



# Woonagenda 2017-2021

## Onze bijdrage aan de toekomst

Vier miljoen Nederlanders wonen in een huurwoning van een woningcorporatie. Corporatiemedewerkers zetten zich er voor in dat al die mensen in een goed huis in een prettige buurt wonen.

Jonge mensen hun eerste woning geven. Bij een scheiding verder kunnen. Ouderen geborgen en in hun eigen omgeving oud laten worden. Huurders met extra zorgvragen faciliteren. Overlast direct stoppen. Gemeenschapszin mogelijk maken. Redelijke huur betalen. Betalen voor een comfortabele woning in plaats van voor opwarming van de aarde. En vooral: gewoon fijn kunnen wonen.

Woningcorporaties zijn er voor de bewoners van nu en morgen. Wij zitten niet 'even' in een wijk of buurt maar vele decennia. Woningcorporaties zijn in staat om wijken en buurten leefbaar te houden. Hier moet het over gaan.

In samenhang zijn resultaten te bereiken. Alleen in samenwerking met elkaar. Allereerst met onze huurders. De woonagenda is ervoor om te zorgen dat alle partijen verantwoordelijkheid kunnen nemen en dat afspraken kunnen worden gemaakt die patstellingen doorbreken en kansen creëren.

Aedes heeft deze Woonagenda opgesteld en daarover gesproken met Woonbond en VNG die de inzet positief waarderen, uiteraard met behoud van eigen standpunten. Woonbond, VNG en Aedes zullen daarom bevorderen dat huurdersorganisaties, gemeenten en woningcorporaties onderstaande ambities terug laten komen in de prestatieafspraken. Woonbond, VNG en Aedes zullen huurdersorganisaties, gemeenten en woningcorporaties aan de voorkant en tijdens het proces ondersteunen en aan de achterkant de uitkomsten monitoren.

## 1. Duurzamer wonen: renovatie en minder verspilling

- a. Iedere corporatie heeft in 2018 een vastgesteld plan gemaakt om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben. De corporatie kan dit einddoel via verschillende scenario's invullen, afhankelijk van lokale mogelijkheden en afspraken. Door deze verduurzamingsoperatie kan de betaalbaarheid worden verbeterd (dalende of in elk geval gelijkblijvende woonlasten). De scenario's komen ook terug in afspraken die met gemeenten worden gemaakt over de energietransitie per wijk.
- b. Corporaties komen in 2021 door een inhaalslag uit op gemiddeld label B op sectorniveau (extra besparing van 5 petajoules) voor hun woningen. Investerings in zonnepanelen, warmtenetaansluitingen en woningisolatie worden versneld om de doelstellingen uit het Energieakkoord te halen.
- c. Corporaties zullen met gemeenten samenwerken in de totstandkoming van regionale energiestrategieën.
- d. Ook andere partijen (in de vrije huur- en koopsector) worden uitgedaagd om op hetzelfde niveau van energiebesparing te komen. Er komt een landelijke monitor die de energiebesparing (prestaties) van alle woningen inzichtelijk maakt.

## 2. Betaalbaar wonen: lagere huren en goedkopere woningen

- a. Het Sociaal Huurakkoord dat Woonbond en Aedes hebben gesloten om de betaalbaarheid voor huurders te garanderen, loopt tot mei 2018 (optioneel met verlenging van 2 jaar). Verdere huurmatiging is noodzakelijk. Hier wordt een deel van de investeringscapaciteit voor ingezet.
- b. Een groeiend aantal huurders heeft moeite om elke maand de huur en de meest basale kosten van levensonderhoud op te brengen. Uit de Landelijke Monitor Wonen in 2014 blijkt dat 15,3 procent van de huishoudens in corporatiewoningen een betaalrisico heeft. Woonbond, VNG en Aedes maken zich hier grote zorgen over. Zij beschouwen de betaalbaarheid voor de doelgroep als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporaties en overheid (rijk en gemeenten). Het is daarom van

belang om gezamenlijk afspraken te maken om het aantal huurders met een betaalrisico te verkleinen.

- c. Daarnaast zoeken corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties, voor huurders die in de problemen raken, naar lokale maatwerkoplossingen, waarbij huurverlaging een reële mogelijkheid is (in de praktijk verlagen corporaties al vaak de huur).

### **3. Voldoende woningen: meer bouwen en gemengde wijken**

- a. Corporaties streven naar uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad, daar waar te weinig woningen zijn. En omgekeerd geldt hetzelfde. In krimpgebieden zijn evenzeer investeringen nodig. Hierover worden lokale/regionale afspraken gemaakt.
- b. Woningcorporaties bouwen jaarlijks dubbel zoveel sociale huurwoningen als in 2015 (het dieptepunt qua nieuwbouw: 17.000 sociale huurwoningen). Dat betekent circa 34.000 huurwoningen (afgestemd op inkomens van doelgroepen) per jaar aan het eind van de kabinetsperiode.
- c. Gemeenten moeten daarvoor voldoende locaties beschikbaar stellen.
- d. Corporaties staan voor leefbare en gemengde wijken en buurten. Ze bouwen extra middeldure huurwoningen voor mensen die tussen wal en schip vallen, in gebieden waar hieraan behoefte is en waar marktpartijen niet investeren.

### **4. Maatwerk-wonen: iedereen onder dak in harmonie met de buurt**

- a. Corporaties zoeken samen met maatschappelijke partners naar oplossingen om woonoverlast te voorkomen door doelgroepen goed te plaatsen. Daarvoor is het nodig dat er minder regels zijn die bewoners in de weg zitten. Er moet meer lokaal en regionaal maatwerk mogelijk zijn, zodat partijen samen een betere bijdrage kunnen leveren aan de sociale mobiliteit van mensen in de wijken.
- b. Corporaties en hun partners zetten alles op alles om overlastsituaties te voorkomen. In 2015 rapporteerde 75% van de corporaties nog een stijging. In dat jaar werden 2.000 incidenten geregistreerd. Corporaties en hun partners zorgen er samen voor dat de woonoverlast niet stijgt.
- c. Komende kabinetsperiode stromen 10.000 personen vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang door naar huisvesting in wijken. Corporaties zetten zich daar samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Federatie Opvang voor in. Voorwaarde is dat zorg en begeleiding goed georganiseerd zijn door partners in de wijk.
- d. Woningcorporaties willen mensen met extra ondersteuning gespreid kunnen huisvesten, zodat ze dichterbij eventuele mantelzorg en voorzieningen wonen en er geen opeenstapeling van problemen optreedt.