

Notitie betaalbaarheid

Inleiding

Het uitgangspunt van de Huurderskoepel Laurentius ("HKL") is dat er voldoende betaalbare woningen moeten zijn.

Uit speerpunten van de Gezamenlijke Huurderskoepels Breda:

Sterk gestuurd door grote ingrepen in de sociale huursector door het Rijk, neemt de beschikbaarheid van betaalbare woningen in Breda in rap tempo af, terwijl de kwetsbare bevolking toeneemt, de financiële situatie van bewoners overwegend achteruitgaat, en de regelingen voor ondersteuning met persoonlijke toeslagen e.d. onder druk staan.

Het beleid op landelijk niveau is erop gericht dat corporaties weer teruggaan naar het sociale segment.

Wij zijn het hier volledig mee eens.

Betaalbaarheid

- Het beleid van Laurentius om vrijkomende geliberaliseerde woningen naar het bereikbare segment terug te brengen, draagt bij aan betaalbaarheid, mede omdat dan in een aantal gevallen recht op huurtoeslag bestaat. De Huurderskoepel Laurentius juicht dit derhalve toe.
- De Huurderskoepel pleit ervoor eventuele financiële ruimte binnen de nog te bepalen bandbreedte in het kader van betaalbaarheid eerder te besteden aan het verlagen van woonlasten (verbeteren betaalbaarheid), dan aan het verlagen van de schulden van Laurentius.
- De HKL is vóór een ongedeelde stad. Spreiding van de sociale huurvoorraad zou over de hele stad moeten plaatsvinden, ook in gewilde wijken.
- De basiskwaliteit van woningen mag niet ten koste gaan van betaalbaarheid. In overleg zouden criteria voor (minimale) basiskwaliteit moeten worden vastgelegd. De HKL is bezig met een voorzet
- Energiebeleid moet in dienst staan van betaalbaarheid.
- Bij verkoop, woningen eerst zoveel mogelijk aan de doelgroep te koop aanbieden.

- In het kader van de huurdersparticipatie en met het oog op betaalbaarheid zouden bewonerscommissies of huurders in de gelegenheid gesteld moeten worden betrokken te zijn bij besprekingen over afrekeningen servicekosten en de onderliggende documenten, alsmede het maken van afspraken over de geleverde kwaliteit. Vaak hebben zij concrete ideeën over besparing op servicekosten.

Huurbeleid

- Het is de verantwoordelijkheid van corporaties om huurachterstanden tijdig te signaleren en door te geven aan begeleidende instanties. Begeleiding van betrokken personen is primair de taak van de (gemeentelijke) overheid. Corporaties zouden wel een bijdrage moeten leveren aan hiervoor beschikbare fonds(en). Zie 10 speerpunten Woonvisie Breda van september 2013, punt 2: ondersteuningsfonds.
- In dit verband heeft de Huurderskoepel gevraagd naar de resultaten van het onderzoek van de gemeente Breda naar het profiel van 1540 mensen met veel te hoge woonlasten in verhouding tot hun inkomen. Tevens is onderzocht waarom het ondersteunings-/armoedefonds nauwelijks wordt benut.
- De Huurderskoepel Laurentius is vóór behoud van het bereikbaar segment, maar terughoudend t.o.v. introductie van tijdelijke huurcontracten. In principe zou een pilot voor starters in het betaalbare segment wel gesteund worden.
- De Huurderskoepel pleit voor het zoveel mogelijk betaalbaar houden van de woningvoorraad; met het huidige streefhuurbeleid wordt de woningvoorraad in de categorieën goedkoop en betaalbaar steeds kleiner. Voor zover de financiële mogelijkheden van Laurentius dit toestaan, zou het streefhuurbeleid aangepast kunnen worden om een bepaald segment betaalbaar en goedkoop te houden d.m.v. aftopping. Deze woningen moeten dan wel passend toegewezen worden.
- De Huurderskoepel is in principe niet tegen inkomensafhankelijke huurverhoging om, echter alleen in samenhang met bovenstaand punt t.a.v. aftopping, de voorraad betaalbaar te houden
- De Huurderskoepel pleit voor het inschakelen van een seniorenmakelaar. Bij verhuizing met achterlating van een grotere woning moeten senioren wel nagenoeg zelfde woonlastenniveau houden in de nieuwe woning. De nieuwe huurders van de achtergelaten woning betalen wel streefhuur. Het is overigens belangrijk om dan ook de bijbehorende (verhuis)service bieden.