningen beschikbaar met een huur lager dan € 400,-?
- Zijn er voldoende woningen beschikbaar vanuit het oogpunt van Wonen en Zorg?
- Is de WMO-regeling voldoende; is het bekend dat men kan verhuizen met een WMO-verklaring?
- Kan zorg overal in de gemeente geleverd worden?
- Hoe zit het met het splitsen van woningen, de stand van zaken?
- Duurzaamheidsinvestering; er zijn verschillende toepassingen bij de corporaties. Hier zitten grote verschillen.

De centrale vraag aan de aanwezigen is steeds: Is de insteek van de HV's de juiste?

De voorzitter geeft de aanwezigen de gelegenheid om hun vragen te stellen.

Vragen en opmerkingen van deelnemers:

*Een van de aanwezigen begrijpt niet goed wat bedoeld wordt met het **duurzaam** maken van een woning. Mag huurverhoging gevraagd worden als achterstallig onderhoud wordt meegenomen in de verduurzaming van een woning?*

- Het antwoord is dat voor achterstallig onderhoud geen huurverhoging berekend mag worden, ook niet als dat in combinatie met andere werkzaamheden gebeurt waarvoor wel een huurverhoging geldt (de zogenaamde geriefsverbeteringen).

*Het **aantal inwoners** in Maastricht neemt af. Deze huurster zou graag inzicht hebben in welke groep kleiner wordt en of dit plaatselijk is of dat dit over heel Maastricht het geval is? Is er een clustering mogelijk tussen zorg en aangepaste woningen? Is het mogelijk om in een wijk waar er een grote vergrijzing is extra zorg aan te bieden?*

*Tegenwoordig geven de corporaties te weinig aandacht aan **renovatie**. Tijdens de renovatie van de woning van een huurder ondervond deze veel hinder en vond hij het geheel zeer ingrijpend; met name gezien zijn leeftijd (65+). Er waren tijdens de renovatie, die enkele weken in beslag nam, geen alternatieven om minder stress te ervaren. Er was geen vervangende woonruimte beschikbaar. Hij vraagt of de corporaties hieraan meer aandacht kunnen geven.*

- Er wordt erop gewezen dat er bij iedere corporatie een Sociaal Plan voorhanden is. De HV's kunnen met name de vervangende woonruimte tijdens renovatie bespreken met de corporaties.

*Door de **verduurzaming van woningen** zal het gasverbruik afnemen. Deze kostenvermindering ten gevolge van het lager energiegebruik moet de huurder in de huurverhoging vanwege de verduurzaming weer bijbetalen. Mag de corporatie dit doen? Iedere huurder stookt namelijk anders.*

- Verduurzamingen in de woningen zijn geriefsverbeteringen, daar betaalt de huurder middels huurverhoging aan mee. Iedere corporatie rekent een geriefsverbetering anders door. De HV's maken zich er hard voor dat iedere corporatie in Maastricht voor de 50/50-regeling gaat zodat dit overal gelijk is. Dit betekent dat de helft van de geriefsverbetering voor rekening van de huurder komt en de andere helft voor rekening van de corporatie.

Een mevrouw geeft een pluim aan Servatius omdat zij geen huurverhoging heeft gehad nadat de geiser bij haar vervangen is.

*Alleen begrijpt ze niet wat **DAEB-woningen** zijn.*

- Dit zijn woningen die onder de aftoppingsgrens vallen van € 710,-. **DAEB = Diensten van Algemeen en Economisch Belang**. Alle huurwoningen in het sociaal segment vallen hieronder.

*Moet je **ingeschreven staan** voor andere woonruimte?*

- Dit moet niet maar is wel aan te raden met name als men tot een speciale doelgroep hoort. Eigenlijk is het in alle situaties aan te bevelen. Bij het huidige inschrijvingsstelsel hoeft niemand inschrijfgeld te betalen.

*Hoe kan het dat mensen die binnen eenzelfde complex naar een andere woning verhuizen hiervoor een veel **hogere huurprijs** moeten betalen? Het betreft immers dezelfde woning qua type en indeling.*

- Een vrijkomende woning is onderhevig aan de zogenaamde **huurharmonisatie**. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de bestaande situatie van de nieuwe huurder.

*Huurtoeslaggerechtigden ondervinden veel hinder bij het toewijzen van woningen die aangeboden worden met **huren boven de aftoppingsgrens**. Zij komen niet voor deze woningen in aanmerking.*

- Iedere corporatie heeft vrij beschikbare ruimte voor het toewijzen van woningen. Over deze toewijzingen moeten duidelijke afspraken gemaakt worden.

Een mevrouw meldt dat in "Borgharen" nog nooit enig onderhoud heeft plaatsgevonden.

*Is het mogelijk om een **traplift** in een appartementencomplex te krijgen?*

- De gemeente heeft hierover aparte richtlijnen. Het betreft namelijk een collectieve voorziening.

2e bijeenkomst 24 oktober in Buurtcentrum Mariaberg

De deelnemers hier krijgen precies hetzelfde programma voorgeschoteld als in Het Ruweel op 21 oktober.

Wegens het ontbreken van een geluids aansluiting kan echter het introductiefilmpje niet afgespeeld worden. De voorzitters van de HV's stellen zich daarom even apart aan de zaal voor.

Vragen en opmerkingen van deelnemers:

Een bewoner stelt dat de gemeente tevreden is over de prestatieafspraken en dat de HV's van mening zijn dat de gemaakte afspraken te weinig worden nagekomen.

*Zou het niet beter zijn om een **tijdsplanning** te maken waarin wordt opgenomen wie, wat en waar moet gebeuren. Hierdoor kunnen achteraf conclusies getrokken worden.*

- De dagvoorzitter is het hiermee eens en geeft dit mee aan de HV's.

*Een van de afspraken is het zorg/woonpakket met betrekking tot de **mantelzorgers**. Wat zijn de mogelijkheden in Maastricht om 24-uurs zorg te leveren?*

- Mantelzorgers dienen voorrang te krijgen bij toewijzing. De gemeente dient dit objectief vast te leggen en heeft hiermee een start gemaakt. Er zijn voldoende zorgwoningen in Maastricht aangewezen en voldoende geclusterde complexen om 24 uren zorg te leveren. Behalve in Maastricht Oost: hier is dit nog niet het geval.
Een nieuwe prestatieafspraken voor 2018 is om een brede analyse op te stellen om een betere doorstroom naar de zorgwoningen te verkrijgen.

*Er wordt gesproken van een **50/50 doorberekening bij verduurzaming** van de woning. Is dit wel eerlijk voor de minder draagkrachtigen?*

- De huurverhoging naar aanleiding van de verduurzaming mag de besparingen, denk hierbij onder andere aan minder stookkosten, niet overschrijden.
De Maastrichtse corporaties zitten bij de doorberekening in de huur niet op dezelfde lijn. De HV's gaan er voor pleiten dat de corporaties eenzelfde verdeling gaan aanhouden.
- De investeringskosten bij renovatie of verduurzaming zijn per woning erg hoog. Een gedeelte van deze kosten wordt doorberekend in de huur. Een gedeelte van deze kosten wordt ook teruggevraagd via een subsidieaanvraag.

Na deze uitleg is de bewoner het toch niet eens met de verhouding van verdelen. Voor mensen die net boven de inkomensgrens vallen, komt de gehele verhoging voor hun rekening. Deze categorie mensen valt overal buiten.

- De dagvoorzitter legt nogmaals uit dat het bedrag van de huurverhoging lager uitvalt dan de besparing die het energievoordeel oplevert voor de huurder, waardoor er per saldo minder betaald wordt door de huurder na de verduurzaming.

*Een bewoner wil reageren op woningen in Maastricht maar kan door het systeem in TiL alleen reageren op de duurdere woningen. Als zij **een duurdere woning** zou gaan huren en zonder werk komt te zitten kan ze de huur niet meer betalen. Kan de huur dan weer verlaagd worden naar de aftoppingsgrens?*

- Algemeen: Men is niet verplicht om een duurdere woning te huren. Alleen als men niet op de woningen tussen de € 630 en € 710 kan reageren, is men aangewezen op het vrije segment. De HV's zullen nagaan waarom bewoners met een inkomen rond € 34.000,- alleen kunnen reageren op woningen boven € 710,-.

*Een bewoonster had recht op een zorgwoning en is verhuisd met een **verhuisregeling**. Alleen de vergoeding heeft mevrouw in zijn geheel terug moeten betalen aan het CAK. Geef dan liever geen vergoeding.*

- De gemeente en de HV's zijn niet op de hoogte van een verplichte terugbetaling. Susan Mestrom zal dit nakijken.

3e bijeenkomst 25 oktober in Trefcentrum Wittevrouwenveld

Ook tijdens deze bijeenkomst volgen de deelnemers hetzelfde programma als de eerste twee keren.

Vragen en opmerkingen van deelnemers:

Hoe kan het dat in toegewezen zorgwoningen mensen wonen die geen zorg nodig hebben?

- In Maastricht zijn zorgwoningen aangemerkt. Het gaat hier over 0-treden woningen; rolstoeltoegankelijke woningen en complexen waarin liften aanwezig zijn. Alleen hier wonen nu nog mensen die momenteel geen zorg behoeven.

Er zijn landelijke afspraken gemaakt over duurzaamheid en betaalbaarheid en het energielabel om de uitvoering van deze problematieken te versnellen. Waarom is in Maastricht niet gekozen voor de landelijke afspraken?

- Wethouder G.J. Krabbendam, die op deze bijeenkomst als gast aanwezig is, vraagt het woord en meldt het eens te zijn met de vraagsteller.

In het kader van de 50/50 doorberekening in de huur meldt een bewoner dat hij dubbel gepakt wordt. Een hogere huur en lagere huurtoeslag. Hij is het hiermee niet eens.

- De dagvoorzitter legt uit dat de uiteindelijke huurverhoging de terugverdiende energiekosten niet overschrijdt. Onder de streep is de huurder goedkoper uit.

Waar zijn in Maastricht de woningen gelegen die onder de huurgrens van € 435,- vallen? Zijn dit woningen die nu goedkoop zijn of door oude bewoners laag gebleven zijn?

- In het kader van betaalbaarheid worden deze woningen gereserveerd voor de doelgroep jongeren jonger dan 23.

Maastricht heeft een bijzondere doelgroep: de zelfverklaarde urgenten. Is dit een gewenste situatie?

- Dit systeem is al 15 jaar operationeel in Maastricht. Urgenten kunnen geen woonwensen aangeven, wel worden zij binnen een jaar aan een woning geholpen.

Een huurder is van mening dat het Wittevrouwenveld gebruikt wordt als oploswijk voor alle problemen die er zijn in Maastricht. Waarom is er geen spreidingsbeleid? De arme en rijke wijken worden zo in stand gehouden.

- het WMO-beleid zal middels een evaluatie worden afgerond in juli 2018. Daarna zal er een plan van aanpak komen.

Mensen ervaren het als moeizaam om bij een corporatiewoning een aanpassing aan te laten brengen. Bij renovatie wordt niet goed gekeken of de aanpassing wel bruikbaar is of kan worden gemaakt richting de toekomst.

- De HV's zullen dit opnemen met de corporaties.

Inkomensafhankelijke huurverhoging: als deze is toegepast, kan die dan ook weer omlaag als je minder gaat verdienen?

- Huurder kan zelf een peilverleggingsdatum aanvragen en om huurvermindering vragen bij de corporatie. De actie hiervoor ligt bij de huurder zelf.
- De HV's zullen dit meenemen in het overleg.

Waarom wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging wel automatisch doorgevoerd en als men minder gaat verdienen gebeurt dit niet? Corporaties krijgen de gegevens toch van de belastingen. De spreker is van mening dat de kwaliteit van de woning de huurverhoging bepaalt en niet het inkomen van de huurder.

Belangrijke aandachtspunten voor de HV's zijn:

Renovatie

Huurverlaging bij verminderd inkomen

Communicatie in huurdersblaadjes dat huurverlaging mogelijk is.

4e bijeenkomst 28 oktober in Aen de Wan te Heer

Voor de pauze wordt ook hier het algemeen informatief programmadeel gepresenteerd.

Tijdens die programmapresentatie merkt een van de aanwezigen op dat het aantal huurwoningen in Maastricht fors is gedaald namelijk met 10.000 woningen.

Vragen en opmerkingen van deelnemers:

In het kader van betaalbaarheid merkt iemand op dat 10% van de sociale huurwoningen gehandhaafd zal blijven onder de huurgrens van € 440,-. Nu is dat percentage 30%. Hoe kan de HV aangeven dat zij het belangrijk vindt dat het percentage van 10% gehandhaafd blijft terwijl het aantal woningen momenteel hoger is. Deze uitspraak wringt met het feit dat woningen met een huur rond € 710,- veel "normaler" worden en in aantal toenemen.

- De vertegenwoordigers van huurdersverenigingen melden dat het percentage waarover gesproken wordt voor heel Maastricht geldt.

De vragensteller meldt dat de huidige percentages van Servatius, Woonpunt en Maasvallei respectievelijk 29, 22 en 17% bedragen.

- De huurdersverenigingen merken op dat door sloop het aantal goedkope woningen fors is gedaald.
- De dagvoorzitter merkt op dat 80% van de huurwoningen onder de € 630,- blijven. De zorg dat deze aantallen gehandhaafd blijven, blijft een aandachtspunt net als de betaalbaarheid.

De deelnemer meent toch dat het duurdere segment blijft stijgen.

Een huurder is het niet met de 50/50 regeling eens; een verhuurder heeft altijd meer baat bij een renovatie dan een huurder. De lasten voor de huurder worden alleen maar hoger.

- Er zijn twee belangen: 1 die van de huurder en 2 die van de verhuurder.
- De totale lasten gaan uiteindelijk voor de huurder toch omlaag. Deze verdient dit terug doordat o.a. de energielasten lager zullen uitvallen. Een verduurzaming moet op zijn minst neutraal zijn maar men streeft naar een lastenvermindering voor de huurder. De 50/50 regeling kan ook verschillen per corporatie. Zo is er een corporatie die 70/30 hanteert. De HV's maken zich sterk dat de 50/50 regeling voor alle drie de corporaties gaat gelden.

Is het mogelijk dat een huurder niet deelneemt aan een complexmatige renovatie/verduurzaming?

- Als een huurder individuele aanpassing nodig heeft, dient hij hiervoor een akkoordverklaring te tekenen.
- Bij een collectieve aanpassing dient 70% van de huurders in het complex akkoord te gaan met de aanpassing. De aanpassing geldt bij die 70% voor het gehele complex.
- Opmerking: het Bouwbesluit heeft ook nog aparte richtlijnen. Bijvoorbeeld bij vervanging van een dak dient er isolatie aangebracht te worden. Hiervoor mag de corporatie geen huurverhoging doorvoeren.

*Opmerkingen van Jos Aal consulent van de Nederlandse Woonbond die als gast aanwezig is:
De betaalbaarheid en het passend toewijzen zijn allemaal maatregelen vanuit het perspectief van de verhuurder. Door het passend toewijzen zijn er minder huurtoeslag aanvragen.
Het perspectief van de huurder mist hij in dit verhaal.*

- Dagvoorzitter: De betaalbaarheid in Maastricht is belicht en loopt nagenoeg gelijk met het landelijk gemiddelde zoals gemeten door het Nibud. Alleen de doelgroep alleenstaande jongeren valt niet binnen de normen.

Een deelnemer deelt mee dat iedereen de cijfers van het Nibud kan bekijken via internet. Op de pagina van Bo-ex staat een tool van Nibud.

In TiL zal een vergelijkbare tool ingebouwd worden.

Het blijkt uit cijfers dat mensen, die afhankelijk zijn van huurtoeslag, ook maandelijks een geldtekort hebben.

- Dagvoorzitter: Dit blijft een aandachtspunt tijdens de nieuwe ronde van de Prestatieafspraken 2018 en ook voor de daarop volgende jaren.

Vraag: Zijn de gegevens over betaalbaarheid nog reëel? Wordt er voldoende gedifferentieerd?

Het is ook mogelijk om een algemeen profiel te maken over betaalbaarheid.

Hoe hoog is dan de slagingskans voor de gespecificeerde doelgroepen?

De aantallen sloopwoningen zijn hoog en de nieuwbouw neemt af. Hoe kun je dan verduurzamen?

Maken de corporaties nog wel werk van renovaties?

- Dagvoorzitter: sloop en nieuwbouw neemt in Maastricht af waardoor het bestaand bezit meer gerenoveerd gaat worden. Dien ten gevolge neemt de verduurzaming toe. Hij deelt ook mee dat sloop en nieuwbouw ook vormen van verduurzaming zijn.
- Ten aanzien van Servatius. Budgettaire gezien zit Servatius in een dip en prioriteert zij haar bezigheden. Maar uitstel van renovatieprojecten is geen afstel.

In het woonlastenonderzoek is naar voren gekomen dat bij met name Servatius een huurverlaging toegepast kan worden en dat er zo iets teruggeven wordt aan de huurder. Hoe staat de huurdersvereniging Servaassleutel hier tegenover?

Servaassleutel: Er spelen veel factoren mee bij een huurverlaging en de Huurdersvereniging vindt dit voorstel niet realistisch. Door een huurverlaging komt de corporatie in de rode cijfers. Wel zal de Huurdersvereniging er scherp op letten hoe de huurverhogingspercentages zullen zijn ieder jaar.

Nawoord:

Het waren steeds zeer geslaagde en interessante bijeenkomsten. De aandachtspunten en vragen die naar voren zijn gebracht zullen meegenomen worden in de overleggen voor de Prestatieafspraken 2018.

Bert Vrolijk complimenteert de vier verenigingen met het organiseren van de conferenties. Hij geeft de besturen mee om te overwegen een volgende huurdersconferentie te plannen in het voorjaar in plaats van in het najaar. De Prestatieafspraken 2018 worden al afgerond in november 2017. Dat is dus al snel.

Opmerkingen, vragen en suggesties vanuit de leden kunnen in het voorjaar beter meegenomen worden omdat deze dan eerder in het onderhandelingstraject met Gemeente en corporaties ingebracht kunnen worden en dan meer kans maken opgenomen te worden in de afspraken.

Riny Jalhay sloot steeds de vier bijeenkomsten af en bedankte iedereen voor de aanwezigheid. Iedereen wel thuis.

Maastricht, 30 november 2017