



April 2018, Ambities WoON Twente

Tav formateurs gemeenten in Twente

Woningwet, corporaties en hun kerntaak

De vorming van de colleges is in volle gang. Vanuit de woningcorporaties vertellen wij u graag waarom wij het belangrijk vinden dat er in de collegeprogramma's voldoende aandacht is voor het wonen in onze regio. Op het gebied van het (betaalbaar)wonen in prettige wijken en buurten in Twente is een samenhangend beleid van belang. Want wonen is weliswaar lokaal, maar verschillende programma's hebben de nodige invloed op elkaar.

Samenwerkingsverband Twentse woningcorporaties

De Woningwet 2015 biedt heldere spelregels voor (sociale) huisvesting en beperkt de financiële risico's. Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Samen met gemeenten en huurdersorganisaties maken zij prestatieafspraken over de lokale woonopgaven. Twentse corporaties zijn er al ruim 100 jaar voor mensen met een laag inkomen. En zij leveren daarmee een belangrijke bijdrage aan de samenleving. De corporaties zijn sinds 12 jaar verenigd in WoON Twente.

Onze ambities voor de komende jaren:

- Elke woning moet raak zijn
- Duurzaamheid
- Sociaal domein
- Bewonersparticipatie
- Samenwerking en innovatie

Elke woning moet raak zijn

Alle corporaties zien dat de woningmarkt in Twente de komende jaren verandert. In een gezamenlijke Routekaart (2011) is hier een visie op gevormd. Het EIB rapport is onlangs in gezamenlijke opdracht van Provincie en WoON Twente tot stand gekomen (2017). Het bevestigt onze visie en geeft in grote herkenbare lijnen aan dat Twente groeit met 15.000 huishoudens (285.000 in 2030) en daarna stabiliseert. Echter het aandeel huishoudens dat in aanmerking komt voor de sociale (gereguleerde) huur neemt af van naar circa 86.000 in 2030 (er zijn nu 96.000 sociale huurwoningen in Twente).

Hoe komt dit? Toekomstige ouderen wonen in Twente vooral in een koopwoning en doen minder een beroep op een sociale huurwoning door een hogere genoten opleiding en een hoger inkomen. Als ze verhuizen, is dat veelal naar een plek met een relatief korte woontijd in de nabijheid van noodzakelijke voorzieningen. We zien wel meer jongeren en een relatieve toename van het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens in onze woningen. En er is een groei van het aantal benodigde woningen in overige segmenten. Dit verschilt binnen de regio.

Een deel van de oplossing is te vinden door het overbrengen van gereguleerde voorraad naar dure huur en/of het verkopen van bestaande huurvoorraad zodat je minder hoeft bij te bouwen en leegstand voorkomt. Elke woning moet immers raak zijn. Dit betekent dat we van gemeenten vragen hier met corporaties regelmatig over in gesprek te gaan.

Gereguleerde huursector op orde

We willen in 2030 de Twentse woningmarkt voor de gereguleerde huursector op orde hebben. We nemen de richting en de prognoses van het EIB rapport mee in onze (lokale) portefeuillestrategie. De corporaties onderschrijven de trend en geven binnen de eigen voorraadstrategie hier vorm aan. We vinden daarbij dat nadere analyse noodzakelijk is en blijft, gezien de dynamiek op de woningmarkt. Beschikbaarheid en betaalbaarheid spelen een belangrijke rol en zijn een speerpunt. We monitoren de resultaten en delen dit met gemeenten. Natuurlijk is het van belang dat de gehele woningmarkt op orde is in Twente. Beslissingen in het gereguleerde segment hebben hun invloed op de rest van de woningmarkt en vice versa. Daarom is samenhang van belang. Ook daar willen we ons steentje bijdragen waar nodig. Hier werken we als corporaties, samen met provincie, gemeenten en huurdersorganisaties verder aan door.

Duurzaamheid

Samen met gemeenten en andere netwerkpartners willen we meewerken aan een CO2 neutrale (energievoorziening van de) woningvoorraad in 2050. Dit sluit aan bij de landelijke ambities om de doelstellingen van het Parijsakkoord te halen. Voor Twente zal het bereiken van de doelen in het Energieakkoord betekenen dat er een opgave ligt van € 770 miljoen tot 2020 en ruim € 7,6 miljard tot 2050. Daarvan is circa € 1,6 miljard voor de gereguleerde huursector. Het grootste aandeel ligt bij de particuliere sector.

Corporaties zetten zich tevens in voor een gezond binnenklimaat van de woning en samenhang met goede communicatie voor én met bewoners. En voor 2020 hebben de corporaties nadere invulling gegeven aan het begrip circulariteit en circulair bouwen. Bij nieuwbouw en renovatie is er aandacht voor het voorkomen van extra opwarming van de stedelijke omgeving (gebiedsontwikkeling). Ook water is een relevant thema. Er is aandacht voor de wijze waarop hemelwater wordt afgevoerd en de algemene kwaliteit/duurzaamheid van de watervoorzieningen. En tot slot de verkoop van verduurzaamd bezit. Dit kan lokaal verschillen. Verkoop woningbezit met bijvoorbeeld minimaal label C of D. Dit in samenwerking met bewoners. We experimenteren hiermee in Twente. Dit laatste punt heeft mede een relatie met de woningmarkt en een relatie met duurzame wijken.

Hoe denken de partijen over van het gas af bij nieuwe en/of bestaande wijken? Dan moeten gemeenten in overleg met corporaties en andere partijen om ervoor te zorgen dat dit goed gaat. En dat er continuïteit is voor warmtelevering. En wat gaan gemeenten doen om particuliere woningeigenaren over de streep te trekken? De bestaande voorraad is immers het meest ingewikkeld.

De landelijke overheid heeft regie gevraagd aan gemeenten. Dit sluit aan bij onze behoefte. Het is namelijk noodzakelijk dat de woningcorporaties in Twente op korte termijn weten per dorp, stadsdeel, gebied of wijk welk alternatief er komt voor de gasvoorziening. Dit heeft een sterke relatie tot de verduurzamingsopgaven in de woningen de komende tientallen jaren in de huursector in Twente. Dit vraagt een andere rol van gemeenten. We spreken de wens uit dat de Twentse gemeenten de energietransitie niet alleen gaan faciliteren. Maar juist verantwoordelijkheid pakken en een regierol innemen in te maken keuzes en het aanjagen en initiëren van projecten. Wij bieden ons daarbij aan als een van de partners. En zoeken naar wederkerigheid.

Sociaal Domein

Wat ons betreft slaapt niemand op straat en is er plek voor iedereen in onze wijken en buurten. Vanuit deze gedachte is het project (z)Onderdak gestart met gemeenten en zorgpartijen met een regionale aanpak die dakloosheid tegengaat. Centraal staat het voorkomen van uitzetting, voorkomen van schulden, daklozen weer laten instromen in zelfstandige woningen en zorgen voor een passend woonaanbod in Twente. Een goede samenwerking in de keten wonen, welzijn en zorg. WoON Twente wil zich extra inzetten voor een 'zachte landing' in wijk en buurt voor kwetsbare huishoudens. O.a. voor de circa 500 huishoudens die met ambulante zorg zelfstandig kunnen wonen vanuit het Beschermd Wonen (via CIMOT). Daarvoor verstevigen we de samenwerking met de (centrum)gemeenten voor het sociaal domein zodat transitie goed verloopt.

We willen een bijdrage leveren een geschikte (nieuwe)woonconcepten voor bijvoorbeeld jongeren of licht verstandelijk beperkten (of in een zogenaamde magic mix vorm). Soms is een gebiedsgerichte aanpak een thema (met een Dynamische Investeringsagenda). Dit geeft ook ruimte voor ontwikkeling in de samenwerking.

Mede ingegeven vanuit het lage inkomensniveau van onze bewoners en het armoedevraagstuk zijn innovatiekracht en samenwerking van belang voor beschikbaarheid van betaalbare, passende woningen. Voor iedereen is er een plek in Twente.

Bewonersparticipatie

We willen de invloed van bewoners van de buurten en wijken waar corporaties actief zijn, zowel via de formele als informele weg, versterken. Dit doen we door vanuit een WoON-brede invalshoek bij te dragen aan meer kennis van en inspiratie over huurdersparticipatie bij zowel de corporaties als huurdersorganisaties in Twente. Het doel is tweeledig:

1. Het bijdragen aan kennisvergroting en het leveren van inspiratie aan huurdersorganisaties, corporaties (en gemeenten) bij het uitvoeren van de Woningwet. Dit betreft zowel de rol (taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden) als de inhoudelijke kennis.
2. Het onderzoeken van eigentijdse vormen van huurdersparticipatie waarmee de daadwerkelijke invloed van huurders (rechtstreeks) op beleidsvorming wordt geprofessionaliseerd. Dit draagt bij aan de legitimiteit van corporaties in de samenleving.

Kortom: niet alleen 'formele huurdersbetrokkenheid' zo effectief mogelijk organiseren. Juist ook de 'informele weg' verbeteren door meer invloed te geven aan de samenleving. Hiervoor organiseren we Twente brede kennisbijeenkomsten met best practices.

Tot slot: samenwerking en innovatie

De Twentse corporaties hebben ambities voor de komende jaren. Zij kunnen die echter niet waarmaken zonder samenwerking met gemeenten en huurdersorganisaties. Alle corporaties kennen een lokale verankering. De Woningwet (2015) heeft dat geborgd met de introductie van een tripartite overleg. Elke Twentse gemeente maakt samen met Huurdersorganisaties en corporaties jaarlijks afspraken. De corporaties doen jaarlijks een bod (basis woonvisie). De woonvisie is vastgesteld door de raad. Wij gaan voor een goede lokale én regionale samenwerking. Met voldoende aandacht voor het thema wonen in de collegeprogramma's. Aandacht voor het delen van feitelijke (woon)vraag en samenwerking in regio. Wij bieden ons aan als partner. En hebben daarbij oog voor wederkerigheid als onderdeel van het gesprek. Wij zijn bereid om dit statement lokaal toe te lichten als dat gewenst is.