

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 21-08-2019
No. 2019-24458 (Raad)
No. 2019-24459 (Wonen en Leefkw.)**

Van: "Stichting Samen Onbeperkt .

Datum: 21 augustus 2019 om 13:16:16 CEST

Aan: Griffier Gemeenteraad **Onderwerp:** woonprestaties 2020



Beste Griffie,

Dinsdag 27 augustus is er een inforonde over de nieuwe prestatie afspraken wonen 2020. De werkgroep wonen van Stichting Samen Onbeperkt heeft haar ziens wijze en een aantal vragen omtrent onderhavige materie geformuleerd in bijgevoegde bijlage.

Wij vragen u vriendelijk om deze bijlage door te sturen naar de college-, raads- en burgerraadsleden.

Alvast bedankt voor de medewerking.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep Wonen Stichting Samen Onbeperkt

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"

" De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie dit bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan s.v.p. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van de gemeente Maastricht."

Reactie Stichting Samen Onbeperkt op Prestatie afspraken Woonvisie 2020 gemeente Maastricht



De Stichting Samen Onbeperkt behartigd de belangen van mensen met een beperking en/of Chronische ziekte in Maastricht.

In deze reactie geeft Samen Onbeperkt haar bevindingen vanuit ervaringsdeskundigheid op de Woonvisie 20120 van de gemeente Maastricht

Twee centrale kwesties: Betaalbaarheid en integraal maatwerk.

Betaalbaarheid

Het tekort aan huurwoningen is oplosbaar en huren kunnen weer betaalbaar worden, ook voor de middeninkomens. Maar dan moet Nederland wel af van het idee dat de markt de problemen moet oplossen.

De politiek heeft zelf de inkomensrestricties voor de sociale huur bepaald, en de politiek kan die inkomensgrens van 36.000 euro dus ook weer opheffen. Vaak wordt beweerd dat dit niet zou mogen van Brussel, maar Nederland heeft die grens zelf aan Brussel voorgesteld. Andere Europese landen hanteren dergelijke inkomensgrenzen niet.

Als er voor zowel lage inkomens als middeninkomens een tekort aan huurwoningen is, is de enige echte oplossing **bijbouwen**. In elk nieuwbouw project wordt tenminste 1 zorg woning gebouwd. Tegelijkertijd dienen alle woningen duurzaam toekomstbestendig gebouwd te worden.

Gemeenten moeten daarvoor ook hard aan de bak. Voor huurwoningen is immers ook grond nodig (of leegstaande gebouwen) én de keuze van gemeenten om die **locaties te bestemmen voor huur** in plaats van voor koop.

Het kan geen kwaad het nog even te herhalen: de huren stegen de afgelopen jaren niet omdat de kosten voor bouw, onderhoud of beheer stegen, maar omdat het een politieke keuze was om ze te laten stijgen. Minister Blok vond dat de huren van sociale huurwoningen omhoog moesten omdat ze te weinig 'marktconform' waren, dat wil zeggen het verschil met de huur van commerciële verhuurders te groot was. Om huurverhoging uit te lokken (en de staatskas te vullen) moesten verhuurders van sociale huurwoningen een heffing gaan betalen, van inmiddels 1,7 miljard euro per jaar. Dat is zevenhonderd euro per jaar per sociale huurwoning.

Maar eigenlijk moeten de huren met tien procent omlaag, stelt De Woonbond. En dat kan. **Als de verhuurdersheffing wordt afgeschaft kunnen de huren gemiddeld met bijna zestig euro per maand omlaag.**

Wie de huurkosten ook op termijn in de hand wil houden zal naast bovengenoemde eenmalige huurverlaging fundamentele maatregelen moeten nemen, **zoals aanpassing van het puntenstelsel.**

De vraag wat de huur van een woning zou moeten zijn kun je beantwoorden vanuit de inkomenspositie van mensen of basis van stichtingskosten en economische levensduur (50 jaar) en rendement op beleggingen. De gemeente hoort in de onderhandelingen het belang van de inwoners vanuit een analyse van betaalbaarheid centraal te stellen.

De armoede neemt toe. Ook de groep die dreigt in armoede terecht te komen. In Maastricht zijn een kleine **40.000** inwoners afhankelijk van een of andere UITKERING. Dus als we over een woonvisie praten en betaalbaarheid hebben we het ook over **armoedebeleid, zorg- en welzijnsbeleid. Een integrale benadering is nodig.**

Integraal maatwerk

Wij adviseren om voor verschillende inkomenssituaties en samenstelling van het huishouden vast te leggen wat voor hun de maximale vaste lasten zouden moeten zijn om een **leefbaar minimum over te houden.** Neem dit leefminimum op in het armoedebeleid.

Een paar voorbeelden

Ouders in armoede

Ouders in armoede vertellen over een stapeling van problemen op meerdere levensgebieden. Over de beschikbare gemeentelijke voorzieningen zeggen ouders dat deze onvoldoende aansluiten bij de behoeften van hun gezin. Zorg dat gezinnen verzekerd zijn van kwalitatief adequate huisvesting die voor de lange termijn gegarandeerd is **zodat gezinnen een stabiele woonruimte hebben en houden.**

Inkomens net boven huurtoeslaggrens: armoedeval

Binnen de woonruimteverdeling ligt een grijs gebied namelijk de 1 persoons huishouden die met hun inkomen/uitkering net boven de huurtoeslaggrens liggen.

Vaak hebben zij te hoge huurkosten . Als mensen willen reageren op woningen vallen zij automatisch vaak in de inkomensgroep 3 tot 4 en zeker onze doelgroep word hier vaak mee geconfronteerd . Als deze mensen dan ook nog te maken krijgen met stapeling van kosten zoals eigen bijdrage aan het CAK , stijgingen van levensonderhoud, energiekosten, verhoging zorgverzekeringen.

Deze mensen vallen ook buiten de Gemeentelijke inkomensondersteunende maatregelen. Hier moet meer aandacht voor komen om armoedeval te voorkomen.

Schep duidelijkheid over woningaanbod en woningtoewijzing. Verdeel woningen hierbij in categorieën naar beperking, hulpmiddelen en maak daarop beleid. Ga voor maatwerk.

Mensen met een beperking.

Velen moeten rond komen met weinig geld. Geschikte woningen zijn vaak niet te betalen. Veel jonge mensen met een beperking moeten daarom thuis blijven wonen.

Huurgewenning is in deze geen oplossing. Wel huurverlaging of bevrozing. Verruim de mogelijkheden bij passend toewijzen die net over die grens van hun inkomen zitten. Verruim de mogelijkheden met maatwerk.

Wij komen bij het meldpunt vaak schrijnende gevallen tegen en proberen mensen zo goed als mogelijk te helpen. Belangrijk is dat er een ambtenaar word ingezet die meteen actie kan ondernemen om verdere achteruitgang te voorkomen. Maak een **taskforce** schrijnende gevallen en onderneem direct actie om verdere achteruitgang te voorkomen.

Als mensen willen reageren op een woning op de site van Thuis in Limburg en zij vallen niet in de juiste inkomenseis dan kan men niet reageren. Vooral voor onze doelgroep levert dat grote problemen op aangezien zij door hun gezondheid en of rolstoelgebruik vaak alleen maar op grotere woningen, dus duurdere woningen kunnen reageren. De betekenis van een WMO indicatie heeft geen waarde voor Thuis in Limburg. Deze schakel moet verbeterd worden.

Wij zouden graag zien dat mensen die een verhuisindicatie krijgen zij ook **ondersteuning**, begeleiding vanuit de WMO bij het zoeken naar een geschikte en betaalbare woning.

Het TIL computersysteem werkt niet voor mensen met een beperking. Mensen krijgen een onjuiste beoordeling bij de woningtoewijzing. Wij adviseren om de aanmelding en de coördinatie bij het Wmo-loket te leggen. De consultants hebben zo de mogelijkheid om te monitoren.

Volgens opgave van de gemeente zijn er 1192 rolstoelgeschikte woningen. Hoeveel daadwerkelijk bewoond worden door mensen die een rolstoel gebruiken is niet bekend.

Wij pleiten voor een stop op de verkoop van sociale huurwoningen maar zeker ook stoppen met verkoop van aangepaste woningen. Hier zouden Gemeente en Wooncorporaties moeten kijken naar wachtlijsten, WMO verhuis indicaties voor geschikte kandidaten. Wonen en zorg zijn aan elkaar gekoppeld en dienen in samenhang bekeken te worden.

Er zouden meer initiatieven zoals bv Focusprojecten. Masters Home, Hof van Assisie moeten komen. Samen met belanghebbenden.

Stimuleer nieuwe woonconcepten en initiatieven. Gebruik bestaande mogelijkheden zoals hoekwoningen. Realiseer inspraak en medezeggenschap van ervaringsdeskundigen in bestaande (Focus) en nieuwe projecten. Werk samen en ontwikkel nieuwe visies en concepten. Werk de wachtlijsten weg.

In dit verband vragen wij ons wat Maastricht doet met de **Stimuleringsregeling Wonen en Zorg** op korte termijn?

Huurders in den Haag kopen gezamenlijk hun 65 woningen van de woningcorporatie. Daarmee voorkomen zij dat de ruim honderd jaar oude huizen worden gesloopt, zoals de corporatie oorspronkelijk van plan was. De groep huurders heeft er drie jaar over gedaan om de ingewikkelde deal van 2,5 miljoen euro voor elkaar te krijgen.

Uiteindelijk is dat gelukt, met medewerking van onder meer de gemeente Den Haag en de woningcorporatie zelf.

Stimuleer en faciliteer initiatieven van bewoners in de wijken om zelf het heft in handen te nemen in sociale collectieve verbanden. Dat kan over wonen gaan, werk, buurtvoorzieningen of zorg.

Stichting Samen Onbeperkt
Augustus 2019