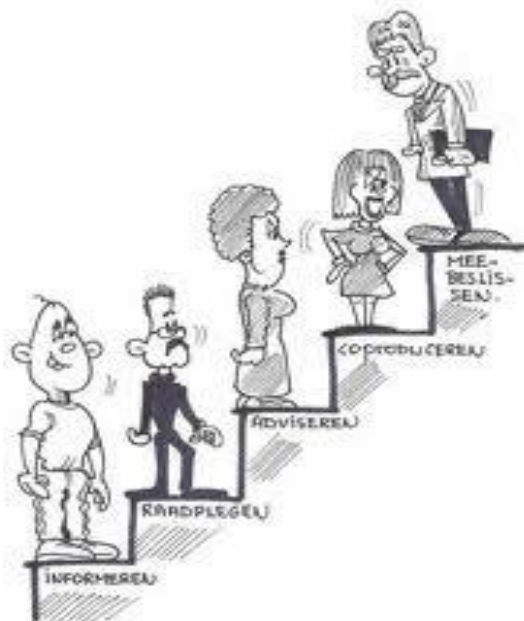


Huurders Huurders Advies Advies Groep Groep



Advies Woonlasten

John van Veen

senior adviseur

Woonbond Kennis- en Adviescentrum

oktober 2014

Inleiding

Op 2 september 2014 is de tweede Huurders Advies Groep (HAG) van Acantus in Oude Pekela van start gegaan. Een groep van veertien huurders uit het werkgebied van Acantus heeft in een viertal bijeenkomsten gediscussieerd en een advies geformuleerd aan de hand van een viertal vragen over hoe de huurlasten verlaagd kunnen worden.

Op de eerste bijeenkomst van de HAG is door mevrouw Kluiters, manager Wonen van Acantus, een uitgebreide uitleg gegeven over het thema en een toelichting op de adviesvragen.

Tijdens de tweede bijeenkomst is in twee groepen gebrainstormd over de adviesvragen. Aan de hand van de uitkomsten is een conceptadvies opgesteld. Op de derde bijeenkomst is het conceptadvies besproken en aangescherpt. Tijdens de laatste bijeenkomst is het definitieve advies aangeboden aan Acantus en heeft Acantus een eerste reactie gegeven op het advies.

De adviesvragen

1. Wat kan Acantus samen met de huurder doen om de woonlasten te beperken?
2. Wanneer is het voor u als huurder financieel interessant om zelf werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning uit te voeren?

Deelvragen:

- a. Welke werkzaamheden zou u als huurder zelf willen uitvoeren van de A-Z lijst?
- b. Welke werkzaamheden zou u als huurder zelf willen uitvoeren bij het betrekken van een nieuwe woning?
- c. Welke werkzaamheden zou u als huurder met uw burens in een wooncomplex zelf willen uitvoeren om de servicekosten te verlagen?
- d. U betaalt € 1,20 per maand aan het ontstoppingsfonds en € 1,50 per maand aan glasschadevoorziening. Zou u als huurder de glasverzekering en het ontstoppen zelf willen regelen en betalen? En waarom?

Op de volgende bladzijden worden de deelvragen uitgewerkt.

1. Wat kan Acantus samen met de huurder doen om de woonlasten te beperken?

Korting op huur in ruil voor klussen

Acantus stuurt een vragenlijst naar alle huurders met de vraag wie in de straat, wijk of het wooncomplex bereid en in staat is om klusjes uit te voeren voor andere Acantushuurders. Deze mensen vormen een schakel tussen de bewoners en de onderhoudsdienst van Acantus en krijgen hiervoor een vergoeding, eventueel door korting op de huur. Voordeel is dat de wijk/het wooncomplex er beter uitziet, de kosten voor Acantus afnemen en er een laagdrempelig contact ontstaat tussen de buurtbewoners. (Zie ook deelvraag 2a.)

De HAG adviseert Acantus dit voorstel uit te werken en een proef te starten.

Korting op streefhuur voor laagste inkomensgroepen

Het werkgebied van Acantus behoort tot de regio's met de hoogste huurquote's. Daarnaast is het de regio met de laagste gemiddelde inkomens. Om huurders uit de laagste inkomensgroepen tegenmoet te komen heeft de HAG het volgende voorstel:

- Alleenstaanden met een inkomen tot € 21.000 en meerpersoons huishoudens met een inkomen tot € 29.000 ontvangen 10% reductie op de streefhuur. Woningcorporatie De Alliantie in Almere hanteert dit systeem momenteel al.

De HAG adviseert Acantus dit voorstel verder uit te werken.

Huren met korting voor de lage middeninkomens

Huurders met een inkomen van €29.900 tot €43.784 kunnen een vrijesectorwoning huren met korting. De woningen hebben een huurprijs tussen € 681 en €1100. Afhankelijk van het inkomen geeft Acantus korting van minimaal €100 en maximaal 20% op de huurprijs. De huurprijs met korting komt dan te liggen tussen €574 en €930. De korting wordt gegeven voor de periode dat het inkomen van de huurder hiervoor passend is.

Ieder jaar wordt bij de huuraanpassingsronde bekeken of het inkomen nog passend is en volgt een huuraanpassing naar boven of naar beneden. Wanneer een huurder in een hogere inkomenscategorie komt wordt de korting op de huur in drie stappen van een jaar verminderd. Bij inkomensachteruitgang wordt de huur verminderd waarbij de inkomenskorting de ondergrens is.

De Amsterdamse corporaties: Eigen Haard, Stadgenoot en Ymere hanteren momenteel dit beleid al.

De HAG adviseert Acantus dit voorstel verder uit te werken.

Isolatie en energiezuinige verlichting

Isolatie van woningen heeft bijna altijd een huurverhoging tot gevolg. Dit is voor veel mensen de reden om niet voor isolatie te kiezen. De HAG concludeert middels eigen ervaringen van verschillende HAG-leden dat Acantus niet altijd goed uitlegt aan de huurders dat isoleren kosten bespaart. De ervaring van HAG-leden is ook dat het wel even kan duren voordat dit voordeel merkbaar is. Dit moet ook goed uitgelegd worden.

Daarnaast hebben enkele HAG-leden geconstateerd dat in bepaalde wijken bij wijze van proef isolatie is aangebracht zonder dat de huurders met huurverhoging te maken kregen.

Dat geeft scheve verhoudingen met huurders die er wel voor moesten betalen en motiveert huurders niet om mee te doen.

De HAG is voorstander van goede isolatie van woningen om de woon/energielasten te drukken. Wel adviseert de HAG Acantus om duidelijk uitleg te geven over de (aard) van de werkzaamheden, de besparing en de termijn waarop de besparing merkbaar is. De communicatie hierover moet een kwaliteitsslag maken.

Op dit moment gebeurt isolatie/verduurzaming van woningen voornamelijk complexgewijs. De HAG zou het toejuichen als je als individuele huurder je woning kunt laten isoleren. Voordeel: je bent niet afhankelijk van een gezamenlijke actie of moet wachten op een grootonderhoud project, waarbij het risico bestaat dat het niet doorgaat als een te groot percentage huurders hierop tegen is. Door de crisis zitten veel bouwbedrijven om werk te springen en zijn er scherpe prijzen af te spreken voor dit soort projecten.

De HAG adviseert Acantus te onderzoeken of haar beleid bijgesteld, meer klantgericht, kan worden. Daarnaast adviseert de HAG Acantus in overleg te gaan met bouwbedrijven om scherpe prijsafspraken te maken betreffende isolatie van woningen.

De HAG concludeert uit ervaringen van een aantal HAG-leden dat in en om complexen vaak nog geen energiezuinige verlichting is aangebracht. Ook brand vaak dag en nacht deze verlichting en wordt er 's avonds en 's nachts geen verlichting gedempt c.q. deels uitgeschakeld.

De HAG adviseert Acantus om energiezuinige verlichting aan te brengen in gemeenschappelijke ruimten, verlichting uitschakelen waar/wanneer mogelijk en meer met bewegingsmelders te werken. Daarnaast adviseert de HAG Acantus ook in de omgeving van complexen energiezuinige verlichting aan te brengen en waar mogelijk te werken met bewegingsmelders.

2. Wanneer is het voor u als huurder financieel interessant om zelf werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning uit te voeren?'

a. Welke werkzaamheden zou u als huurder zelf willen uitvoeren van de A t/m Z-lijst?

De HAG heeft bij deze vraag twee sporen gevolgd:

1. Klussen uit de A t/m Z-lijst die een individuele huurder niet kan doen

Het betreft hier vooral klussen in een woning en/of wooncomplex waarbij de huurder zelf niet in staat is deze uit te voeren. Maar waarbij de vrijwillig aangemelde klussencontactpersoon uit het complex en/of de wijk/dorp, die ook huurder is bij Acantus, dit wel kan doen (zie ook vraag 1: korting op huur in ruil voor klussen). De HAG verwijst hierbij vooral naar de vergrijzing, ouderen die langer in hun woning moeten blijven wonen en niet in staat meer zijn bepaalde klussen zelf te doen, gehandicapten et cetera. Deze klussencontactpersoon krijgt korting op de huur in ruil voor klussen voor medehuurlers. Dit is dus een vrijwillige taak, maar niet vrijblijvend, met beloning.



Werkzaamheden die de hierboven genoemde 'klusjesman/vrouw' uit de A t/m Z-lijst kan doen zijn bijvoorbeeld: het vervangen van stopcontacten, kraanleertjes, gloeilampen, sifons leeghalen, ramen lappen, cv-ketel bijvullen et cetera.

Het is raadzaam per complex/straat/wijk twee klussers te hebben, zodat, als de een op vakantie is, de ander de klussen kan overnemen.

De HAG adviseert Acantus bovengenoemd voorstel verder uit te werken. De HAG adviseert Acantus om huurders middels bijvoorbeeld een werkgroep te betrekken bij de uitwerking hiervan. Gekeken kan worden welke 'klussen' wel/niet uit de A t/m Z-lijst naar de 'klussenpersoon' kunnen en hoe het een en ander geregeld kan worden met materialen en gereedschap.

2. Klussen die je als individuele huurder kan doen

De HAG concludeert dat veel klussen door handige huurders zelf gedaan kunnen worden en eigenlijk vaak ook al worden gedaan.

Voorbeelden klussen die de huurder zelf zou kunnen doen:

- Bij het aanbrengen van een nieuw plafond of het uitvoeren van een reparatie: Acantus levert de saus, huurder schildert en ontvang korting op de huur op basis van het uitgespaarde uurloon of een op een andere manier geregelde vergoeding.
- Een schuurdeur wordt door Acantus vervangen. Deze deur wordt door de huurder geschilderd. Hij/zij krijgt een pot verf en een kwast van Acantus. Dit bespaart Acantus tijd en geld.

De HAG adviseert Acantus om ook dit punt verder te laten uitwerken in de hierboven genoemde werkgroep. Niet alle klussen uit de A t/m Z-lijst zijn geschikt om door de huurder zelf te laten uitvoeren, sommige klussen zijn zo minimaal in arbeid en arbeidsloon dat een vergoeding niet redelijk is, maar er zou wel materiaal geleverd moeten worden. Daarnaast moet onderzocht worden wat de consequenties zijn voor de huidige A t/m Z-lijst wanneer er 'gaten in vallen'.

b. Welke werkzaamheden zou u als huurder zelf willen uitvoeren bij het betrekken van een nieuwe woning?

Acantus en de nieuwe huurder bepalen in overleg welke werkzaamheden de huurder van Acantus kan overnemen bij het opknappen van de nieuw te betrekken woning. De technische installatie is hierbij uitgezonderd.

De nieuwe huurder krijgt zo nodig materialen om de werkzaamheden te verrichten, zodat deze de mogelijkheid krijgt het herstel naar eigen wens uit te voeren.

De HAG is van mening dat extreme situaties, zoals een plafond dat bruin is van de nicotine, door Acantus moet worden aangepakt. In ieder geval zou Acantus de kosten hiervan voor haar rekening moeten nemen. Ook hier kan in overleg met de nieuwe huurder een afspraak gemaakt worden en bijvoorbeeld de verf en rollers/kwasten geleverd worden.

De HAG heeft een model bedacht dat redelijk is, om de nieuwe huurder tegemoet te komen in ruil voor het overnemen van werkzaamheden van Acantus:

Voorbeeld mutatiekosten:

< € 1.000: 1 maand huur

> € 1.000 - € 2.000: 2 maanden

De HAG adviseert Acantus het bovenstaande voorstel verder uit te werken.

c. Welke werkzaamheden zou u als huurder met uw buren in een wooncomplex zelf willen uitvoeren om de servicekosten te verlagen?

Schoonmaak

De HAG adviseert om minimale schoonmaak in algemene ruimtes van bewonerscomplexen te organiseren, ook daar waar dat nu nog niet georganiseerd is. Bewoners die dit willen, kunnen zelf de schoonmaak van algemene ruimtes op zich nemen. Dat betekent dat het of uit de servicekosten gaat, of er niet op komt daar waar het nog niet is. Ook kan onderzocht worden of er in een complex een of twee huurders zijn die de schoonmaak willen doen in ruil voor een vergoeding/huurkorting. Hierdoor zijn er geen kosten voor huurders voor het inhuren van een schoonmaakbedrijf. Acantus geeft bijvoorbeeld € 50 huurkorting per maand voor de huurder die schoonmaakt en heeft veel minder administratiekosten dan bij het inhuren van een schoonmaakbedrijf. Bijkomend voordeel: de leefbaarheid in een complex neemt toe. Acantus levert de schoonmaakmiddelen en materialen.

Verlichting in complexen

De HAG is van mening dat kapotte lampen prima vervangen kunnen worden door bewoners. Acantus levert de lampen, gereedschap/trapje en een slipvrije mat. De HAG adviseert Acantus daar waar mogelijk dit te organiseren.



Tuinonderhoud

De HAG concludeert dat tuinonderhoud, bij complexen maar ook van individuele huurders van grondgebonden woningen, vaak een onderwerp van gesprek zijn. Ook hier wil de HAG verwijzen naar de vergrijzing, mensen met een handicap in een eengezinswoning die niet in staat zijn dan wel moeite hebben hun tuin te onderhouden. Ook hier zou Acantus een complex/straat/wijk gewijs 'vrijwillige' tuinman kunnen zoeken, die met huurkorting het tuinonderhoud van complexen of individuele huurders verzorgt.

Klussenpersoon

Zie 1 en deelvraag 2.

d. U betaalt € 1,20 per maand aan het ontstoppingsfonds en € 1,50 per maand aan glasschadevoorziening. Zou u als huurder de glasverzekering en het ontstoppen zelf willen regelen en betalen? En waarom?

De HAG adviseert om het ontstoppingsfonds en de glasverzekering in stand te houden. Bij regelmatige glasschade door opzet mag Acantus van de HAG een strikter beleid voeren. De HAG ziet het niet zitten om huurders individueel een verzekering te laten afsluiten omdat de kosten dan veel hoger zijn waardoor een deel van de huurders ook geen verzekering zullen afsluiten, met alle gevolgen van dien.

Andere ideeën:

- Een mentaliteitsomslag is wenselijk. Waarbij meer saamhorigheid en betrokkenheid wordt gecreëerd en waarin een cultuur van metname belonen versus straffen ontstaat (dus liever complimentjes daar waar het goed gaat i.p.v. boetes). Waar mogelijk is het goed om op positieve wijze mensen te benaderen: een complimentje of een kaartje met een leuke tekst kan heel positief werken. Waar nodig, zal handhaving moeten blijven plaatsvinden met strakke hand. In deze gevallen werken complimentjes niet.

Acantus kan hierin een steentje bijdragen door (kennismakings-)bijeenkomsten te organiseren.

- Wespennesten in alle gevallen door Acantus te laten opruimen. Nu moet de huurder dit zelf doen als de ruimte fysiek toegankelijk is. De fysieke gesteldheid van huurders verschilt per persoon, waardoor niet elke huurder hiertoe in staat is. Daarnaast kleven er risico's aan het verwijderen van wespennesten. De HAG adviseert Acantus dan ook dit zelf ter hand te nemen.
- De HAG-leden zijn erg enthousiast over het idee door een van de HAG-leden ingebracht, om een woning van Acantus te kunnen leasen tot een definitieve aankoop. Voorbeeld: de aspirant koper betaalt € 398 bij een hypotheek van € 100.000 + eventueel € 100 voor grote onderhoudskosten. Acantus zorgt voor grote reparaties en de verzekering, de koper neemt het klein onderhoud voor zijn rekening. Nog verder uit te werken zijn onderwerpen als leasetermijn (contract voor 5-10 jaar, daarna definitieve hypotheek) en bijtelling belasting (WOZ). De HAG vraagt Acantus dit voorstel verder uit te werken.
- De HAG (niet unaniem) adviseert Acantus te stoppen met uniformiteit. Bijvoorbeeld: huurders zouden zelf de kleur van de deur of kozijnen van hun woning moeten kunnen bepalen. (Ook eigenaarbewoners bepalen zelf de kleur van hun kozijnen/deuren).
- De HAG vindt het belangrijk dat Acantus bij de toewijzing van een woning de situatie van de toekomstige huurder goed bevraagt en bekijkt, zodat de juiste mensen op de juiste plek terecht komen. Voorbeelden zoals een gehandicapte huurder met een veel te grote tuin, zonder hulp om deze te onderhouden, of een huurder met een veel te grote woning, die deze niet kan onderhouden, zullen dan tot het verleden gaan behoren.
- Onlangs heeft in een van de wooncomplexen een brandpreventiecontrole plaatsgevonden. Er bleken veel risico's in het pand aanwezig te zijn, zoals verkeert geplaatste scootmobielen en een afzuigstelsel zonder brandwerende kleppen. Het zou goed zijn om bij alle complexen controles uit te voeren, want veelvuldig is hier sprake van vloerbedekking, wasrekjes en tafeltjes in doorgaande ruimtes. Ook zou het goed zijn om periodiek ontruimingsoefeningen te organiseren.

