de Woningstichting

idealis

SAMEN VOOR DE STAD

INPUT VOOR HET COALITIE AKKOORD OVER SOCIAAL WONEN IN WAGENINGEN

In samenwerking met
Participatiecommissie en
Student Flat Organisation

Wij, de Woningstichting en Idealis, werken met trots samen als de sociale woningcorporaties in Wageningen. Samen huisvesten we meer dan de helft van alle inwoners van Wageningen. Wij beheren en bouwen betaalbare en duurzame verhuureenheden voor mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien of die tijdelijk in Wageningen komen studeren. Voor iedereen moet er een plek zijn in Wageningen. De tekorten op de woningmarkt herkennen we ook voor Wageningen en we zien hoe dat onze (toekomstige) huurders raakt; dat willen en kunnen we veranderen! Dat is onze opgave en daarin **zoeken we samen met onze huurders de verbinding met u,** als lokale politieke partij. Graag doen we dit aan de hand van vier punten:

1. Terugdringen wachttijden

Op dit moment ligt de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning tussen de vier en de zeven jaar. Op één vrijkomende sociale huurwoning hebben wij inmiddels maar liefst 200 reacties! In de regio FoodValley zijn tussen nu en 2035, naast herstructurering van de huidige woningvoorraad, maar liefst 8.000 nieuwe sociale huurwoningen nodig om het huidige tekort in te lopen en om te kunnen voldoen aan de toekomstige vraag. Voor Wageningen betekent dit een netto toename van 800 - 1.000 sociale huurwoningen!

We verlagen daarmee niet alleen de wachttijden, maar ook kunnen woningzoekenden reageren op aanbod dat hun past.

De Wageningen U&R groeit nog steeds. Een student kan niet zeven jaar wachten op zijn kamer omdat zijn studie vele malen korter is. Om fysiek het eerste lesuur aanwezig te kunnen zijn, is er voor veel studenten geen ander alternatief dan op kamers te gaan. Door te zorgen voor voldoende kamers ontlasten we niet alleen de reguliere woningmarkt, maar beperken we ook met zorgvuldig gekozen locaties de impact van studentenhuisvesting in Wageningen. Het zal bekend zijn dat bij studentenhuisvesting relatief gezien meer mensen wonen op hetzelfde grondoppervlak.

Bij nieuwbouw kunnen we ook de sociale voorraad in Wageningen een kwalitatieve impuls geven door niet alleen duurzaam te bouwen, maar ook te bouwen wat past bij de (toekomstige) vraag. Zo blijft Wageningen voorzien van een kwalitatieve duurzame sociale verhuur voorraad, voor iedereen met een smalle beurs of ze nu starter, student, 65-plusser zijn of extra zorg nodig hebben. **Iets om met trots samen aan te werken de komende jaren.**

Wat hebben wij nodig:

- Om al die benodigde sociale huurwoningen (800-1000) te kunnen realiseren zijn er **voldoende bouwlocaties** nodig. Op dit moment is de woningvraag groter dan de beschikbare locaties.
- Mogelijk is zelfs uitbreiding buiten de huidige contouren nodig om aan de grote opgave voor alle doelgroepen te kunnen voldoen. Met de woningmarktstrategie is goed geborgd dat bij de grotere ontwikkelingen ook altijd **30% sociaal** gerealiseerd moet worden. Het vasthouden van deze strategie is belangrijk, omdat zowel de gemeente als de corporaties zelf niet over bouwgronden beschikken en deze vaak in handen zijn van ontwikkelaars. Het aanwijzen c.q. aanboren van nieuwe locaties is onvermijdelijk om ook naar de toekomst toe aan de grote woonvraag te kunnen voldoen.
- Ook voor de kwalitatieve impuls is **bouwgrond** nodig voor studenten. Juist ook om kamerverhuur in een gezinswoning in bestaande wijken te voorkomen.
- **Level playing field:** gelijke regels voor iedere exploitant van sociale huurwoningen bij participatie in het sociale programma van herontwikkelingsprojecten is geborgd in de doelgroepenverordening. Hierin staan de maximale huurprijzen, maar ook de minimale groottes van sociale woningen, percentages zelfstandig en onzelfstandig kamers en ook een minimale exploitatietijd en antiverkoopspeculaties.

  Een belangrijk sturingselement om zorg te dragen dat de te realiseren sociale huurwoningen ook van voldoende kwaliteit en betaalbaar zijn. Belangrijk blijft om daarnaast aandacht te houden dat deze woningen ook daadwerkelijk bij die inwoners terechtkomen en blijven waarvoor deze woningen bedoeld zijn.
  De Woningstichting en Idealis staan hiervoor garant.
- **Versnelling:** efficiënte toepassing van wettelijke procedures en prioritering voor woningbouw, om onnodige vertraging te voorkomen. Het bouwen van een woning is tegenwoordig niet meer de grootste uitdaging, maar het komen tot bouwen des te meer. Stikstof- en PFas problematiek, lange doorlooptijden rondom flora- en faunaonderzoeken en zorgvuldige participatie. Stuk voor stuk belangrijke onderwerpen. Een gemiddeld ontwikkelproces duurt inmiddels maar liefst 5 tot 7 jaar. Los daarvan is het belangrijk dat projecten strak en goed gemanaged worden. Hiervoor is blijvende aandacht voor de kwaliteit en bemensing van de ambtelijke organisatie noodzakelijk om dit samen met elkaar te doen.

- **Doorstroming:** bevordering van doorstroming uit sociale verhuureenheden naar (sociale) koop. Met de huisvestings-verordening en het doelgroepenbeleid hebben wij in Wageningen de instrumenten in handen om de doorstroming te bevorderen. Dat pleit voor **voorrang voor huurders** bij toewijzing van die woningen. Bij zowel de toewijzing van de sociale huur- en koopwoningen in Kortenoord hebben we gezien dat dit werkt! Een actieve rol van de gemeente naar projectontwikkelaars is daarin nodig. Maar ook dat de gemeente deze elementen straks in de nieuwe Omgevingswet goed weet te borgen.
- Voor onze huurders is naast hun woning ook de **woonomgeving** belangrijk om zich prettig en thuis te voelen. Duidelijk en uitvoerbaar gemeentelijk **groen- en afvalbeleid** ter verbetering van de leefbaarheid is belangrijk. Wij denken hierbij aan hoe de woonomgeving kan worden vergroend **(klimaatadaptie)**, maar ook hoe wij verwaarlozing van het groen en illegale dump van afval kunnen voorkomen.
- De druk op de woningmarkt is zo groot, mede door de vraag naar huisvesting van statushouders, spoedzoekers, piekopvang studenten en andere bijzondere doelgroepen. Om voor hen, maar ook voor de reguliere woningzoekenden, voldoende kansen te houden kan het tijdelijk in zetten van **flexwoningen op leegstandslocaties** een oplossing zijn.

2. Leefbare buurten

In Wageningen is het prettig wonen. Maar toch zijn er ook in Wageningen wijken en buurten die aandacht vragen omdat daar de leefbaarheid in de afgelopen jaren wat meer onder druk is komen te staan. Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk verbonden met elkaar en daarmee met de thema's leefbaarheid en sociaal domein. Om goed wonen in leefbare wijken mogelijk te maken, is vaak een combinatie van sociale maatregelen en fysieke ingrepen nodig. Daarmee werken we aan een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Vanuit een wijkbenadering kunnen we doelgericht realiseren wat daar specifiek nodig is. Differentiatie is daarbij een belangrijke voorwaarde, in woningen en in bewoners.

Wat hebben wij nodig:

- Wij zorgen voor de huisvesting, maar hierbij is goede borging van **beschikbaarheid van welzijn en zorg** onontbeerlijk. De gemeente is hier verantwoordelijk voor en heeft een regierol.
- Wijkbenadering: de uitvoering van sociale maatregelen in combinatie met gerichte fysieke ingrepen in wijken leidt tot de beste resultaten. Daarvoor is een goede en intensieve **samenwerking** met alle partijen nodig. Bij overlastsituaties hebben we naast de zorgvraag van de veroorzaker ook nadrukkelijk aandacht voor de omwonenden. Dit doen we in goede afstemming met de betrokkenen en onze partners in de wijk. Om deze gezamenlijke benadering te borgen hebben we nodig:
  - **Financiën:** alle betrokken partijen gericht middelen vrijmaken voor deze verbeteringen.
  - **Regierol gemeente**: in de samenwerking met woningcorporaties, marktpartijen en zorg-/ hulpverleners.

3. Betaalbaarheid

De kosten van woningen staan onder druk, zowel door stijgende bouwkosten als door toegenomen kwaliteitseisen aan de woningen. Zonder aanvullende maatregelen dreigt dit om te slaan naar een huurprijsverhoging, waarmee de betaalbaarheid van huisvesting voor de kwetsbare doelgroep nog meer onder druk komt te staan. Dit willen wij voorkomen; niet voor niets is 'betaalbaar wonen' één van onze belangrijkste ambities.

Wat hebben wij nodig:

- Reductie van stichtingskosten: sociale en **betaalbare grondprijzen** (afdwingbaar bij de grondeigenaren), leges e.d.
- Inrichting: realisatie door de gemeente van infrastructuur en groen bij herontwikkelingen.
- Woonlasten: aandacht voor **betaalbaarheid van gemeentelijke belastingen** voor sociale huurders.
- Snelle doorlooptijden van processen en beperkte kaders voor projecten.
- Wij zorgen voor het vroeg signaleren van financiële problemen. Een **goed vangnet** voor deze huurders die financieel kwetsbaar zijn is de verantwoordelijkheid van de gemeente.
- Als gevolg van de enorm gestegen energietarieven neemt de **energiearmoede** toe. Wij investeren in het isoleren van onze woningen om de vraag naar energie terug te dringen. De gemeente biedt de inwoners hulp aan via het Energieloket, inzet op de energielasten kan via dit loket verder worden uitgebreid en ingezet voor de kwetsbare doelgroep.

4. Verduurzaming gebouwde omgeving

Aandacht voor duurzaamheid is belangrijk. De uitvoering van onze kerntaken kunnen wij op lange termijn alleen volhouden mét **respect voor het milieu.** We beseffen dat ons beleid mede bepalend is voor duurzaamheids-ontwikkelingen in onze leefomgeving. Om die reden zetten wij in op het verder **verduurzamen van onze woningvoorraad**. Met alle inspanningen in de afgelopen jaren heeft ons bezit gemiddeld een energielabel B. Daarnaast participeren wij in een onderzoek naar de haalbaarheid van toepassing van warmte uit een **warmtenet** (grootschalig UDG en/of kleinere netten zoals in de Benedenbuurt). Maar we kijken ook voortdurend naar alternatieven voor de bestaande aardgasverwarmings-installaties.

Ons doel is uiterlijk in **2050 CO2** neutraal te zijn; goed en betaalbaar wonen aan te bieden zonder belasting van het milieu.

We zien op die weg een gedeelde verantwoordelijkheid voor gemeente, woningcorporaties, (energie)bedrijven, andere maatschappelijke organisaties en bewoners. Met elkaar moeten we de juiste keuzes maken, ieder vanuit de eigen rol, maar met een complementaire doelstelling.

Wat hebben wij nodig:

- **Besparing:** voorzetting van de ondersteuning in programma's voor terugdringen van energieverbruik, zoals de RREW.
- Voorlichting: actieve bewonersvoorlichting, **energie adviseur**, samenwerking met partijen vanuit het energieloket en het Startpunt.
- Betaalbaarheid: **woonlastenneutraliteit** te hanteren als uitgangspunt bij duurzaamheidsbeslissingen, ten behoeve van betaalbaar wonen.
- **Bewezen concepten**: focus op verstandige keuzes en dus het voorkomen van risicovolle, en daarmee onnodig dure experimenten.
- Oproep: aandacht voor **circulariteit en klimaatadaptie**.
- Lokale ambities: ten behoeve van de industrialisatie en standaardisatie van bouwprocessen vragen wij de gemeente **terughoudend** te zijn ten aanzien van extra bouwtechnische en kwaliteitseisen bovenop het Bouwbesluit.