


# Wonen en de politieke agenda

## VERENIGING EIGEN HUIS ROEPT GEMEENTEN OP TOT ACTIE

vereniging eigen huis

sta sterker

De gemeenteraadsverkiezingen zijn geweest en de nieuwe gemeenteraad is geïnstalleerd. Voor u als gemeenteraadslid de uitdagende taak om de komende vier jaar de mouwen op te stropen en aan de slag te gaan!

Wat in de lokale politiek wordt besloten heeft gevolgen voor onze ruim 800.000 leden. Vereniging Eigen Huis volgt de politiek daarom op de voet en we agenderen onderwerpen die voor huiseigenaren van belang zijn.

Als gemeenteraad bent u binnen de lokale politiek druk bezig met het maken van uw plannen. Daar horen natuurlijk flink wat onderwerpen bij die huiseigenaren raken. Om ervoor te zorgen dat bepaalde thema's op de agenda komen hebben wij een overzichtelijk e-book geschreven. Hierin staat, per thema, uitgelegd wat wij bepleiten en waarom.

Met dit e-book doen we een oproep aan de lokale politiek en daarom ontvangt u - net als alle andere gemeenten in Nederland - onze aanbevelingen. En uiteraard roepen we u op tot actie. Veel succes met deze uitdaging!

# Gemeenten scoren onvoldoende voor bewonersparticipatie

**Een belangrijk onderwerp in de gemeentelijke politiek is participatie: hoe gaat de gemeente met haar burgers om? Worden zij bij besluiten over de leefomgeving serieus betrokken?**

Gemeenten investeren echter nog te weinig in bewonersparticipatie. Huiseigenaren geven lokale overheden met een 4,7 daarvoor een zware onvoldoende, zo blijkt uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis onder ruim 7.300 huiseigenaren.

Huiseigenaren zijn zeer betrokken bij hun leefomgeving: 94% wil geïnformeerd worden over plannen, 87% wil in elk geval daarover worden geraadpleegd. Zeven op de tien willen meedenken over oplossingen en ruim de helft wil actief samenwerken met de gemeente.

Vereniging Eigen Huis roept gemeenten dan ook op om serieus werk te maken van participatietrajecten. Verreweg de meeste woningbezitters voelen zich onvoldoende geïnformeerd en betrokken bij veranderingen in hun woonomgeving. Ook heeft Vereniging Eigen Huis aanbevelingen voor andere belangrijke onderwerpen op het gebied van wonen.

| | 2018 | 2022 |
|---|---|---|
| Tevreden over mate waarin u betrokken wordt | 4,4 | 4,7 |
| De gemeente is vroeg genoeg met omwonenden in gesprek gegaan | 4,0 | 3,8 |
| Communicatie van gemeente is begrijpelijk | 4,6 | 4,5 |
| Communicatie van gemeente is volledig | 4,1 | 4,0 |
| Samen met bewoners zijn alternatieven overwogen | 3,6 | 3,1 |

"Misschien door corona maar over de voortgang van de besproken projecten is mij niets bekend."

"Gemeentes doen toch wat ze willen. Luisteren niet naar de bewoners, partij belang en grote massa stallen gaat voor de bewoners."

"Ook de gemeenten gaan steeds meer over om informatie (alleen) digitaal te verstrekken en realiseren zich kennelijk niet dat ze daarmee een groot aantal inwoners buiten spel zetten."

"Gemeenten moeten beseffen dat ze in feite in dienst zijn van de burgers. Ze worden ook door de burgers betaald ( via de belastingen). Als dat goed doordringt zal de instelling van de ambtenaren mogelijk veranderen."

"Weinig tot geen inspraak plannen lagen vast en konden niet veranderd worden."

"Het is een zeer bekend fenomeen in Hilversum: bewoners voelen zich niet gehoord. De inspraakprocedure is een spel voor de buhne"

"Voor de verkiezingen altijd veel beloftes die later loos blijken te zijn."

"De gemeente heeft ooit eerdere afspraken met de wijk gemaakt en is er nu totaal aan voorbij gegaan"

*Onderzoek onder 7.361 eigenwoningbezitters uitgevoerd via het Eigen Huis Ledenpanel en een onderzoek van KiesKompas, uitgevoerd van 28 januari 2022 t/m 23 februari 2022.*

## MEER INFORMATIE

Bekijk de samenvattende factsheet van het **onderzoek (PDF)**.

Download het volledige onderzoeksrapport **Participatie (PDF)**.

**LEES IN DIT E-BOOK ALLES OVER DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN VOOR GEMEENTEN ONZE AANBEVELINGEN VOOR OPLOSSINGEN**

# Inhoud


1. VERSNEL DE WONINGBOUW IN UW GEMEENTE 6

2. GEEF STARTERS OP DE WONINGMARKT EEN KANS 8

3. EEN GESCHIKTE WONING VOOR SENIOREN 10

4. EEN DUURZAME WONING VOOR IEDEREEN 12

5. GEMEENTELIJKE WOONLASTEN 14

6. OPRICHTEN GEMEENTELIJKE HULPLOKETTEN VOOR VVE'S 16




# 1. Versnel de woningbouw in uw gemeente

## VOLDOENDE BESCHIKBARE EN BETAALBARE WONINGEN

Goed wonen begint bij de beschikbaarheid van voldoende én betaalbare woningen. Bovendien moeten deze huizen van goede kwaliteit zijn en op locaties waar bewoners graag willen wonen. Op dit moment ervaren een groot deel van de burgers dat het bijzonder lastig is om een woning te vinden. Goed wonen is voor hen niet weggelegd. Zij voelen zich buitengesloten.

Om de nood op de woningmarkt te keren moet de bouwproductie gedurende een lange periode flink worden opgeschroefd. Gemeenten hebben een zeer belangrijke rol in het realiseren van deze bouwopgave, waarbij concrete bouwplannen en een goede samenwerking tussen overheden en marktpartijen cruciaal is.

## WAARTOE ROEPEN WIJ UW GEMEENTE OP

- Zorg voor capaciteit in uw gemeentelijke organisatie om de woningbouw te versnellen.
- Creëer voldoende geschikte locaties voor woningbouwplannen en maak deze plannen zo concreet mogelijk.
- Formuleer vroegtijdig eenduidige en heldere eisen waaraan de woningbouw moet voldoen, zodat opschaling mogelijk is.
- Neem in deze woningbouwambities het budget van bijvoorbeeld koopstarters en senioren mee.



# 2. Geef starters op de woningmarkt een kans

## EIGEN WONING BIJNA ONMOGELIJK VOOR STARTERS

Starters op de woningmarkt hebben het bijzonder moeilijk. Door de sterke prijsstijgingen is het voor hen bijna onmogelijk geworden een betaalbaar eerste koophuis te vinden. Dit is in eerste plaats te wijten aan het woningtekort. Ten tweede is er ook een flinke concurrentie van doorstromers en – in sommige gemeenten - van beleggers. Doorstromers kunnen vaak profiteren van overwaarde uit hun eerste huis en van gunstige regelingen uit het verleden zoals een (deel) aflossingsvrije hypotheek met lagere maandlasten. Koopstarters moeten zelf alle bijkomende kosten dragen, terwijl sparen voor hen een uitdaging is door hoge huurprijzen die zij moeten betalen. Al deze ontwikkelingen tezamen zorgen ervoor dat de positie van koopstarters steeds verder verslechtert.

## WAARTOE ROEPEN WIJ UW GEMEENTE OP

- Houd in de woningbouwambities van uw gemeente rekening met het budget en wensen van koopstarters.
- Gebruik de wettelijke mogelijkheden om nieuwbouwwoningen – die in het bijzonder bedoeld zijn voor starters op de woningmarkt - ook daadwerkelijk toe te wijzen aan starters.
- Zorg dat kopers zelf de woning bewonen en niet zullen verhuren als belegging door op deze locaties de zelfbewoningsplicht in te voeren.
- Onderzoek welke mogelijkheden er zijn om koopstarters financieel te steunen met fondsen, zoals bijvoorbeeld als de starterslening.



# 3. Een geschikte woning voor senioren

## DE UITDAGING DIE VERGRIJZING HEET

Het aantal senioren neemt in de komende jaren sterk toe. Ook in uw gemeente. Het CBS verwacht twee of zelfs drie keer zoveel 80-plussers in 2050. Een steeds groter deel van deze senioren woont in een eigen woning. Het is dan ook van groot belang dat deze groep tijdig gaat nadenken over de toekomstige woonsituatie. Kan de huidige woning waarin zij wonen zodanig worden aangepast dat zij er veilig en levensloopbestendig in kunnen blijven wonen? Of is verhuizen naar een geschikte nieuwe woning een beter alternatief?

Op het moment dat senioren besluiten tot een verhuizing, dan blijkt vaak dat de gewenste woning niet beschikbaar is. Of de woonlasten zullen bij een nieuwe woning dusdanig stijgen dat er van de verhuizing wordt afgezien. Dit zorgt dat ouderen (nog) te vaak wonen in een huis dat niet langer bij hun levensfase past. Op dit gebied is een belangrijke rol voor uw gemeente weggelegd. Allereerst wil je deze doelgroep activeren en informeren over het vraagstuk wonen nu en in de toekomst, maar natuurlijk ook zorgen dat er in uw gemeente voldoende aanbod van seniorenwoningen beschikbaar is of komt.

## WAARTOE ROEPEN WIJ UW GEMEENTE OP:

- Ga in gesprek met de doelgroep over de behoeften en wensen die zij hebben. Stel een woon/zorgvisie op met duidelijke prestatie afspraken voor uw gemeente welke past bij de samenstelling van uw inwoners. Op basis hiervan kan een uitvoeringsprogramma worden opgesteld.
- Zorg in de woningbouwplannen voor voldoende aanbod van geschikte woon- en huurwoningen voor senioren. Maak ruimte voor alternatieve woon/zorgvormen en houd daarbij rekening met het budget van senioren.
- Informeer en adviseer senioren vroegtijdig en proactief over de keuze voor een toekomstbestendige woning. Richt daar – indien nodig - een loket voor in en verlaag financiële drempels.
- Reserveer in de woningbouwplannen ook ruimte voor (groepen van) inwoners die zelf hun woningen willen bouwen via (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Biedt daarbij ondersteuning als gemeente.



# 4. Een duurzame woning voor iedereen

## DE ENERGIETRANSITIE RAAKT ONS ALLEMAAL

De energietransitie is één van de grootste maatschappelijke uitdagingen die op dit moment speelt. En het raakt alle huiseigenaren, zowel wat betreft de woning, maar ook de woonomgeving. Er is een wenkend perspectief: een comfortabelere, duurzamere woning en beter betaalbare energienota. Nu urgenter dan ooit. Bewoners zien zich echter geconfronteerd met een meervoudige transitie op zowel sociaal, technisch, juridisch, bouwkundig en financieel vlak. Dit brengt veel onzekerheden en vraagstukken met zich mee. Niet iedereen kan daarom automatisch meekomen.

Gemeenten hebben een essentiële rol om onder andere via de wijkaanpak, subsidies en andere ondersteuning de inwoners te helpen bij de verduurzaming van de woning.

## WAARTOE ROEPEN WIJ UW GEMEENTE OP:

- Help huiseigenaren met informatie, praktische hulp, advies en gerichte subsidies bij het nemen van laagdrempelige verduurzamingsmaatregelen die het energieverbruik verminderen. Veel gemeenten nemen hierin al het voortouw.
- Voer gericht beleid in om huiseigenaren te ondersteunen waar onvoldoende financiële middelen zijn om de woning te verduurzamen.
- Biedt realistische plannen voor de wijkaanpak, waarbij woningen van het gas worden gekoppeld. Wees daarbij bijzonder gericht op de zorgen van bewoners. Het draagvlak voor de aardgasvrije aanpak is nog steeds broos. Huiseigenaren moeten serieus betrokken worden bij de verdere totstandkoming van de wijkaanpak. Gemeenten moeten deze participatie toetsbaar verankeren in beleid.



# 5. Gemeentelijke woonlasten

## STIJGING GEMEENTELIJKE WOONLASTEN TERUGDRINGEN

Door de het toenemend aantal overgedragen sociale taken vanuit de overheid, zoals Jeugdzorg en WMO, staan de begrotingen van veel gemeenten zwaar onder druk. Als er geen aanvullende budgetten vanuit het Rijk beschikbaar worden gesteld, lopen de tekorten bij gemeenten de komende jaren verder op. Er zijn weinig mogelijkheden om deze tekorten op te vangen. Eén van de opties om deze tekorten op te vangen, is het verhogen van de onroerendezaakbelasting (OZB). De afgelopen 4 jaren is de OZB al met gemiddeld 17% gestegen in Nederland. De ongewilde consequentie is dat huiseigenaren de extra kosten dragen voor de zorgtaken in het sociaal domein. Dat is een onwenselijke ontwikkeling.

## WAARTOE ROEPEN WIJ UW GEMEENTE OP:

- De stijging van de OZB beperkt te houden.
- Uitleg geven en transparant communiceren over de hoogte en de jaarlijkse ontwikkeling van de Ozb, zodat de bewoners de keuzes waar de gemeente voor staat begrijpen.
- Bewoners betrekken bij de keuzes die de gemeente maakt bij de verdeling/besteding van gelden.



# 6. Oprichten gemeentelijke hulploketten voor vve's

## ACTIVEER VVE'S

Het is voor gemeenten van groot belang dat Verenigingen van Eigenaren (VvE's) actief zijn of actief worden. Dit betekent onder andere dat de appartementseigenaren met elkaar vergaderen, een reservefonds hebben, onderhoud plegen en plannen maken om te gaan verduurzamen. Zo verloederen appartementencomplexen en wijken niet en blijven de appartementen goed verkoopbaar. Ook verlenen geldverstrekkers bij een actieve VvE eerder financiering. En appartementseigenaren hebben meer woonplezier én nemen verantwoordelijkheid voor hun appartementencomplex.

Actieve VvE's dragen bij aan de kwaliteit en leefbaarheid van een wijk. Dat is zowel in het belang van de gemeente als van de eigenaren.

Enkele gemeenten in Nederland hebben al VvE-loketten ingericht om eigenaren van appartementen te helpen om het bestuur van de Vereniging van Eigenaren en het onderhoud van het complex te regelen. Dat is een goed voorbeeld en zijn vaak succesverhalen.

## WAARTOE ROEPEN WIJ UW GEMEENTE OP:

- Richt (voor zover van toepassing) een gemeentelijk loket in waarbij VvE-besturen ondersteuning kunnen krijgen voor hun VvE. Dit kan gaan om het activeren van een VvE, maar ook advies over planning en uitvoering van onderhoud, het maken van plannen om te verduurzaming of andere zaken. Vereniging Eigen Huis kan met informatie en advies gemeenten hierbij eventueel ondersteuning bieden.
- Onderzoek welke acties uw gemeente kan ondernemen om slapende VvE's te activeren en hierin bij te staan.

# Wonen en de politieke agenda

## VERENIGING EIGEN HUIS ROEPT GEMEENTEN OP TOT ACTIE

Als vereniging zetten wij ons in voor de belangen van huiseigenaren. Daarom geven we u graag inzicht in de belangrijkste uitdagingen voor gemeenten en delen we onze aanbevelingen voor oplossingen. Wij geloven erin dat we samen het verschil kunnen maken en samen met onze ruim 800.000 leden de belangen van de huiseigenaren in gemeenten kunnen behartigen.

## HEEFT U VRAGEN, OPMERKINGEN OF WILT U MEER INZICHT IN DE BEHOEFTEN VAN UW INWONERS? NEEM DAN GERUST CONTACT MET ONS OP.

**Nico Stolwijk**
Manager Belangenbehartiging, Vereniging Eigen Huis
n.stolwijk@eigenhuis.nl, 06 53 11 57 55

**Disclaimer**
Dit is een publicatie van Vereniging Eigen Huis. De informatie is samengesteld op de hieronder genoemde datum. Wij merken op dat de inhoud van deze publicatie daarom een beperkte geldigheid heeft. Van tijd tot tijd zal de inhoud van de publicatie kunnen wijzigen. Via onze website kan de meest actuele versie van een publicatie worden aangevraagd. De publicatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen. De informatie is geheel vrijblijvend en wordt aangeboden zonder enige vorm van garantie of aanspraak op juistheid. Voor de gevolgen van een eventuele fout of onvolledigheid in deze publicatie aanvaardt Vereniging Eigen Huis geen aansprakelijkheid. Alle rechten van intellectuele eigendom betreffende deze publicatie liggen bij Vereniging Eigen Huis. Niets van de inhoud van deze publicatie mag openbaar worden gemaakt zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Vereniging Eigen Huis.

**EDITIE 2021 - APRIL**

vereniging eigen huis

sta sterker