Emmen, 11 februari 2025

Geachte Raad,

Hierbij reageren we op de brief van de Woonbond gericht aan u, raadsleden van een G40-gemeente, en die betrekking heeft op de aanstaande huurverhoging.

Eerst even over het proces: De manier waarop de Woonbond deze brief verstuurd heeft (nl zonder inbreng van de lokale HO's) hadden we liever anders gezien. We vinden ook dat de gesprekken over de prestatieafspraken een betere plek/tijd waren om deze brief over de aanstaande huurverhoging, onder uw aandacht te brengen. De prestatieafspraken 2025 zijn in Emmen immers *onder protest* getekend door de huurdersorganisaties. En dat protest had betrekking op de betaalbaarheid van de huren.
De huurdersorganisaties gaan het gesprek over de komende huurverhoging (nog) voeren met de woningcorporaties. Maar zoals ook aangegeven in de brief van de Woonbond is onze invloed daar helaas vaak beperkt (tot het geven van een advies).

Dan het inhoudelijke deel. We onderschrijven de inhoud van de brief van de Woonbond, en brengen hieronder nog graag een aantal punten extra onder uw aandacht:

Minder invloed op lokaal niveau
In de sociale volkshuisvesting worden steeds meer zaken op landelijk of provinciaal/regionaal niveau geregeld. Zowel door gemeenten als woningcorporaties, waardoor de invloed op lokaal niveau verdwijnt.
Een onwenselijke en zorgelijke situatie vinden wij. We vragen uw aandacht voor het behouden en ondersteunen van de invloed van de lokale, Emmense huurdersorganisaties als belangenbehartiger van de sociale huurders; een kwetsbare groep in de samenleving.

Drents Woonlastenonderzoek
De afspraak na het laatste Drentse Woonlastenonderzoek van 2023 (geïnitieerd door woningcorporaties en huurdersorganisaties) was om te kiezen voor een *gematigd huurbeleid*. Die afspraak wordt niet nagekomen. De huren zijn juist sterker gestegen. Daar hebben Aedes en de woningcorporaties voor hen moverende redenen voor. Maar er zijn ook principes en waarden hoog te houden, waar we gezamenlijk voor moeten staan in Emmen en die zeker een plek in de prestatieafspraken verdienen. Zoals afspraken over betaalbaarheid.

Uit het Drents woonlastenonderzoek 2023 bleek dat 1 op de 3 huurders mogelijk in betaalproblemen kan komen door stijging van de totale woonlasten. Vooral oudere, alleenstaande huurders onder 67 jaar en 1-oudergezinnen lopen risico. Daarnaast zien we dat er veel onzichtbare armoede is waar we ons zorgen over maken.

Woningbouwopgave en verduurzaming
De opgave om woningen te bouwen kan niet voor een groot deel op de schouders van de (sociale) huurders komen, door de huren opnieuw fors te verhogen. Een woningeigenaar betaalt in zijn hypotheek ook niet mee aan de nieuwbouw van anderen. Dit signaal willen we blijven uitdragen.
De verduurzaming is nodig (en daar wordt door de woningcorporaties in Emmen hard aan gewerkt), om de energielasten omlaag te brengen. Dat kost tijd. Maar de energielasten beslaan nog steeds een groot deel van de totale woonlasten van huurders. Dit pleit daarom voor het ontzien (bij de huurverhoging), van huurders in woningen met slechte labels. Maar

ook van huurders met een hoge energierekening: Een label A betekent immers niet altijd een lage energierekening.

Aandeel sociaal in nieuwbouw
We zien dat het afgesproken percentage sociaal in de nieuwbouw in Emmen nog niet op peil is (min. 30% sociaal). Nieuwbouw moet natuurlijk over een langere periode beschouwd worden, maar het blijft zeker belangrijk om dit met elkaar te blijven volgen. Niet in de laatste plaats omdat een gezond aandeel aan sociale huur, de diversiteit (en draagkracht) in de wijken en buurten ten goede komt.

Voor meer informatie kunt u vanzelfsprekend ook contact opnemen met 1 van onderstaande huurdersorganisaties.

Met vriendelijke groet,

Namens de gezamenlijke huurdersorganisaties in Emmen,
Samen Sterk, SBDE en Huurdersfederatie

Liesbeth Westen
Aanwezig: ma t/m woe

Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe Postbus 1082 | 7801 BB Emmen
Bezoekadres Dingspellaan 173 | Emmen
0591 62 22 26 | 06 37605843
Website www.huurdersfederatie.nl