



Woningstichting Het Grootslag

Leefbaarheidsrapportage 2023

20 februari 2024





Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Landelijke trends van invloed op leefbaarheid	2
3. Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting	4
4. Leefbaarheidsbeleid Het Grootslag	5
5. Leefbaarheid in de praktijk	6
5.1. Woonruimteverdeling regio	6
5.2. Instroom bijzondere doelgroepen Het Grootslag	6
5.3. Overlast en sociaal beheer	7
5.4. Buurtbemiddeling	7
5.5. Partners in zorg en aanpak overlast	8
5.6. Vroegsignalering schulden	9
5.7. Huurachterstanden	9
5.8. Ontruimingen	9
5.9. Ondersteuning kwetsbare huurders en leefbaarheidsinitiatieven	10
5.10. Bewonerscommissies	10



1. Inleiding

Deze rapportage is bedoeld om inzicht te geven in de ontwikkeling van de leefbaarheid in de wijken waar Het Grootslag actief is. Deze informatie kan gebruikt worden in de samenwerking met gemeenten om de leefbaarheid in wijken te verbeteren of op peil te houden.

Om de ontwikkeling te kunnen duiden, worden eerst de landelijke trends en politieke keuzes besproken die van directe invloed zijn geweest en nog steeds zijn op de leefbaarheid in onze wijken.

Vervolgens wordt het leefbaarheidsbeleid en de -activiteiten in 2023 van Het Grootslag besproken. Welke activiteiten Het Grootslag heeft uitgevoerd om het wonen in de wijk voor onze huurders en omwonenden prettig te maken.

2. Landelijke trends van invloed op leefbaarheid

Het overheidsbeleid van de afgelopen jaren is van grote invloed geweest op de leefbaarheid in de buurten met sociale huurwoningen. De inzet van het beleid was gericht op een kleinere sociale huursector en bedoeld voor met name de laagste inkomens. Waarbij sinds 2016 het passend toewijzen is ingezet om midden- en hogere inkomens te weren uit de sociale huursector. Door het marktdenken zijn de goedkoopste woningen meer geconcentreerd geraakt in een beperkt aantal buurten; een toename van segregatie die ook in de nieuwbouwprojecten voorkomt.

Je ziet wel vanaf 2022 met de nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (Hugo de Jonge) een kentering in het denken. Inzet op een grotere sociale huursector en een ruimer takenpakket op gebied van leefbaarheid mag weer. Maar de positieve effecten daarvan laten nog een aantal jaren op zich wachten. Ook is onduidelijk of het door hem ingezette beleid wordt doorgezet in het nieuwe kabinet.

Het weren van midden- en hogere inkomens uit de sociale huursector

Het aantal woningen in het bezit van corporaties is sinds eind jaren negentig afgenomen, de sociale voorraad zelfs met ongeveer 20%. In die kleinere voorraad is de instroom van middeninkomens en hogere inkomens sterk afgenomen door de invoering van de zogenaamde 'EU-norm' in 2011. Daardoor kunnen nagenoeg alle woningzoekenden met een midden- en hoger inkomen niet meer een sociale huurwoning huren. Tegelijkertijd is het aantal instromers met een zeer laag inkomen in absolute aantallen ongeveer gelijk gebleven. Door die veranderende instroom wonen er sinds 2006 meer mensen met een (erg) laag inkomen in corporatiewoningen dan mensen met een middeninkomen of een hoog inkomen. En die veranderende verhouding lijkt zich de komende jaren verder door te zetten.

Meer kwetsbare huishoudens

Sinds 2015 heeft de overheid ingezet op de extramuralisering van zorg waardoor cliënten uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen zoveel als mogelijk is worden gehuisvest in de wijk. De extramuralisering vindt in de praktijk alleen plaats naar corporatiewoningen. Dit leidt tot meer kwetsbare bewoners in een wijk met corporatiewoningen.

Nieuwe bewoners hebben niet alleen overwegend een laag inkomen, zij zijn ook vaker laagopgeleid en hebben vaker te maken met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking. Dit wordt mede veroorzaakt doordat gelijktijdig bezuinigd is op de gezondheidszorg voor mensen met geestelijke of verstandelijke beperkingen. De dalende gezondheidsbeleving van de bewoners van corporatiewoningen - ook bewoners jonger dan 65 jaar - is een opvallend bewijs van de toegenomen kwetsbaarheid van deze bewoners.



Toename van problemen

De kwetsbare groepen hebben een verminderde zelfredzaamheid. Velen hebben zorg, ondersteuning of begeleiding nodig. En door hun verminderde zelfredzaamheid zijn ze vaak ook minder goed in staat om anderen bij te staan. Daardoor neemt ook de zogenaamde 'samenredzaamheid' in corporatiebuurten af. Tegelijkertijd met de toename van kwetsbare groepen, neemt ook de overlast van burens (en buurtgenoten) toe in het corporatiebezit. Ook problemen met schulden, verslaving en agressief gedrag komen vaker voor, terwijl de sociale cohesie afneemt.

Leefbaarheid onder druk

De leefbaarheid heeft zich in de corporatiebuurten (buurten waar meer dan twee derde van de woningen in het bezit is van corporaties) lang gunstig ontwikkeld – zelfs gunstiger dan gemiddeld in Nederland. Sinds 2012 is hierin een kentering opgetreden en gaat de leefbaarheid er achteruit. De negatieve ontwikkelingen doen zich daarbij in sterkere mate voor in de buurten waar de leefbaarheid al minder goed is. In deze gebieden lijkt een negatieve spiraal te ontstaan en neemt de omvang en de complexiteit van de problemen verder toe. We mogen ons gelukkig prijzen dat we dit soort wijken (nog) niet in ons bezit hebben. Maar we maken ons grote zorgen over deze tendens in onze wijken en we hebben samen met de Huurdersraad onze zorgen geuit in de gesprekken met de gemeenten in het kader van de prestatieafspraken.

Toename overlast

Dat zowel het aantal kwetsbare huishoudens als de overlast toenemen, is niet toevallig. De instroom van de laagste inkomens lijkt op zichzelf niet het probleem. Maar waar die huishoudens met de laagste inkomens mensen zijn met psychiatrische problematiek, met een licht verstandelijke beperking of mensen zonder werk, is er wel een directe relatie met de toename van overlast en de verslechtering van de leefbaarheid. Het gevolg van de geschetste ontwikkelingen is een verder toenemende tweedeling tussen corporatiebuurten aan de ene kant en de rest van Nederland aan de andere. In de corporatiebuurten neemt het aandeel kwetsbare groepen sterk toe en dus ook de problemen die daarmee samenhangen. In Nederland is tweedeling op verschillende leefgebieden een groeiend probleem; dit fenomeen speelt ook bij burgers die niet in woningen van corporaties wonen.



3. Wetsvoorstel versterking regie op de Volkshuisvesting

In de Nationale Prestatieafspraken voor Volkshuisvesting die in 2022 zijn gemaakt tussen Aedes, de Woonbond, VNG, IP en het Ministerie van Binnenlandse Zaken wordt ook aandacht besteed aan nieuwe afspraken rondom het verbeteren van de leefbaarheid. Er wordt van de corporaties gevraagd 'door te gaan met een actieve betrokkenheid in de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving, zowel in eigen bezit als daaromheen, in samenwerking met maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein.'

Nadruk wordt gelegd op een buurt- en wijkgerichte aanpak; investeringen in wijk- en sociaal beheer in de wijk. 'Er moet geïnvesteerd worden in het realiseren van buurtkamers, waar corporaties, gemeenten en zorg-, welzijns- en veiligheidspartijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn. Daarnaast moet er geïnvesteerd worden in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners.'

De Nationale Prestatieafspraken zijn de start geweest voor onderstaande ontwikkelingen in het rijksbeleid.

Programma 'een thuis voor iedereen'

De Nationale Prestatieafspraken zijn vervolgens door het ministerie vertaald in onder andere het programma 'Een thuis voor iedereen'. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

In dit programma staat over de huisvesting van aandachtsgroepen binnen gemeenten het volgende:

- opstellen van een integrale woonzorgvisie door iedere gemeente voor alle aandachtsgroepen en ouderen;
- opstellen van een verordening door alle gemeenten, waarmee zij met voorrang woningen toewijzen aan dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit intramurale instellingen en sociaal en medisch urgenten;
- Het inrichten van een ondersteuningsstructuur om lokaal en regionaal te helpen bij de invulling van de opgave;
- Mocht blijken dat ondanks bovenstaande aanpak er gemeenten zijn die zich blijven onttrekken aan deze afspraken, dan zal het ministerie van BZK een percentage vastleggen dat als norm gaat gelden voor toewijzing aan specifieke aandachtsgroepen.

Wetsvoorstel 'Versterking regie op de Volkshuisvesting'

Inzet van minister De Jonge is om de maatregelen en doelstellingen uit het programma 'Een thuis voor iedereen' te borgen via het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting. Het wetsvoorstel is in 2023 gepubliceerd en deze moet nog door de Tweede en Eerste Kamer. De bedoeling is dat deze wet in 2024 wordt geïmplementeerd. Of dit gebeurt en in welke vorm is onzeker vanwege de aanstelling van een nieuw kabinet. Het wetsvoorstel geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. Enerzijds om meer grip te krijgen op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd en dat er sneller gebouwd kan worden. Bovendien bevat het wetsvoorstel wijzigingen om landelijk vast te leggen dat specifieke kwetsbare groepen met urgentie een woning kunnen krijgen en dat de huisvestingsopgave van deze groepen evenwichtig wordt verdeeld in de regio. Het wetsvoorstel regelt tot slot dat de lokale prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties worden versterkt en afdwingbaar worden gemaakt. Het wetsvoorstel zegt daarover:

- Gemeenten worden verplicht een urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening op te nemen waarbij een aantal verplichte urgentiecategorieën opgenomen wordt.
- Gemeenten krijgen de verplichting om bij het opstellen van de lokale prestatieafspraken, naast de woningcorporaties en huurdersorganisaties, relevante zorgpartijen te betrekken.
- Tevens voorziet het wetsvoorstel erin dat de woonzorgvisie per 2026 een verplicht onderdeel wordt van het volkshuisvestingsprogramma.



4. Leefbaarheidsbeleid Het Grootslag

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven. Daarom streven we naar een goede mix van verschillende bewoners, woningtypes, prijsklassen en koop- en huurwoningen. In onze aanpak staat de menselijke maat voorop en we hebben daarbij extra aandacht voor kwetsbare huurders. We kiezen voor een persoonlijke benadering en brengen zaken vanuit samenwerking tot stand.

Schuldhelpverlening

We spannen ons in om schuldenproblemen bij onze huurders vroegtijdig te signaleren. We gaan op huisbezoek, bieden betalingsregelingen aan, en zoeken de samenwerking met maatschappelijke partners voor hulp aan deze huurders. Huurachterstanden melden we bij de gemeente. Dit zijn we verplicht sinds 2021. Huisuitzettingen vinden alleen bij uitzondering plaats; het doel van onze aanpak is een schuldenvrije huurder en daarmee het voorkomen van huisuitzetting.

Samenwerking

De leefbaarheid in wijken met veel sociale huurwoningen staat onder druk. Het strikte inkomensbeleid voor de sociale huursector en de extramuralisering van kwetsbare inwoners zorgen ervoor dat we in de sociale huursector steeds meer mensen huisvesten met uiteenlopende sociale problemen. Hiermee neemt de sociale draagkracht in huurwijken af.

Het Grootslag werkt nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties zoals Vrijwilligerspunt, Seniores Priorres, Wonen Plus en Buurtbemiddeling. Alleen door samenwerking kunnen we de problematiek het hoofd bieden.

Samenredzaamheid buurten vergroten

De kwetsbare groepen hebben een verminderde zelfredzaamheid. Velen hebben zorg, ondersteuning of begeleiding nodig. Maar door hun verminderde zelfredzaamheid zijn ze vaak ook minder goed in staat om anderen bij te staan. Daardoor neemt ook de zogenaamde 'samenredzaamheid' in corporatiebuurten af. We willen samen met partijen onderzoeken om huurders weer meer en beter te betrekken bij hun eigen woonomgeving.



5. Leefbaarheid in de praktijk

Zoals eerder geschetst wordt de leefbaarheid in een wijk in hoge mate bepaald door het aantal kwetsbare huurders. De instroom van meer kwetsbare huurders maakt een wijk ook kwetsbaarder. Daarom is het van belang de instroom van nieuwe huurders onder de loep te nemen.

5.1. Woonruimteverdeling regio

Via Woonmatch worden de sociale huurwoningen in de regio West-Friesland verdeeld. In 2023 waren er 24.439 actieve woningzoekenden. Het aantal vrijgekomen huurwoningen (aanbod) was in 2023 1.230 woningen. Dit is fors lager dan in 2022: toen zijn er 1.553 woningen verhuurd.

De oorzaak daarvan ligt in de achterblijvende nieuwbouw in combinatie met een verstopte woningmarkt. Op regionaal niveau zijn er 479 woningen (39%) hiervan direct bemiddeld voor bijzondere doelgroepen. In 2022 betrof dit 586 woningen. Het aantal is dus t.o.v. 2022 fors gedaald vanwege het gedaalde totaalaanbod aan sociale huurwoningen; echter het percentage is gestegen van 38% naar 39%.

De bijzondere doelgroepen die voor directe bemiddeling in aanmerking komen, zijn: statushouders, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang/begeleid wonen, urgenten via de regionale urgentiecommissie, urgenten die bemiddeld worden door Het Grootslag (WMO en Leefbaar), woningzoekenden met zorgindicatie via een wachtlijst van de zorginstelling, en ex-gedetineerden. Om meer woningen beschikbaar te krijgen voor verhuur krijgen doorstromers voorrang op een deel van de woningen binnen Woonmatch. Doorstromers zijn huurders van de sociale verhuurders uit de woningmarktregio West-Friesland die hun woning leeg achterlaten na verhuizing.

5.2. Instroom bijzondere doelgroepen Het Grootslag

We hebben in kaart gebracht hoeveel van de 167 verhuurde woningen door Het Grootslag zijn toegewezen aan regulier woningzoekenden en hoeveel aan bijzondere doelgroepen. Uit onderstaande tabel blijkt dat in 2023 34% van de verhuurde woningen is toegewezen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen. Veel van deze groep zijn kwetsbaar en hebben (tijdelijk) begeleiding nodig bij het wonen. Met name de groep die uit de maatschappelijke opvang / begeleid wonen komt, is het meest kwetsbaar en geeft (onbedoeld) vaak overlast.

Aantal verhuurde woningen Het Grootslag naar doelgroep (2023)

Doelgroepen	Medemblik	Drechterland	Hoorn	Totaal
Regulier woningzoekenden	39 (41%)	25 (38%)	4 (80%)	68
Doorstromers	26 (27%)	17 (26%)	-	43
Totaal regulier (min. 50% per gemeente)	65 (68%)	42 (64%)	4(80%)	111 (63%)
Bijzondere doelgroepen:				
Statushouders	8 (8%)	7 (11%)	-	15
Maatschappelijke Uitstroom MO/BW	3 (3%)	-	-	3
Urgenten via RUC (max. 20%)	9 (9%)	3 (5%)	-	12
Urgentie Leefbaar	3 (3%)	3 (5%)	-	6
Zorgwoning o.b.v. zorgindicatie	7 (7%)	10 (15%)	1 (20%)	18
Zorginstelling	1 (1%)	1 (2%)	-	2
Ex-gedetineerde	-	-	-	-
Totaal verhuurd aan bijz. doelgroepen	31 (32%)	24 (36%)	1 (20%)	56 (34%)
Totaal verhuurd	96	66	5	167



5.3. Overlast en sociaal beheer

Door de toename van kwetsbare huurders, onder andere omdat door de extramuralisering van zorg deze in de wijk gaan wonen, zie je bij deze groep vaker overlast door verward gedrag.

Maar niet alleen deze groep huurders geeft overlast. Bij onze aanpak van overlast sturen we in eerste instantie bij meldingen op de eigen verantwoordelijkheid. Pas als sprake is van serieuze problematiek, zorgen wij voor oplossingen, zo nodig in samenwerking met derden.

In 2023 hebben we 155 meldingen van overlast ontvangen. In onderstaande tabel staan de redenen. We zijn vervolgens met 143 huurders in gesprek gegaan als 'beklaagden' in een overlastzaak.

Zo nodig tot en met een aanpak in de vorm van overlastmaatregelen. In een aantal kwesties heeft dit ook tot een juridische procedure geleid.

In onderstaande tabel zijn de overlastmeldingen en de afgehandelde zaken uitgesplitst naar onderwerp.

Aantal overlastmeldingen in 2023			in 2022	
Onderwerp	Aantal meldingen	Aantal beklagden	Aantal meldingen	Aantal beklagden
Henneplantage	1	1	1	1
Gedrag (agressie / verward gedrag)	66	31	27	25
Geluidsoverlast	29	20	34	19
Hangjongeren	5	0	-	-
Huisdieren	5	7	11	11
Stalking	2	2	1	1
Stank	1	1	1	1
Tuin	33*	67*	56*	56*
Vandalisme	5	2	1	1
Vervuiling	6	6	6	5
Woonfraude (vermoeden)	2	6	9	9
Totaal overlastzaken / beklagden	155	143	147	129

* De helft van de tuinmeldingen in 2022 en 2023 zijn constatering door leefbaarheidsmedewerkers

Daarnaast hebben we 11 meldingen ontvangen met als achtergrond een sociale aanleiding, anders dan overlast. Het gaat hierbij om:

Aantal meldingen 'sociaal beheer' in 2023

Onderwerp	Aantal meldingen
Achter de voordeur (Huiselijk geweld/intimidatie)	1
Overlijden huurder zonder nabestaanden/erven	2
Zorgen over een huurder	8
Totaal	11

5.4. Buurtbemiddeling

In de gemeente Drechterland maken we gebruik van Buurtbemiddeling door Stichting Netwerk. We hebben hiervoor een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de gemeente Drechterland en Stichting Netwerk. In de gemeente Medemblik kunnen we sinds 2023 gebruik maken van Buurtbemiddeling door Stichting De Bemiddelingskamer.

Buurtbemiddeling is de eerste optie om problemen of ruzies tussen bewoners op te lossen als zij daar



samen niet uitkomen. Buurtbemiddeling wordt ingezet bij lichte vormen van woonoverlast. Doelen van de buurtbemiddeling zijn het verminderen van woonoverlast, escalaties voorkomen en het herstellen van de onderlinge communicatie tussen bewoners.

5.5. Partners in zorg en aanpak overlast

Voor complexe casussen, waarbij er problemen op meerdere leefgebieden spelen bij een huurder, kunnen we terecht bij het Zorg- en Veiligheidshuis: een netwerk van samenwerkingspartners van de corporatie, zoals politie, gemeente, GGZ, jeugdhulp, etc. Alle partners kunnen een casus inbrengen. Samen analyseren we het probleem en maken we een plan van aanpak.

We werken samen met zorgpartners en gemeenten op basis van het Samenwerkingsconvenant Zorg- en Veiligheidshuis. Met dit convenant zijn afspraken rondom de samenwerking tussen verschillende partijen geformaliseerd en vastgelegd.

Andere partners waar we regelmatig contact mee hebben zijn het GGD Meldpunt Vangnet en Advies, GGZ en verschillende zorgpartners die ambulante begeleiding geven aan huurders. Bijvoorbeeld Leviaan, Esdégé-Reigersdaal, Omring, WilgaerdenLeekerweide, Legers des Heils, DnoDoen et cetera.

Samenwerkingsovereenkomst aanpak woonoverlast

Zoals in de prestatieafspraken met de gemeente Medemblik was afgesproken hebben we in de eerste helft van 2023 gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de integrale aanpak van woonoverlast in de gemeente Medemblik. De SOK is ondertekend door Het Grootslag, De Woonschakel en de gemeente Medemblik. De afgesproken evaluatie heeft (nog) niet plaatsgevonden.

De SOK moet ervoor zorgen dat ketenpartners onderling weten wat ze van elkaar mogen en kunnen verwachten. Complexe woonoverlast vraagt om een integrale goed afgestemde aanpak. Hierbij is het van belang dat gegevens die nodig zijn om de woonoverlast effectief aan te pakken met elkaar gedeeld kunnen worden. De bedoeling is dat woonoverlast adequaat wordt aangepakt door de integrale aanpak, waardoor de kans op escalatie vermindert, er meer oog is voor omwonenden en de overlast gevende bewoner(s) beter worden geholpen.

Informatiedeling bij extreme overlast

Informatiedeling blijft een punt van aandacht. We blijven druk zetten dat wij informatie van de politie krijgen in zaken met extreme overlast waarbij ontruiming de enige oplossing is.

In 2023 hebben wij – samen met De Woonschakel – hierover een rechtszaak gevoerd tegen de politie omdat de politie door een andere interpretatie van de wetgeving weigert informatie te delen ten behoeve van rechtszaken. Het blijkt echter dat er wettelijk geen beroepsmogelijkheid is tegen dat besluit van de politie. Bij de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst “aanpak woonoverlast” heeft de burgemeester aangegeven zijn medewerking te verlenen voor het verstrekken van deze gegevens.

Bij de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Justitie en Veiligheid is ook doorgedrongen dat de huidige praktijk niet ten goede komt aan de leefbaarheid en ook te nadele kan zijn voor kwetsbare burgers.

Vanuit het expertteam woonoverlast, de VNG, en de G4 (4 grote steden) zijn er heel veel gesprekken geweest met het ministerie over het rechtstreeks kunnen delen tussen de politie en de woningcorporatie. De wet moet hiervoor worden aangepast met een machtigingsbesluit. De demissionaire minister heeft aangegeven dat zij hierover geen besluit wil gaan nemen en geen prioriteit heeft. Dit is heel vervelend omdat alle actoren zoals bovengenoemde al jaren hier mee bezig zijn.

Dit maakt het ook niet mogelijk om nu samenwerkingsovereenkomsten tussen politie, woningcorporatie en gemeenten af te sluiten omdat de politie niet tekent.

Toch is er wel een route die nu in den lande veel gebruikt wordt en ook juridisch houdbaar is gebleken en goed werkt. De burgemeester kan de corporatie via een waarschuwingsbrief de politiegegevens verstrekken. We hebben de gemeente verzocht dit mee te nemen in het beschreven woonoverlastproces.



5.6. Vroegsignalering schulden

We werken al een paar jaar samen met gemeenten binnen het project '**Vroeg-erop-af**'. Per 1 januari 2021 is de wetswijziging op de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening van kracht. Met deze wijziging is vroegsignalering van schulden op basis van signalen door derden een wettelijk taak voor gemeenten geworden. Vroegsignalering is een werkwijze die veel voordelen heeft, met name dat de gemeente daardoor het overzicht heeft over schulden van huur, energie en zorgverzekering. En daarnaast als er sprake is van problematische schulden trekken we hier samen in op en nemen we in goed overleg met elkaar en bewoners maatregelen. We gaan met medewerkers van de gemeenten Medemblik en Drechterland gezamenlijk op huisbezoek.

De praktische uitvoering loopt niet helemaal zoals wij wensen: vroegsignalering betekent voor Het Grootslag helaas ook met enige regelmaat tot een verhoging van schulden met een risico van afboeking. Melding vindt plaats na 1 maand, en wordt feitelijk in de 2de maand opgepakt. De vervolgaanpak door de gemeente moet vervolgens binnen 4 weken duidelijk zijn.

In deze periode loopt de huurachterstand verder op. Als de hulp dan uiteindelijk gerealiseerd wordt, is er vaak sprake van schuldhulpverlening met als gevolg een verzoek tot schuldsanering. We maken ons zorgen dat juist de schuld verder oploopt bij huurders die gebaat zijn bij snelle schuldhulp. Zoals ook uit onderstaande paragraaf blijkt is een strak incassoproces waarbij er snel gehandeld wordt in het belang van de huurder met grote schulden. We pleiten ervoor dat gemeenten onderzoeken of het schuldhulpproces niet sneller kan, in het belang van de burger met schulden.

5.7. Huurachterstanden

We hebben ons beleid ten aanzien van huurachterstanden geactualiseerd. We geloven dat een strak incassobeleid heel sociaal is. We zetten in op een actievere en persoonlijker benadering van huurders met een huurachterstand. De aanmaanfrequentie is verkort, d.w.z. elke 10 dagen gaan er aanmaningen de deur uit, zodat al binnen een maand zicht is op de achterstand van een huurder. Naast de gebruikelijke brieven is er intensiever contact via mail, telefoon, WhatsApp en huisbezoeken. Dit werpt zijn vruchten af. De huurachterstand is in 2022 teruggelopen. De totale huurachterstand bedraagt eind 2023 0,45% (2022 0,34%; 2021: 0,61% en 2020: 0,68%), waarvan de huurachterstand bij zittende huurders eind 2023 0,23% (2022: 0,26%; 2021: 0,48% en 2020: 0,48%). Het betreft 66 zittende huurders en 21 vertrokken huurders. De huurachterstand bij zittende huurders is weer lager en gehalveerd ten opzichte van enkele jaren geleden; naar onze mening het effect van ons strakke incassobeleid.

5.8. Ontruiming

Bij huurders met een forse huurachterstand of huurders die extreme overlast geven hebben wij als uiterste middel het ontruimen van de woning. We zoeken altijd eerst naar andere oplossingen, maar in het geval de overlast gevende huurder niet tot een oplossing wil of kan komen gaan wij over tot een juridische procedure met als doel de woning te ontruimen. Het is een middel dat wij liever vermijden en we gaan hier uiterst zorgvuldig mee om, zeker ook als het gezinnen met kinderen betreft.

Vonnis tot ontruiming

In 2023 heeft de rechter bij 7 huurders een vonnis tot ontruiming van de woning gewezen. In geval van huurachterstand bieden wij de huurder alsnog de mogelijkheid om de ontruiming te voorkomen door het betalen van de huurachterstand. Soms gaan we akkoord met aflossing van een deel van de huurachterstand in combinatie met een betalingsregeling en/of hulpverlening.

Redenen: 6x huurachterstand, waarvan 1 in combinatie met gedrag en 1x vanwege overlast.

Ontruiming

Het heeft geleid tot 2 ontruiming vanwege huurachterstand en 1 ontruiming vanwege overlast.



Daarnaast is er in een huurwoning een hennepplantage ontdekt, waarbij wij op last van de burgemeester van Medemblik niet hebben ontruimd vanwege de medische situatie van een van de huurders. De huurders hebben een waarschuwing van de burgemeester gehad in het kader van de Wet Damocles. De nazorg vanuit de gemeente bleef uit. Wij hebben deze huurders verhuisd naar een andere kleinere woning met een tweede kans huurovereenkomst, waardoor het vrijwel onmogelijk moet zijn weer een hennepplantage op te zetten.

5.9. Ondersteuning kwetsbare huurders en leefbaarheidsinitiatieven

Participatie is een van de pijlers van leefbaarheid. Dit is de reden waarom we investeren in verbinding. Dat doen we door veel tijd en energie te stoppen in allerlei bewoners- en netwerkprocessen, maar ook in het ondersteunen van initiatieven die waardevol zijn voor leefbaarheid en binding. Voorbeelden hiervan zijn het *Beste Buurt Idee* en *Het Grootslag Ondersteuning Bijdrage*.

Het *Beste Buurt Idee* is een regeling waarbij wij huurders financieel ondersteunen bij initiatieven die de leefbaarheid van de woonomgeving of de sociale cohesie van een buurt versterken. Denk aan het plaatsen van een zitbank of bloembakken of een bijdrage aan een buurtfeest. We doen dit samen met de Huurdersraad: de werkgroep Beste Buurt Idee beoordeelt de aanvraag. In afwijkende situaties kunnen we zelf toekennen. In 2023 zijn er 7 aanvragen gedaan, waarvan 4 zijn toegekend en 3 afgewezen.

Met *Het Grootslag Ondersteuning Bijdrage* ondersteunen we individuele huurders als dat nodig is. Het kan daarbij om kleine onderhoudswerkzaamheden gaan, maar ook om zaken om het leven weer een beetje op de rit te krijgen, denk aan inrichting van de woning, het bekostigen van hulpmiddelen voor in de woning, maar ook om kleine persoonlijke ondersteuning. In 2023 zijn er 14 aanvragen gedaan, waarvan 8 toegekend en 6 afgewezen.

Daarnaast hebben we voor het team leefbaarheid een budget beschikbaar gesteld om mensen te ondersteunen. Denk hierbij aan tijdelijke huisvesting in verband met overlast, hulp bij de inrichting van een nieuwe huurder die door bedreigingen in ons werkgebied moet gaan wonen.

5.10. Bewonerscommissies

Er zijn 8 bewonerscommissies actief: 1 in Andijk, 1 in Hoorn en 6 in gemeente Drechterland. Zij zorgen voor de sociale cohesie tussen huurders en de leefbaarheid van het woongebouw waar zij actief zijn. Bij bijzonderheden of complexmatige onderhouds- en serviceactiviteiten zijn zij onze gesprekspartner. Via hen zijn we in staat om optimaal in te zoomen op bijzonderheden en bewonerswensen.

Met alle bewonerscommissies is minimaal 1x overleg geweest in 2023.

In 2023 zijn we gestart met het opstellen van een nieuw Reglement Bewonerscommissies.

Er was zowel vanuit Het Grootslag als vanuit de bewonerscommissies de behoefte om het reglement van de bewonerscommissies aan te passen. Zodanig, dat deze recht geeft aan de manier van samenwerking, verantwoording afleggen aan de achterban en de gevoelde noodzaak om jaarlijks het gesprek aan te gaan met de achterban van de bewonerscommissies.

Eind 2023 hebben we met alle bewonerscommissies overleg gehad over een nieuw Reglement Bewonerscommissies. Het concept werd goed ontvangen en er zijn ook enkele wijzigingsvoorstellen gedaan. In het eerste kwartaal van 2024 wordt het nieuwe reglement ter instemming voorgelegd aan de Huurdersraad. Als de Huurdersraad instemt, is het nieuwe reglement van kracht voor alle bewonerscommissies van nu en in de toekomst.