

Lokaal woonlastenakkoord 's-Hertogenbosch 2014 - 2018

Onze drijfveer

In 's-Hertogenbosch worden de woonlasten voor steeds meer huurders van een sociale huurwoning onbetaalbaar. Waar dit in 2010 nog het geval was voor 21% van de huurders, is dit aandeel in 2013 opgelopen tot 26%, aldus recent onderzoek van RIGO. Naar verwachting gaat dit percentage in de komende jaren substantieel stijgen tot maar liefst 37% in 2018, ondanks de inzet die we op dit moment al plegen. Bovendien duiken binnen deze groep steeds meer huishoudens (in 2018 34% van alle zittende huurders) onder de armoedegrens (SCP-criterium). Dit betekent dat zij onvoldoende geld over houden om mee te kunnen doen aan de samenleving. En dat baart ons zorgen. Daarom sluiten wij een lokaal woonlastenakkoord!

Wij, gemeente 's-Hertogenbosch, Bossche woningcorporaties en Stedelijk Huurdersplatform, geven gezamenlijk prioriteit aan het groeiende woonlastenvraagstuk in de stad en zetten onze schouders eronder. Wij sluiten een lokaal woonlastenakkoord en doen een oproep aan de stad om met ons mee te doen. Want alleen samen met anderen kunnen we de verwachte ontwikkeling remmen en meer ruimte creëren voor huishoudens om hun eigen (woon)lasten beter te beheersen.

Onze ambitie

De percentages die onderzoeksbureau RIGO ons op basis van een trendstudie voorspelt voor het jaar 2018 vinden wij te hoog. Wij willen minimaal bereiken dat deze percentages straks beduidend lager uitvallen dan dat wij nu denken. Wij streven dus naar een afvlakking van de verwachte stijging van de woonlastendruk. Daar hebben we inwoners van 's-Hertogenbosch, maatschappelijke organisaties, media en bedrijven hard bij nodig.

Onze belofte

Wij zeggen toe er, binnen onze rol en mogelijkheden, alles aan te zullen doen om te voorkómen dat huishoudens als gevolg van te hoge relatieve woonlasten in de (financiële) problemen komen. Daar waar dit toch gebeurt of dreigt te gebeuren willen we samen met het betreffende huishouden op zoek naar (een) passende oplossing(en). Uitgangspunt daarbij is steeds dat mensen zelf regie houden op hun eigen leven. Wij nemen het probleem niet over, maar willen mensen vooral meer mogelijkheden/keuzes bieden om zelf hun situatie te beïnvloeden. Dit betekent als vanzelfsprekend dat we ook meer ruimte gaan maken voor initiatieven en ideeën van mensen zelf, zowel van individuen als van groepen bewoners.

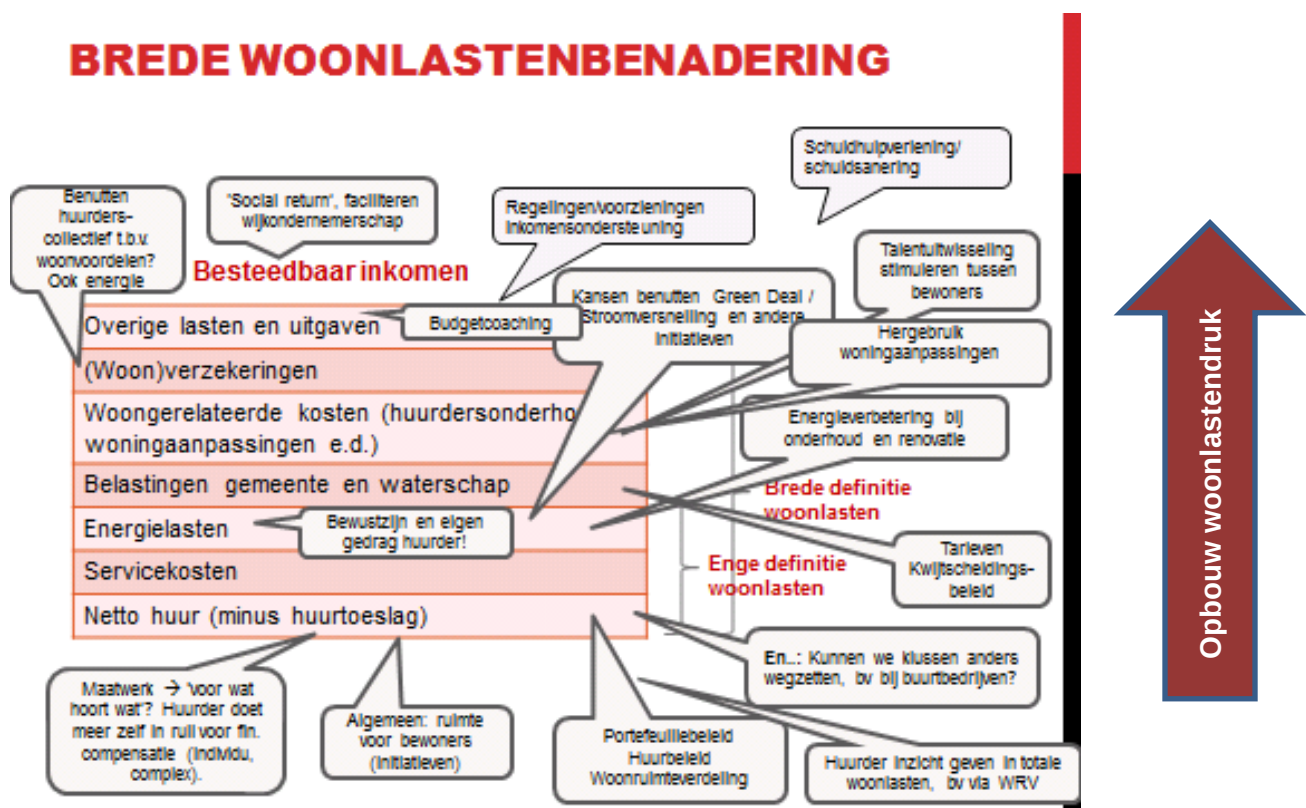
Onze benadering

We kiezen voor een *brede woonlastenbenadering*. Bij woonlasten denken we nu meestal alleen aan huur- en energielasten. Dit blijven belangrijke knoppen om aan te draaien. Voor ons, maar ook voor mensen zelf, door bijvoorbeeld energiezuiniger te leven. Maar er is meer. De woonlastendruk wordt ook door andere factoren bepaald, zoals de tarieven voor gemeentelijke belastingen, de kosten voor (huurders)onderhoud, woongerief, woningaanpassingen en

(woon)verzekeringen. In deze brede definitie van woonlasten hebben we meer knoppen om aan te draaien. Tot slot moeten we niet vergeten dat ook andere uitgaven en het (bestedings)gedrag van mensen zelf de woonlastendruk beïnvloeden en niet te vergeten het besteedbaar inkomen. Door ruim te denken kunnen we meer dan we in eerste instantie denken. Bovendien willen we met dit akkoord ook anderen inspireren om met ons mee te doen. Zij hebben andere knoppen om aan te draaien. Samen kunnen we meer om de woonlastendruk te verlichten. Daar zijn wij van overtuigd.

Een breed handelingskader betekent overigens niet dat we ons op alles en iedereen richten. De aanleiding voor ons om in actie te komen is altijd gelegen in de feitelijke woonlastendruk. Echter: bij het aanreiken van oplossingen denken we breder dan directe woonlasten alleen.

Onderstaand plaatje laat voorbeelden zien van knoppen die wij (of anderen) hebben om aan te draaien. Het overzicht is verre van uitputtend, maar geeft wel aan hoe we door het vraagstuk anders te benaderen en door beter te verbinden meer zouden kunnen bereiken.



We kiezen tegelijkertijd voor meer *focus* in onze aanpak. Ons huidige instrumentarium (denk aan: huurbeleid, woonruimteverdeling, energetische woningverbetering, bewustwordingscampagnes) richt zich nu vooral op groepen mensen en woningen. Dat blijft belangrijk en daar kunnen we vanuit woonlastenoptiek zeker ook nog slagen in maken, zodat de stijging van de woonlasten zoveel als mogelijk binnen de perken blijft. Echter: binnen dit instrumentarium en ook met nieuw te ontwikkelen instrumenten willen we focussen op diegenen die het meeste in de knel zitten, zodat we onze middelen zo effectief mogelijk inzetten. Campagne voeren of investeren in energetische verbeteringen in die gebieden van de stad waar de woonlastendruk het grootste is bijvoorbeeld.

Ook ruimte maken voor *individueel maatwerk* hoort daarbij. Vanuit de brede woonlastenbenadering willen we mensen meer bewust maken van hun eigen woonlasten en geleidelijk, in samenwerking met hen en met partners, het palet aan oplossingen en keuzes

verder uitbreiden, opdat mensen in staat gesteld worden om zelf hun (woon)lasten beter te beheersen op een manier die bij hen en bij de situatie past. Door mensen meer mogelijkheden en keuzes te bieden ontstaat vanzelf ruimte voor maatwerk. Samen met bewoners, maatschappelijke partners en ondernemers willen we de komende jaren werken aan een brede set van mogelijke oplossingen en daarbij vooral inspringen op hiaten die er nu zijn.

Onze gezamenlijke inzet

- We maken samen werk van de verdere *verduurzaming* van de Bossche woningvoorraad in de stad, ieder vanuit de eigen rol en mogelijkheden. Het SHP zal haar rol pakken in de bewustwording van huurders en in de motivatie van huurders om akkoord te gaan met energetische maatregelen, die de corporaties willen nemen. De corporaties zullen naar vermogen investeren in verduurzaming van de voorraad en daarbij gebruik maken van bestaande inzichten en concepten. De gemeente zal hen hierbij actief ondersteunen en daarnaast een actieve en coördinerende rol vervullen als het gaat om bewustwording van bewoners, voorlichting en preventie. Het is belangrijk om verduurzaming en bewustwording/voorlichting hand in hand te laten gaan. Onderzoek laat zien dat huishoudens de potentiële besparing bij energetische verbeteringen vaak niet benutten doordat zij onzuinig gedrag gaan vertonen. Ook zal de gemeente mede stimuleren dat eigenaar bewoners en andere partijen en ondernemers investeren in duurzaamheid. Tot slot zetten gemeente en corporaties zich in om eigen initiatieven van bewoners zo goed mogelijk te faciliteren. Door onze inzet willen we op de kortere, maar zeker ook de langere termijn de energielasten gunstig beïnvloeden en tevens onze bijdrage leveren aan de landelijke en lokale klimaatdoelstellingen.
- Ieder van ons zet de vele *contactmomenten* met bewoners steeds vaker in om hen aan de voorkant (meer) bewust te maken van de hoogte van de eigen (woon)lasten en van de mogelijkheden om deze zelf te beïnvloeden. Denk voor de corporaties bijvoorbeeld aan het moment van woningtoewijzing of de diverse contactmomenten in geval van huurachterstand. Ook de gemeente heeft vanuit haar uitvoerende rol t.a.v. diverse wetten (bijvoorbeeld Wet Werk en Bijstand & Wet Maatschappelijke Ondersteuning) en (stimulerings)regelingen vele contacten met de doelgroep, die benut kunnen worden voor bewustwording/preventie. We sporen onze maatschappelijke partners in de stad aan met ons mee te doen. We ontwikkelen gemeenschappelijke instrumenten en materialen om hier handen en voeten aan te geven. We voeren bovendien actief *campagne* om de bewustwording te vergroten, vooral in die gebieden en bij die doelgroepen waarvan we weten dat de problematiek het grootste is. Het SHP vervult hierbij een ondersteunende rol.
- We vergroten de komende jaren geleidelijk *het keuzepalet aan mogelijkheden/oplossingen* om vanuit de brede woonlastenbenadering zelf invloed uit te oefenen op de eigen (woon)lasten en brengen bovendien de mogelijkheden die er al zijn nadrukkelijker onder de aandacht van bewoners. Hiertoe leggen we actief verbindingen met andere maatschappelijke partners, met de media en met ondernemers in de stad. Ook binnen onze *bestaande instrumenten* maken we *ruimte voor maatwerkoplossingen*. Denk bijvoorbeeld aan de regels die we hanteren rondom woningtoewijzing. En we willen in de toekomst ook vaker *ideeën/initiatieven* van mensen zelf ondersteunen.
- In onze eigen *beleidsagenda's en de besluitvorming* hierover stellen we onszelf voortaan steeds de vraag wat de consequenties zijn voor de woonlasten. Dit wegen we mee in de keuzes die we maken en in de verantwoording over deze keuzes. Denk aan beslissingen over: (investeren in) de vastgoedportefeuille van de woningcorporaties, het

huurbeleid, het systeem voor woonruimteverdeling, de tarieven voor gemeentelijke belastingen, diverse stimuleringsregelingen en het gemeentelijk kwijtscheldingsbeleid.

- Voor die huishoudens die het meest in de knel zitten en die ook na het optimaal benutten van bestaande regelingen en voorzieningen tussen wal en schip dreigen te belanden, creëren we tot slot een (*tijdelijk*) *vangnet*. Bijvoorbeeld door te experimenteren met (tijdelijke) financiële of materiële tegemoetkomingen. We geloven daarbij niet in één vangnetregeling als oplossing voor iedere casus, maar in een range aan mogelijkheden die we afhankelijk van de situatie kunnen inzetten (maatwerk). Het vangnet is daarmee dus geen voorziening, maar een vorm van flankerend beleid, zodat we daar waar nodig kunnen afwijken van de standaard. Tevens ontwikkelen we het bijbehorend instrumentarium om dit vangnet in de praktijk effectief te laten functioneren. Immers: maatwerk moet niet leiden tot willekeur. Het vangnet is bedoeld om huishoudens weer op weg te helpen, is daarmee altijd onderdeel van een breder palet aan maatregelen en in principe een tijdelijke maatregel.

Dit is wat wij zelf lokaal gaan doen. Daarnaast nodigen wij proactief de landelijke politiek uit om met ons mee te bewegen en ons vooral ook de benodigde ruimte te geven. Waar we die ruimte krijgen, zullen we deze ook benutten. Door als *lokale proeftuin* te fungeren en de kennis en ervaring die we daarmee op doen breed te delen.

Onze handtekeningen zijn niet gratis

De inzet die wij beschrijven is niet vrijblijvend. Iedere deelnemer (ook toekomstige deelnemers) aan het woonlastenakkoord maakt steeds inzichtelijk en transparant wat hij bijdraagt aan het woonlastenvraagstuk en aan de afspraken die we hierover met elkaar maken in dit akkoord, niet alleen om ons naar elkaar te verantwoorden maar ook naar de stad. Ook onze gezamenlijke acties brengen we actief in beeld en naar buiten. We spreken elkaar aan en laten ons ook aanspreken op onze inzet door middel van een publieke woonlastenagenda.

De actuele en de reeds voorgenomen inzet van de ondertekenaars op het moment van ondertekening is bij wijze van 'startschot' opgenomen in de bijlage bij dit akkoord: de woonlastenagenda. Vanuit deze uitgangssituatie zullen wij, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk, onze inzet geleidelijk gaan uitbreiden conform de bewegingen die in dit woonlastenakkoord geschetst zijn.

Overigens betekent dit niet dat we allemaal precies hetzelfde gaan doen. We respecteren de eigen beleidsaccenten die ieder van ons legt, ieders krachten en talenten en de verschillen in mogelijkheden. Andere accenten en daarmee variatie in instrumenten helpen ons bovendien om met elkaar sneller te leren. Welke instrumenten zijn meer en minder effectief?

Uiteindelijk gaat het natuurlijk niet (alleen) om onze inzet, maar vooral om wat deze inzet oplevert in termen van resultaten en effecten. Waar mogelijk evalueren we onze acties en projecten. En ook op microniveau laten we zien welke successen we boeken, bij voorbaat door bewoners zelf hierover aan het woord te laten.

Tot slot meten we periodiek hoe de woonlasten zich ontwikkelen ten opzichte van de geformuleerde ambitie. Want het gaat uiteindelijk om het effect dat we met elkaar bereiken.

Wij staan in de startblokken. Doet u met ons mee?

's-Hertogenbosch, datum: 16 april 2014

De heer J.A.W.P. Weyers

Gemeente 's-Hertogenbosch, wethouder Volkshuisvesting, Welzijn en Cultuur

Mevrouw J.F.M. van der Beek

SHP, voorzitter bestuur

Mevrouw M. Buursink

Brabant Wonen, directeur vestiging 's-Hertogenbosch

De heer S. Jansen

Kleine Meierij, directeur-bestuurder

De heer M. Acharki

Zayaz, bestuurder