

# 10 SPEERPUNTEN WOONVISIE BREDA

## van de drie Huurderskoepels in Breda

Vastgesteld in de vergadering van de GHK d.d. 29 oktober 2013

<b>1. BESCHIKBARE BETAALBARE VOORRAAD</b>	
Redenen	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. Op dit moment bepalen corporaties en andere verhuurders elk voor zichzelf hoe ze transformeren naar de nieuwe tijd en bijvoorbeeld in welke wijken ze woningen verkopen. Dit houdt het gevaar in dat er in de stad een tekort aan beschikbare betaalbare voorraad ontstaat en dat er in bepaalde wijken grote beheer- en dus leefbaarheids-risico's ontstaan.
<b>Doelstellingen</b>	<b><i>Het maken van bewuste en transparante keuzes en een langetermijnstrategie voor de gehele sociale woningvoorraad in Breda, waarbij het totale aanbod en het aanbod per corporatie goed is afgestemd op de huidige en toekomstige vraag, zowel kwantitatief als kwalitatief, en ook wat betreft kosten- en prijsontwikkeling. Voorstel is om vóór de gemeenteraadsverkiezingen 2014 een breed stedelijk debat te starten, gericht op een visie op betaalbaar wonen in Breda, waar diverse geledingen van alle betrokken organisaties aan meedoen.</i></b>
Doelgroepen	Minstens de helft van de bevolking van Breda.
Actoren	De gemeente is initiatiefnemer en organiseert een professioneel geleide discussie. Deelnemers zijn de gemeente (politiek én ambtelijk), corporaties, maatschappelijke organisaties, bewoners, diverse andere partijen.
Rol GHK	Actieve deelname aan debatten, advies voorraadbeleid en communicatie hierover.
Financiën	Het behoud van een flinke sociale woningvoorraad betekent dat corporaties / verhuurders terughoudend zijn met huurprijsstijging en verkoop, wat een grote uitdaging is voor hun financiële basis, bij actueel beleid van de Rijksoverheid.
Toelichting	woOn 2012 Kernrapport CitaVista Breda.

<b>2. ONDERSTEUNINGSFONDS</b>	
Redenen	Steeds meer huurders komen in financiële problemen, als gevolg van de crisis / recessie, maar ook door de forse kostenverhogingen van huur, energie en andere woonlasten, specifiek als gevolg van de Verhuurdersheffing.
<b>Doelstellingen</b>	<b><i>Oprichting en beheer van een huurdersondersteuningsfonds ofwel financieel vangnet in Breda.</i></b>
Doelgroepen	Huurders die in financiële problemen komen die verband houden met stijgende woonlasten.
Actoren	Gemeente Breda en Bredase woningcorporaties, eventueel ook andere verhuurders.
Rol GHK	Meedenken met opzet, verwijzen.
Financiën	Er zijn relaties met gemeentelijk sociaal / armoedebeleid en met kosten bij de corporaties (huurachterstanden, huisuitzettingen, leegstand en mutaties). Omdat kabinetsbeleid mede oorzaak is, eventueel link leggen met Rijk.
Toelichting	Voorbeeld is het Tilburgs Ondersteuningsfonds dat op verzoek van de gezamenlijke Tilburgse huurdersorganisaties tot stand is gebracht na de forse huurverhoging van 1 juli 2013.

## GHK SPEERPUNTEN WOONVISIE BREDA

<b>3. STEDELIJK ZAV – BELEID</b>	
Redenen	Juist in een krappe sociale woningmarkt met sterk calculerende corporaties is het belangrijk dat huurders de woning waar ze in wonen kunnen aanpassen, en bovendien zelf (deels) verantwoordelijkheid en kosten nemen. Vervolgens is het voor de doelgroep belangrijk bij verhuizingen goed bruikbare zaken te laten overgaan van oude naar nieuwe huurder. De huidige praktijk in Breda is zeer uiteenlopend, met waardevernietiging tot gevolg, alsmede onnodig hoge kosten voor (nieuwe) huurders.
<b>Doelstellingen</b>	<b><i>Alle huurders van woningcorporaties in Breda worden op eenzelfde manier aangemoedigd en deels gecompenseerd voor waardevolle en functionele investeringen die zij in hun woning doen. Bij nieuwe verhuur kunnen bruikbare toevoegingen / inrichtingselementen behouden blijven. Eigen verantwoordelijkheid / zelfwerkzaamheid, betaalbaar woongenot en duurzaamheid worden hiermee bevorderd.</i></b>
Doelgroepen	Alle huidige en toekomstige huurders in huurwoningen (van in ieder geval professionele verhuurders).
Actoren	Gemeente, corporaties, andere verhuurders, huurdersorganisaties.
Rol GHK	Advies en instemming bij de opzet, adviseren bij monitoring en vervolgbeleid.
Financiën	De uitvoering is vooral een kwestie van aandacht (enige extra formatie bij corporaties?) dan dat er sprake is van investeringen.
Toelichting	ZAV = Zelf Aangebrachte Voorzieningen. De Modelregeling ZAV-beleid van Aedes, Vastgoed Belang en de Woonbond kan als basis dienen. Een concept Stedelijk Beleidsplan Zelf Aangebrachte Voorzieningen is gereed.

<b>4. VERZILVERING VAN DE WONINGVOORRAAD</b>	
Redenen	Uit recent onderzoek blijkt dat er een sterke vergrijzing van de Brabantse bevolking plaatsvindt, binnen een totale bevolking die voorlopig nog toeneemt. Dit betekent dat de woningvoorraad een impuls nodig heeft voor de kwaliteiten Toegankelijkheid, Veiligheid en Binnenmilieu/Comfort. Bedenk dat veel mensen van de doelgroepen die deze kwaliteiten nodig hebben op dit moment al in de sociale woningvoorraad wonen. Tegelijkertijd is de betaalbaarheid van wonen en zorg essentieel.
<b>Doelstellingen</b>	<b><i>In bestaande wijken worden maatregelen genomen op het vlak van woningrenovatie/-aanpassing, welzijns-/dagelijkse voorzieningen en toegankelijkheid, zodat de zelfredzaamheid van, en leefbaarheid voor, bewoners toeneemt. De betaalbaarheid van arrangementen voor Wonen/ Zorg/Welzijn wordt gewaarborgd, door met name maatschappelijke ondernemingen. Doelgroepenbeleid en Woonruimteverdeling worden geoptimaliseerd voor het principe ‘de juiste mens (en zijn/haar mantelzorgers) op de juiste plek’.</i></b>
Doelgroepen	Ouderen, gehandicapten, mensen met een fysieke, mentale of sociale beperking.
Actoren	Corporaties, zorginstellingen, maatschappelijke ondernemers, gemeente, provincie.
Rol GHK	Overleg, advies, samenwerking met andere klanten- en belangenverenigingen.
Financiën	Deze doelstellingen vergen noemenswaardige investeringen in de bestaande woningvoorraad, maar zullen (goede voorwaarden voor) kostenbesparing in zorg en welzijn opleveren. Kosten voor diverse arrangementen voor Wonen/Zorg/Welzijn kunnen worden beheerst door ze onder te brengen in nieuwe coöperatieve structuren (in plaats van ze over te laten aan de vrije markt).
Toelichting	Trends en ontwikkelingen ten behoeve van de structuurvisie Breda 2030, 2012. Manifest Verzilvering Woningvoorraad Laurentius, HKL, 2012. Handreiking Geschikt Wonen, VNG en Aedes, 2010.

<b>5. ENERGIEZUINIGHEID EN DUURZAAMHEID</b>	
Redenen	<p>Een belangrijk deel van de woonlasten wordt bepaald door de toenemende energiekosten. Er zijn ondertussen in Nederland veel voorbeelden van grootschalige energierenovatie én van kleinere stappen of losse maatregelen, waarvan de kosten goed terugverdienbaar blijken te zijn. Bovendien bestaan er methodes om een voldoende maar toch redelijke huurprijsstijging vast te stellen, en zijn er steeds meer voorbeelden van collectieve of coöperatieve duurzame energievoorzieningen.</p> <p>Energiezuinigheid en andere duurzaamheidsmaatregelen, mits zorgvuldig en in samenhang uitgevoerd, dragen bij aan wooncomfort, gezondheid, veiligheid, waarde en toekomstige functionaliteit van de woningen en wijken. Deze thema's blijken bovendien van positieve invloed op participatie en sociale versterking. Duurzaam bouwen, renoveren en onderhouden is wat de woningsector kan bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van Breda (en grotere omgeving).</p>
<b>Doelstellingen</b>	<p><b><i>Gemeente, corporaties en andere maatschappelijke organisaties spreken elkaar aan op energie- en duurzaamheidsprestaties in de loop van de tijd, minimaal in het tempo dat in landelijke afspraken is geformuleerd. Zij bieden elkaar goede voorwaarden om tot uitvoering te komen, en maken gebruik van geslaagde technische en procesmatige voorbeelden uit het land. Onderdeel hiervan zijn het opstellen van een investeringsagenda en eventueel het maken van kwaliteits- en prijsafspraken met het bedrijfsleven. Doorberekening van kosten aan huurders vindt naar redelijkheid plaats. Gemeente en corporaties bieden ruimte en ondersteuning aan initiatieven van huurders en bewonersgroepen om in hun woningen/complexen specifieke duurzame maatregelen aan te brengen of een deel van het beheer en onderhoud voor hun rekening te nemen.</i></b></p>
Doelgroepen	'Alle' bewoners, bedrijven en organisaties in de stad.
Actoren	Gemeente, corporaties, bedrijven, bewoners(groepen), provinciale en landelijke overheden en organisaties.
Rol GHK	Advies, actieve deelname aan opzet projecten, communicatie naar achterban
Financiën	Hoewel er voor duurzaam bouwen/renoveren steeds vaker gezonde businesscases en verdienmodellen gerealiseerd kunnen worden, brengen extra investeringen in energie en duurzaamheid door corporaties en gemeente de klimaatdoelstellingen en een prettige woonstad dichterbij.
Toelichting	<p>Programma De Energiesprong De Stroomversnelling, 2013 Pamflet Renovatie als Hollands Herontwerp, 2011 Woonlastenwaarborg van de Woonbond of vergelijkbare methodes</p>

<b>6. STADSVERWARMING</b>	
Redenen	<p>Stadsverwarming wordt gerekend tot de duurzame energievoorzieningen en aansluiting van bestaande woningen compenseert dat deze woningen niet de meest actuele energiekwaliteit hebben. Als gevolg van deze benadering blijft het wel vaak zo dat het aantal te gebruiken energie-eenheden in de woningen aanmerkelijk is, dat de systemen niet efficiënt en gebruiksvriendelijk zijn, en dat de energiekosten voor bewoners hoog zijn. De risico's voor de toename van woonlasten zijn groot, omdat de privatisering en internationale fusie van de toeleverende energiebedrijven doorzet, in relatie tot de gedwongen aansluiting.</p>
<b>Doelstellingen</b>	<p><b><i>De gemeente en corporaties zorgen ervoor dat de contracten voor stadsverwarming zodanig zijn ingericht dat energiekosten per woning redelijk blijven. Bovendien probeert de gemeente door aandeelhouderschap en politieke lobby invloed uit te oefenen op het terugsluizen van winsten van energiebedrijven naar de samenleving. Corporaties/verhuurders investeren ook in de energiezuinigheid van woningen en installaties die op stadsverwarming zijn aangesloten, voor wooncomfort, gebruiksvriendelijkheid van systemen en woonlastenbeheersing.</i></b></p>

## GHK SPEERPUNTEN WOONVISIE BREDA

<b>6. STADSVERWARMING</b>	
Doelgroepen	Bewoners en bedrijven waarvan huisvesting ligt in stadsverwarmingsgebied.
Actoren	Gemeente, corporaties, energiebedrijven, provincie, landelijke overheid.
Rol GHK	Adviseren, communicatie naar en zo nodig mobilisatie van de achterban.
Financiën	De gemeente en corporaties kunnen flinke invloed uitoefenen op kostenontwikkelingen, contracten e.d.
Toelichting	Warmtewet Informatie / website van de Woonbond over stadsverwarming

<b>7. KWALITEIT WOONOMGEVING / BUITENRUIMTE</b>	
Redenen	De budgetten van gemeente en corporaties voor investeringen in en beheer van de buitenruimte nemen af. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen en de kwaliteit van de woonomgeving onverkort voorwaarde voor het dagelijks functioneren, woongenot, het imago van de wijken en de stad en het waardebehoud van woningen. In Breda en veel andere gemeentes in Nederland zien we steeds meer voorbeelden van burgerinitiatieven en bewonersparticipatie in publieke en collectieve voorzieningen, zodat een aanvaardbaar niveau beschikbaar blijft en kosten voor gemeente en instanties beheerst worden. Bovendien dragen de nieuwe vormen van organisatie en medezeggenschap bij aan persoonlijke ontwikkeling en zingeving van betrokken bewoners. Voorbeelden zijn bewonersgroenbeheer, onderlinge kinderopvang, kleinschalige buurtzorg en klussendiensten, zonne-energiecoöperaties, speeltuin- en zwembadverenigingen, stadslandbouw/ moestuinen. Een soepele en succesvolle omschakeling naar nieuwe gebruiks- en beheervormen vereist flexibiliteit van regelgeving, herschikking van budgetten, en een faciliterende ondersteuning aan bewoners en maatschappelijk ondernemers, door gemeente en andere professionele organisaties.
<b>Doelstellingen</b>	<b><i>De gemeente en professionele organisaties creëren vrijheid en budget, en bieden financiële en organisatorische ondersteuning voor burgerinitiatieven en vrijwilligersprojecten op het vlak van inrichting en beheer buitenruimte, wijkvoorzieningen, arrangementen voor wonen/zorg/welzijn. Bij min of meer klassieke werkvormen vanuit gemeente en corporaties met betrekking tot buitenruimte en voorzieningen, zal medezeggenschap/participatie in een vroeg stadium georganiseerd worden.</i></b>
Doelgroepen	Inwoners, verenigingen, maatschappelijke organisaties, bedrijven.
Actoren	Gemeente neemt veel verantwoordelijkheid en initiatief om transformatie op gang te brengen, vinger aan de pols te houden over prestaties en draagvlak. Burgers, bedrijven en andere organisaties zijn vanzelfsprekend aan zet.
Rol GHK	Stimulering van proactieve houding van achterban, meedenken en meedoen.
Financiën	Het gaat met name om een verschuiving van (afnemende) budgetten.
Toelichting	---

<b>8. SKAEVE HUSE</b>	
Redenen	Het woongenot wordt vergroot als het beleid voor woonruimteverdeling wordt uitgebreid met de mogelijkheid om overlastgevende huurders te weren uit rustige buurten en wijken, en hen woningen toe te wijzen op plekken waar hun levensstijl weinig problemen oplevert. Er zijn beschrijvingen en eerste evaluaties van experimentenprojecten 'Skaeve Huse' in andere steden beschikbaar.
<b>Doelstellingen</b>	<b><i>De start van een experiment met 'Skaeve Huse' in Breda.</i></b>
Doelgroepen	Zowel de 'overlastgevers' als hun eventuele burens.
Actoren	Gemeente en corporaties.
Rol GHK	Advies, en betrokkenheid bij evaluatie van de proef.
Financiën	Voor rekening van gemeente en professionele organisaties; bij een dergelijk project past de combinatie van verschillende geldstromen uit de domeinen Ruimte, Wonen, Sociale Zaken, Gezondheid.
Toelichting	Ervaringen bij eerdere projecten Skaeve Huse, bijvoorbeeld Tilburg.

## GHK SPEERPUNTEN WOONVISIE BREDA

<b>9. BEWONERSPARTICIPATIE</b>	
Redenen	Participatie van huurders en andere bewoners bij onderwerpen die de gebouwde omgeving aangaan, wordt door 'de eigenaren' helaas nog te vaak gezien als verplicht nummer. Er zijn nog nauwelijks goede nieuwe werkvormen beschikbaar voor bijvoorbeeld betrokkenheid bij complexrenovatie en voor bewonersbeheer bij gemengd eigendom. Ook het bereiken/betrekken van de lage SES-groepen en nieuwe nedelanders blijft een punt van extra aandacht. De andere kant is dat veel inwoners van de stad geen interesse tonen of tijd maken voor onderwerpen die te ingewikkeld zijn en voor trajecten waar ze weinig van verwachten. Met name voor structurele belangenbehartiging is het steeds moeilijker mensen te vinden. Deze matige stand van zaken komt niet overeen met nut en noodzaak van actieve burgerparticipatie in deze tijd.
<b>Doelstellingen</b>	<b><i>De uitwerking en toepassing van klassieke en nieuwe vormen van huurders- en bewonersparticipatie maken integraal onderdeel uit van beleid en afspraken; niet alleen als een aparte paragraaf, maar als aspect van alle onderwerpen.</i></b>
Doelgroepen	Alle partijen die actief zijn in de sfeer van bouwen, wonen, beheren, zorg.
Actoren	Gemeente is initiator en bewaker van de verankering van participatie in beleid en afspraken; van alle belanghouders en stakeholders wordt vanzelfsprekend een actieve houding en inbreng gevraagd.
Rol GHK	Meedenken, adviseren, instemmen, uitdragen, waarmaken.
Financiën	Bij het integraal meenemen van goede inspraak en participatie, gaat het slechts om beperkte meerkosten zuiver op de titel van participatie. De ervaring leert dat veel bewoners en bedrijven voor niets of weinig bereid zijn hun inbreng te leveren, zeker als er werkelijk wat te winnen is. Enige vergoeding of goede verzorging stimuleert extra. Wel zullen meer participatieve werkvormen een verschuiving van formatie binnen organisaties betekenen.
Toelichting	De Overlegwet is uitgangspunt voor de (formeel) huurdersbelangenbehartiging.

<b>10. MONITORING</b>	
Redenen	Voor de beleidscyclus is het belangrijk te weten hoe eerdere ingrepen hebben uitgewerkt, hoe het staat met het realiseren van de doelstellingen, en altijd is weer de vraag welke keuzes gemaakt zullen worden uit alle denkbare doelen en activiteiten. De huurderskoepels hebben de indruk dat degenen die de beslissingen nemen over woonbeleid in Breda op dit moment onvoldoende zicht hebben op de huidige situatie enerzijds en op sturingsmogelijkheden (naar een gewenste situatie) anderzijds. Een voorbeeld is de zeer hoge huurquote die er in Breda is, waarvan je zou verwachten dat deze veel sterker als onderlegger voor stedelijk beleid voor een betaalbare woningvoorraad zou dienen.
<b>Doelstellingen</b>	<b><i>In nieuw beleid en nieuwe afspraken ook vastleggen hoe we omgaan met kennis en interpretatie van de 'nul-situatie', SMART-formulering van doelstellingen, tussentijdse metingen, alsmede open afwegings- en verantwoordingstrajecten, met ruimte voor alle belanghebbenden en stakeholders.</i></b>
Doelgroepen	Politiek, belanghouders, stakeholders.
Actoren	Gemeente, diverse organisaties in de sfeer van bouwen, wonen en zorg.
Rol GHK	Adviseren en meedenken.
Financiën	Met name kosten voor gemeente.
Toelichting	Gewenste gegevens kunnen deels boven water komen door specifieke vragen mee te geven aan het landelijke woOn-onderzoek.

## **GHK SPEERPUNTEN WOONVISIE BREDA**

### **Colofon**

Het copyright voor deze 'SPEERPUNTEN WOONVISIE BREDA', die door de Gezamenlijke Huurderskoepels Breda ("GHK") zijn vastgesteld op 29 oktober 2013, rust bij de Huurderskoepel Laurentius.

Als GHK, bestaande uit de Huurderskoepel Laurentius (HKL), het Bewonersplatform WonenBredburg Breda (BWB) en de Centrale Huurdersvereniging Singelveste (CHS) zijn wij vanzelfsprekend enthousiast over het verspreiden van deze speerpunten, die wij hebben ingebracht in de besprekingen over de Woonvisie Breda. Wel is ons verzoek om bij openbaarmaking of vermenigvuldiging altijd te verwijzen naar dit document, en ons te informeren over uw actie of artikel.

[www.huurderskoepellaurentius.nl](http://www.huurderskoepellaurentius.nl)

info@huurderskoepellaurentius.nl