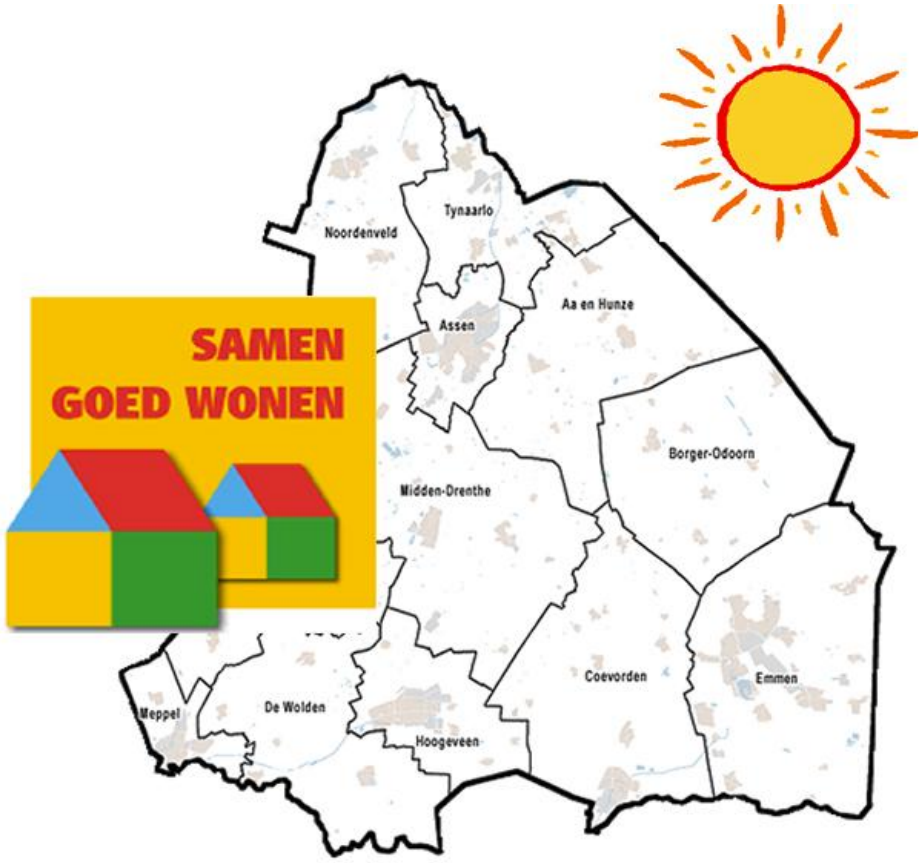
DRENTS HUURDERSMANIFEST

Opgesteld door de Drentse huurdersbelangenorganisaties

ONZE INPUT VOOR UW VERKIEZINGSPROGRAMMA

In 2026 zijn er gemeenteraadsverkiezingen. U bent nu bezig met uw verkiezingsprogramma en wij willen graag uw aandacht vestigen op de huurders in onze gemeente. In veel gevallen zijn juist huurders de inwoners die aangewezen zijn op gemeentelijk beleid dat opkomt voor degenen die de hulp het best kunnen gebruiken.

Als huurdersorganisaties in Drenthe brengen wij graag onze speerpunten onder uw aandacht, die van belang zijn voor alle huurders in Drenthe. In dit document worden deze en andere onderwerpen toegelicht.



Samen op weg naar een beter huurdersklimaat

- Betaalbaar
- Beschikbaar
- Duurzaam
- Veilig
- Voor iedereen

1. Betaalbaarheid

“Wie de eindjes aan elkaar wil knopen, moet voortdurend in touw zijn.”
Alexander Pola

Woonlasten trekken een zware wissel op het bestedingsbudget van mensen met lage inkomens. Alhoewel gemeenten hun armste inwoners steunen met minima-/armoedebeleid is dat niet voldoende! De afgelopen jaren zijn huurders geconfronteerd met stijgende energielasten en explosieve huurstijgingen. Verbetering van de financiële situatie en verlaging van de woonlasten is noodzakelijk!

Betaalbaarheid is een gevleugeld begrip binnen de volkshuisvesting. Betaalbaarheid betekent voor de huurder dat na het betalen van de woonlasten (huur, de energierekening, gemeentelijke belastingen en heffingen) voldoende geld overblijft om van te kunnen leven en maatschappelijk te participeren. Uit het meest recente woonlastenonderzoek uit 2023 komt naar voren dat 1 op de 3 huurders mogelijk in geldproblemen komt door de hoge woonlasten. Tot 2023 was er nog sprake van gematigd huurbeleid, sinds die tijd doet Drenthe mee in de landelijke trend om de huren maximaal te verhogen. Er is echt werk aan de winkel.

We hebben de volgende suggesties:

- Een vaak vergeten post is die van de lokale lasten. Deze lasten drukken ook op het beschikbare budget van huurders. Een ruimhartige gemeentelijke kwijtscheldingsnorm is op zijn plaats, bijvoorbeeld bij inkomens tot 120% van het minimuminkomen.
- Uw gemeente maakt jaarlijks prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. We vragen u om in te zetten op inflatievolgende huurverhogingen met een maximum van 3% en voldoende aanbod onder de passend toewijzen-grens.
- Standaard aanbieden van maandelijkse termijnen voor de gemeentelijke heffingen. Zo worden inwoners niet overvallen door onverwachte hoge nota’s in een maand.
- Armoede zorgt voor schaamte. Ervaringsdeskundigen kunnen bruggen bouwen en helpen om inwoners te bereiken die zelf de weg naar de gemeente niet kunnen vinden.
- Gebruik de VoorzieningenWijzer in alle Drentse gemeenten. Huurders worden hierdoor gewezen op besparingsmogelijkheden en het gebruik van bestaande voorzieningen en lokale regelingen. Door optimaal alle rechten te benutten kan men een ruimer budget verkrijgen zodat zij ook aan maatschappelijke activiteiten kunnen deelnemen.
- Inrichten van een betaalbaarheidsfonds door corporaties en gemeenten om maatwerk en gerichte ondersteuning te bieden aan huurders die in de knel komen door bijvoorbeeld een inkomensval.

2. Beschikbaarheid

“In zijn huis is zelfs de arme een vorst.”
Een spreuk uit de Talmud

Dat de woningmarkt op zijn kop staat is bekend, ook in Drenthe worden we daarmee geconfronteerd. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen nemen toe door de grotere vraag en het geringe aanbod. Huishoudenverdunning speelt hierbij een belangrijke rol. Er wonen steeds minder mensen in een huis.

Daarnaast hebben de landelijke ontwikkelingen zoals *Weer Thuis* (uitstroom GGZ en beschermd Wonen) en *Langer Zelfstandig Wonen* (senioren wonen langer thuis en steeds minder vaak in een zorginstelling) tot gevolg dat steeds meer mensen aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Naar verwachting wordt de Wet Versterking regie Volkshuisvesting dit najaar goedgekeurd en moeten alle gemeenten een urgentieverordening opstellen. Allemaal ontwikkelingen die het voor woningzoekenden zonder rugzakje lastiger maken om een betaalbare woning te vinden.

We hebben daarom de volgende suggesties die kunnen zorgen voor voldoende aanbod voor woningzoekenden:

- In Drenthe werken we vanuit gemeenten, provincies en Thuiskompas (woningcorporaties en huurdersorganisaties) aan een Drentse urgentieverordening. Overal in Drenthe dezelfde spelregels, dat is transparant en uitlegbaar en belangrijk voor woningzoekenden.
- Stuur bij nieuwbouwprojecten op minstens 30% sociale huur en 30% middenhuur.
- Verkoop van sociale huurwoningen leidt tot afname van de woningvoorraad en moet zoveel mogelijk worden beperkt. In de prestatieafspraken kan hier invulling aan worden gegeven.
- Sloop van sociale huurwoningen leidt ook met vervangende nieuwbouw eerst tot afname van de woningvoorraad. Beperk sloop en zorg ervoor dat samen met de bewoners de afweging slopen of renoveren wordt gemaakt.
- Maak werk van flexwoningen. De druk op de woningmarkt is hoog. Uitbreiding van de woningvoorraad gaat langzaam en de noodzakelijke verduurzaming van huurwoningen betekent vaak dat bewoners een reguliere huurwoning als wisselwoning moeten betrekken tijdens de verduurzaming. Inzet van flexwoningen beperkt de druk op de woningmarkt. Daarnaast kunnen flexwoningen een oplossing bieden voor schrijnende problemen.
- Voer gemeentelijk grondbeleid dat gericht is op voldoende mogelijkheden voor het realiseren van sociale- en middenhuur. De grondprijs die door de markt gevraagd wordt is vaak te hoog voor sociale volkshuisvesting.
- Onderzoek hoe doorstroming van ouderen die van een grote woning met tuin naar een passende woonruimte willen verhuizen bevorderd kan worden door het wegnemen van de zogenaamde “drempels”. Stel bijvoorbeeld een gemeentelijke doorstroomregeling op, waar ontzorgen (financieel of in natura) een belangrijke rol in speelt.
- Oneigenlijk gebruik van de schaarste aan woonruimte moet tegengegaan worden door een zelfbewoningsplicht in te stellen bij verkoop van woningen.

3. Duurzaamheid en energie

“We erven de aarde niet van onze voorouders, we lenen het van onze kinderen.”
Native American Proverb

WIJKTRANSITIEPLANNEN

Drenten werken graag samen. Het Drentse streven is om in 2050 energieneutraal te zijn. Om die doelstelling te halen moeten stevige stappen worden gezet. Cruciaal voor het welslagen van de warmtetransitie is voldoende draagvlak. Het vroegtijdig betrekken van de omgeving in- en rond de wijk bij de warmtetransitie zorgt ervoor dat verschillende wensen, perspectieven, kennis en creativiteit snel op tafel komen. Een goed ingericht participatieproces draagt bij aan kwalitatief betere besluitvorming en helpt in een latere fase om bewoners te motiveren.

- Verlaag de warmtevraag van woningen naar 94kWh/m2 uiterlijk in 2030.
- Huurders moeten bij aardgasvrije plannen stemrecht hebben en vergoedingen ontvangen voor inductiekoostellen en pannen.
- Momenteel is wetgeving in voorbereiding die gemeenten vanaf 2029 juridische middelen geeft om slecht geïsoleerde woningen aan te pakken. Bereid dit tijdig voor.
- Zorg bij de ontwikkeling en uitvoering van de wijktransitieplannen voor een goed participatieproces, waarbij huurders de mogelijkheid krijgen om mee te beslissen welke optie het meest geschikt is. En zorg dat plannen alleen doorgaan bij voldoende draagvlak in de wijk.
- Draagvlak begint bij betaalbaarheid. Uitgangspunt is betaalbare verduurzaming, de woonlasten mogen niet verder stijgen.
- De gemeenten moeten actief hun rol pakken in deze transitie, ook financieel. Het is een gezamenlijke inspanning van de gemeente, corporatie en huiseigenaren.

BEWUSTWORDING EN KLIMAATADAPTATIE

Juist nu moet ingezet worden op bewustwording. Bewustwording van de stijgende energielasten en de mogelijkheden om deze verlagen. Bewustwording van de klimaatverandering en wat je zelf kan doen aan klimaatadaptatie.

- We vragen een voortrekkersrol van de gemeente bij klimaatadaptatie om zo de bewustwording bij de inwoners te vergroten. De samenwerking tussen huurdersorganisaties, corporaties en gemeente is essentieel. Dat kan bijvoorbeeld door samen de wijken te vergroenen. Vergroening helpt tegen hittestress en wateroverlast door hoosbuien. De buurt wordt leefbaarder en het zorgt voor bewustwording van klimaatverandering, energieverbruik en energielasten. Vergroening draagt ook bij aan het mentale welbevinden van de inwoners van de gemeenten. De gemeente kan hieraan, tegen geringe kosten, een mooie bijdrage leveren. Bijvoorbeeld door het aanleggen van klimaat adaptieve parkeerplaatsen.

4. Zorgzaam samenwonen

“Heb de ouderen in de samenleving lief, zorg en koester ze.”
Lailah Gifty Akita

De afgelopen jaren heeft de gemeente er veel taken bijgekregen waar het gaat om de zorgvraag en hulpvraag van ouderen, mensen met een lichamelijke handicap, chronisch zieken, psychisch kwetsbare personen, dak- en thuislozen en jongeren met een ondersteuningsbehoefte.

Gemeenten staan de komende tijd voor de opgave om tot een volkshuisvestelijk plan te komen waar de opgave rondom wonen en zorg moet landen. We blijven pleiten voor een integrale benadering. Integraal werken zorgt voor slimme kruisverbindingen en een pragmatische inzet van mensen en middelen. Zorgzaam langer thuiswonen heeft een directe relatie met een geschikte leefomgeving, sociaal netwerk en het zorg- en welzijn aanbod.

Hierbij verdient preventie meer aandacht: investeer in vroegsignalering van problematische woon- en leefsituaties en leg de nadruk op positieve gezondheid, Neem daarbij niet alleen de fysieke woonomgeving mee, maar ook het sociaal netwerk, digitale vaardigheden en mentale veerkracht in het beleid. Door deze integrale- en toekomstgerichte benadering kan de gemeente samen met inwoners, corporaties en zorgpartners bouwen aan duurzame, gezonde en inclusieve wijken.

Tot slot een pleidooi voor meer aandacht voor omwonenden. We zien dat de focus vooral ligt op de hulpvrager en zorgvrager en de maatschappelijke organisaties waarmee de gemeente samenwerkt. Nu steeds meer kwetsbare mensen terugkeren in de wijk zien we dat dit een grote wissel kan trekken op de leefbaarheid in de buurt. Omwonenden lijken welhaast een vergeten groep. Zij merken in de praktijk dat zij nauwelijks gehoor vinden bij gemeente, zorgverleners en hulpverleners. We hebben de volgende suggesties:

- Voldoende adequate zorg is een randvoorwaarde.
- Zorg in ieder dorp of iedere wijk voor een ontmoetingsplek. Zorg en ontmoeting dicht bij huis die laagdrempelig georganiseerd wordt is goed voor zowel jong als oud.
- Bevorder bijvoorbeeld dat in iedere wijk of buurt een fysiek loket komt waar vragen, signalen en klachten van buurtbewoners worden behandeld. Combineren met een ontmoetingsplek zorgt voor een win/win.
- Zorg voor een sluitende 24/7 meldmogelijkheid zodat bewoners altijd weten dat een zij een aanspreekpunt hebben. Overlast houdt zich niet aan werktijden en we moeten voorkomen dat de politie onnodig belast wordt.
- Maak gebruik van de kennis en ervaring van de inwoners en betrek wijkorganisaties en huurdersorganisaties. Zij kunnen actief signaleren en een rol spelen bij voorlichting en oplossingen. Het voorkomen van misverstanden en onbegrip is vaak goedkoper dan achteraf problemen oplossen.
- Zorg ervoor dat openbare gelegenheden goed toegankelijk zijn voor minder validen en faciliteer hier in voldoende parkeer- en oplaadmogelijkheden.

DE TOEKOMSTIGE WOONWENS

Nu we langer thuis wonen is het belangrijk om tijdig na te denken over de toekomstige woonwens. De gemeente kan inzetten op bewustwording en het makkelijker maken om in te spelen op deze toekomstige woonwens. Dit kan ook bijdragen aan de doorstroming en hiermee de druk op de woningmarkt verlichten.

- Onderzoek daarom hoe doorstroming van ouderen van een grote woning met tuin naar een passende woonruimte bevorderd kan worden door het wegnemen van de zogenaamde “drempels”. Stel bijvoorbeeld een gemeentelijke doorstroomregeling op waarbij de focus ligt op ontzorgen en budgetneutraal verhuizen.
- Ondanks demografische groei is er nog steeds vooral sprake van vergrijzing. Het spreekt voor zich dat de transformatieopgave en nieuwbouwopgave hier rekening mee moet houden door voldoende levensloopbestendige woningen te bouwen. Houd hierbij ook rekening met belangrijke faciliteiten, bijvoorbeeld huisarts dichtbij, en creëer ontmoetingsruimtes. Onze oproep is om flexibel te bouwen, zodat de woonfunctie aanpasbaar is aan de vraag.

VEILIG WONEN EN RECHTSBESCHERMING

Dankzij de Wet Goed Verhuurderschap hebben alle Drentse gemeenten inmiddels een meldpunt ingericht voor Goed Verhuurderschap. Dit is vooral belangrijk voor huurders in de private sector die vaak te maken hebben met onkundige- en soms kwaadwillende verhuurders.

Om vooral deze huurders een stem te geven hebben wij de volgende suggesties:

- Werk in Drenthe samen om op Drentse schaal Goed Verhuurderschap verder te stimuleren door:
    - Een actieve rol te nemen in handhaving van maximale huurprijzen op basis van het Woningwaarderingsstelsel.
    - Een regionaal huurteam in te richten waar Huurders terecht kunnen voor ondersteuning.

Dit huurdersmanifest is opgesteld door de Drentse huurdersbelangenorganisaties en wordt onderschreven door:

WOON ALGEMENE HUURDERSVERENIGING	Algemene Huurdersvereniging WOON www.ahwoon.nl
HBV eelde / paterswolde	HBV Eelde Paterswolde Huurdersbelangenvereniging › Stichting Eelder Woningbouw
huurders federatie zuidoost drenthe	Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe www.huurdersfederatie.nl
MEVM	Huurdersorganisatie Mit En Veur Mekaor: MEVM www.mevm.nl
sam huurdersplatform coevorden | emmen | hoogeveen	Huurdersplatform SAM: HVDoCo Coevorden, SHDH Hoogeveen, SBDE Emmen www.huurdersdomesta.nl
HUURDERSVERENIGING DE DEELMACHT	Huurdersvereniging De Deelmacht www.dedeelmacht.nl
SAMENSTERK huurdersorganisatie	Huurdersvereniging Samen Sterk Huurdersorganisatie Samen Sterk - Woonservice - Wonen in Drenthe & Groningen
HUURDERSORGANISATIE MHS MEPPEL - HOOGEVEEN - STEENWIJKERLAND	Huurdersorganisatie MHS Meppel – Hoogeveen – Steenwijkerland

Bovenstaande huurdersorganisaties zijn lid van de woonbond de stem van hurend nederland