

## Huurdersinbreng coalitieonderhandelingen

Geachte coalitieonderhandelaars,

Allereerst feliciteren wij graag de BBB als grootste partij en beoogd coalitieleider met zijn intrede in de Noord-Hollandse politiek! Daarnaast feliciteren wij graag de onderhandelende fracties van de beoogde coalitie met hun (her)benoeming in Provinciale Staten. Wij wensen u gezamenlijk veel succes toe bij uw inspanningen om tot een nieuwe coalitie te komen.

Graag vragen wij hierbij uw aandacht voor de woningmarkt in Noord-Holland en de huursector in het bijzonder. De Woonbond, namens de aangesloten huurdersorganisaties in Noord-Holland, vindt het van groot belang vaart te blijven maken met de maatschappelijke woon- en bouwopgaves en daarmee op te komen voor de belangen van huidige en toekomstige huurders in onze provincie. In de plannen van de Minister en de vertaling daarvan naar de provinciale en regionale opgaven is een prominente rol weggelegd voor de provincie, waarbij is afgesproken dat er tot 2030 in elk geval ruim 183.000 nieuwe woningen moeten zijn gebouwd om in de woonbehoefte van alle Noord-Hollanders te voorzien. De verwachting is dat de rol van de provincie als regiehouder en aanjager op het gebied van de volkshuisvesting de komende jaren verder toeneemt. Wij zijn daar zeer over te spreken en werken graag met u samen.

De Woonbond is er voor huurders en hun organisaties en komt op voor de belangen van huurders en woningzoekenden. We staan voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties. Via de huurdersorganisaties vertegenwoordigen we in heel Nederland 1,6 miljoen huurders. Daarnaast hebben we ruim 10.000 individuele leden waarvan een groot deel in Noord-Holland woont.

Graag zouden wij van de gelegenheid gebruik willen maken om met de onderhandelende partijen van gedachten te wisselen over de aanzienlijke opgaven in Noord-Holland op het gebied van de volkshuisvesting, nieuwbouw, betaalbare huren, verduurzaming van vastgoed, bewonersparticipatie en leefbaarheid, zorg en welzijn. Op welke wijze kunnen wij hier invulling aan geven?

Graag geven we alvast enkele aandachtspunten mee waarvan wij hopen dat ze een plek in uw coalitieakkoord zullen krijgen.

### **Betrekken huurdersorganisaties:**

- Op grond van de Nationale Prestatieafspraken en voortvloeiend uit de Wet Overleg Huurders Verhuurder zouden de huurdersorganisaties die actief zijn in uw provincie betrokken moeten worden bij de aanscherping en uitwerking van alle afspraken die vanuit de Nationale Prestatieafspraken via de regionale woondeal in prestatieafspraken landen. Dat zijn met name de afspraken over de bijdrage die de corporaties leveren als het gaat om (het versnellen van) de

- nieuwbouw en transformatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen, waaronder ook de woningen bedoeld voor senioren, arbeidsmigranten en/of flexwoningen. En tevens de uitwerking en/of aanscherping van de afspraken met corporaties over betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid.

#### **Bewonersparticipatie:**

- Voor het realiseren van versnelling in de nieuwbouw is een goed participatieproces onontbeerlijk. Wij adviseren u om in uw coalitieakkoord op te nemen dat dit samen met de inwoners van de provincie wordt vormgegeven. De woonopgave is immers geen kwestie van stenen stapelen, maar het realiseren van een fijn thuis in een prettige omgeving. De toekomstige en huidige bewoners van de wijk weten het beste wat daarbij belangrijk is. Een goed participatieproces binnen de gebiedsontwikkeling levert uiteindelijk tijdwinst op.
- Ook vragen wij u om in uw coalitieakkoord aandacht te geven aan het belang bewonersinitiatieven zoals wooncoöperaties. Het gevaar bestaat dat door de druk op de productie en versnelling alle locaties naar professionele ontwikkelaars (al dan niet commercieel) gaan, terwijl juist deze coöperatieve woonvormen een waardevolle aanvulling zijn op het huur- en koopsegment. Er zijn provincies die zich hier hard voor maken, wij hopen de uwe ook.
- Om goed invulling te kunnen geven aan de woonwensen en -behoeften van de bevolking, is onderzoek van groot belang. De provincie kan samen met gemeenten op regionaal niveau in kaart brengen waar behoefte aan is en wat bewoners willen en (kleinere) gemeenten daarbij met kennis- en personele ondersteuning helpen/ondersteunen. Op die manier kan er gebouwd worden naar de behoefte die er in de regio is.

#### **Realiseren voldoende betaalbare sociale huurwoningen:**

- De provincie krijgt als nieuwe taak het sturen op minimaal 30% sociale huur in elke gemeente, zoals ook vastgelegd in de regionale woondeals. Wij adviseren u om -vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting- dit al op te nemen in uw coalitieakkoord. Zolang er (nog) geen landelijke definitie is van sociale huur kan de provincie met gemeenten binnen de woonregio afspreken wat zij er onder verstaan. Daarbij kan worden voorgesorteerd op de definitie van sociale huur die in de concept Wet versterking volkshuisvesting is opgenomen. Daarbij raden we ook aan om nieuwbouw ook toegankelijk te maken voor mensen met een laag inkomen. De provincie kan als regiehouder samen met gemeenten, corporaties en marktpartijen in kaart brengen welke prijssegmenten er binnen de nieuwbouwwoningen met een sociale huur komen.
- De corporaties hebben in de Nationale Prestatieafspraken en op een aantal plekken ook in de regionale woondeals getekend voor een flinke bouwoopgave in het sociale en het middensegment, maar nog onvoldoende locaties om die opgave waar te maken. De Woonbond adviseert de nieuwe coalitie om in haar akkoord op te nemen hoe gestuurd zal worden op het concreet aanbieden van locaties om die opgave te kunnen realiseren. Daarbij is de (toekomstige) leefbaarheid in de wijk ook cruciale factor, en derhalve van belang om ook rekening te houden
-

- met voorzieningen, groen en differentiatie van woningtypen. Het gaat immers niet om het stapelen van stenen, maar om het realiseren van een thuis voor mensen. Daarbij zou het ook goed zijn als de provincie de realisatie van de opgave van corporaties ook financieel faciliteert. Immers, het terugdringen van het tekort aan betaalbare woningen is een maatschappelijke opgave, en zou niet alleen voor rekening van de corporaties moeten komen, en daarmee voor rekening van de huurders.
- De provincie kan gemeenten helpen om in kaart te brengen of er, bijvoorbeeld, kantoorpanden of complexen bestaan die nu geen woonbestemming hebben maar mogelijk wel snel kwalitatief zijn om te vormen naar woonruimte. Dit uiteraard ook met oog voor de leefbaarheid in de omgeving en aansluiting op noodzakelijke voorzieningen.
- De huisvesting van aandachtsgroepen zoals ouderen, arbeidsmigranten, mensen met een beperking, mensen die uitstromen uit beschermd wonen of opvang en statushouders zal de komende jaren meer in onderling overleg tussen gemeenten binnen de regio worden opgepakt zodat elke gemeente hierin kan bijdragen. De provincie zal daar waarschijnlijk ook een coördinerende rol in spelen. Wij vragen u om in uw coalitieakkoord op te nemen dat de provincie deze taak zo snel mogelijk zal oppakken en hierover in gesprek gaat met de gemeenten.
- Bouwen is niet het enige middel om meer woonruimte te creëren: ook de bestaande woningvoorraad kan (beter) worden ingezet om voor meer mensen een thuis te creëren. Door bestaande woningen betaalbaarder te maken, de kwaliteit te verbeteren of toegankelijker te maken. En op sommige plekken kan splitsen wellicht uitkomst bieden, uiteraard met aandacht voor de gevolgen voor de leefbaarheid in de buurt. We adviseren u om ook in uw provincie onderzoek naar de mogelijkheden te doen.
- Flexwoningen worden door veel partijen op dit moment als de oplossing voor de wooncrisis gezien. Flexwoningen kunnen, mits van goede kwaliteit en herplaatsbaar elders, wel een toevoeging zijn op plekken waar permanente woningbouw niet mogelijk is. Echter, het is geen structurele oplossing, en wat de Woonbond betreft een extra aanvulling, maar nooit een vervanging van permanente sociale huurwoningen. Ook bij flexwoningen mag de aandacht voor de leefbaarheid in en om het complex niet vergeten worden.

#### **Verduurzaming:**

- De laatste jaren is het belang van een energiezuinige of liever nog energieneutrale woning nog evidentier geworden. Om naast het behalen van de klimaatdoelstellingen ook energiearmoede terug te dringen is het zaak om zo snel mogelijk de woningvoorraad te verduurzamen. We vragen de provincie een coördinerende, stimulerende en faciliterende rol te spelen als het gaat om de verduurzaming van woningen en woonomgeving. Daarbij zou prioriteit gegeven moeten worden aan woningen met het hoogste energieverbruik in gebieden met de hoogste energiearmoede en binnen die wijken een gelijkwaardige behandeling van kopers en huurders.

Wij realiseren ons terdege dat de woonopgaven niet gering zijn en er ook veel andere zaken zijn die om uw aandacht vragen. Wonen is echter wel een primaire levensbehoefte. Veel Noord-Hollanders zitten nu

nog 'vast' in hun leven en ontwikkeling. Denk hierbij aan jonge koppels die een gezin willen stichten. Zij kunnen geen wooncarrière maken, laat staan daaraan beginnen. In plaats van nieuwbouw kan voor hen ook nadrukkelijker gezocht worden naar andere oplossingen, zoals doorstroming van senioren die in een te grote (etage)woningen leven met een tuin die ze nog maar moeilijk kunnen onderhouden of aan woningsplitsing. Voor het eerste is het uiteraard wel van belang dat er voldoende nieuwe seniorenwoningen gebouwd worden en dat vooraf goed onderzocht wordt welk type woningen in de woningbehoefte van onze senioren in Noord-Holland voorziet. Over al deze opgaven denken wij als Woonbond graag met u mee. Wij geloven erin dat we samen met alle partijen tot de beste plannen kunnen komen. Daar worden we in ons mooie Noord-Holland beter, sterker en ook gelukkiger van.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij.

Hoogachtend,

\_\_\_\_\_