Samen voor goed wonen

Position paper gemeenteraadsverkiezingen 2022

Woonstichting Triada
December 2021

Triada

Samen voor goed wonen

De gemeente Epe biedt haar inwoners volop gelegenheid om fijn te wonen, werken en leven. Inwoners kunnen gebruikmaken van voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, verenigingsleven, gezondheid of winkels. En daarbij komt nog het prachtige landschap van IJssel en Veluwe. Alles bij elkaar is de gemeente Epe een fantastische plek om te wonen.

Gedreven door idealen en uit betrokkenheid bij de inwoners van de gemeente Epe doet u mee aan de gemeenteraadsverkiezingen. U zet zich vanuit uw waarden en visie in voor de kwaliteit van leven in uw gemeente, nu en in de toekomst.

Vanuit diezelfde betrokkenheid en lokale verbondenheid zetten ook wij ons iedere dag met hart en hoofd in voor goed wonen. Dat doen we voor de mensen in ons werkgebied die daarbij een steuntje in de rug goed kunnen gebruiken. Het gaat daarbij om meer dan alleen die woning: het gaat ook om samen leven in buurten en wijken.

Daarvoor zorg dragen kunnen we niet alleen. We doen dat graag samen met u, de gemeente, en met andere samenwerkingspartners.

Sterke buurten en wijken

Triada bouwt mee in uw gemeente en dat doen we graag. Al meer dan honderd jaar werken we aan de kwaliteit van leven voor de inwoners van de gemeente Epe. Als het kan in gemengde wijken waar inwoners in harmonie kunnen samenwonen. Wij zijn er trots op daaraan te mogen bijdragen door het verhuren, onderhouden, verbeteren en bouwen van betaalbare woningen in leefbare buurten en wijken. Dat doen we zonder winstoogmerk. Voor ons telt alleen het resultaat voor de inwoners van uw gemeente. Voor die mensen doen we het.

Onze belangrijkste samenwerkingspartner is en blijft de gemeente. Dat is altijd zo geweest sinds de oprichting van corporaties. Gemeenten geven vanuit hun woonbeleid richting aan de opgave van corporaties en zorgen voor (uitbreidings)locaties, zodat wij daadwerkelijk kunnen bouwen. Die focus op samenwerking ervaren we nog steeds. Dat waarderen we en willen we graag onderhouden en waar nodig verder versterken.

Het samenspel tussen gemeente en Triada

De opgaven voor de komende jaren zijn groot en uitdagend. De coronacrisis richt brede emotionele en gezondheidsschade aan. En berokkent bepaalde groepen in de samenleving bovendien fikse economische schade. In dezelfde tijd is het woningtekort geëxplodeerd. De gevolgen daarvan zijn ook merkbaar voor de economie en het sociale domein. Op het gebied van de volkshuisvesting moeten er in de komende collegeperiode oplossingen gevonden worden voor de gestegen woningtekorten en huizenprijzen.

Het tegengaan van klimaatverandering, en de daarmee gepaard gaande energietransitie, raakt de samenleving in volle omvang. Daarin hebben wij allen onze rol: als inwoner, als bestuurder of volksvertegenwoordiger, en als woningcorporatie. De klimaatverandering stelt ons voor een enorme verduurzamingsopgave. Energiemaatregelen en betaalbaar wonen zijn nauw verbonden. Maar ook de inrichting van het landschap verandert door de

energietransitie. Denk aan het plaatsen van windmolens en het aanleggen van zonneweides.

Dat zijn uitdagingen die we alleen samen aankunnen. Daarom willen we graag meedenken over de invulling van de programma's voor de komende gemeenteraads-verkiezingen. We kunnen onze kennis van de woningmarkt, onze doelgroep én de energietransitie met u delen. Bij de gemeenteraadsverkiezingen kunnen de inwoners van uw gemeente zich uitspreken over uw visie hierop en uw voorstellen voor de aanpak hiervan.

We hebben grote uitdagingen

Dit zijn de grote uitdagingen die we samen met de gemeente willen aangaan:

1. Het vergroten van het aanbod betaalbare woningen.
2. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.
3. Het versterken van de woonomgeving, fysiek, maar ook sociaal.

We geven aan wat wij als Triada kunnen betekenen en wat we nodig hebben van de gemeente. Zie het als een introductie. Graag gaan we op basis van deze uitdagingen met u in gesprek.

Uitdaging 1

vergroten

Het vergroten van het aanbod betaalbare woningen

Wat hebben wij te bieden?

Er is in de gemeente Epe een groot tekort aan woningen in zowel de huur- als de koopsector. De betaalbaarheid voor grote groepen inwoners staat onder zware druk. Starters op de woningmarkt maken nauwelijks nog kans op een betaalbare woning en de doorstroming van ouderen naar passende woningen is veel te beperkt. Onze inzet is om zoveel mogelijk betaalbare woonruimte te creëren voor de mensen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Dat doen we door onze bestaande woningen zo goed mogelijk te verdelen en te onderhouden. Maar we moeten vooral nieuwe woningen bouwen.

Wat vragen wij van de gemeente?

Bouwlocaties reserveren

Reserveer voldoende locaties voor sociale woningbouw. We weten het; ruimte is heel schaars, maar door de grote woningtekorten moet de claim voor sociale woningen het zwaarst wegen.

Quota voor sociale verhuur

De woningnood is groot onder mensen met een laag inkomen en hun mogelijkheden om zelfstandig te voorzien in een goede woning zijn beperkt. Daarom moet er veel voor hen worden gebouwd. Zorg daarom voor voldoende locaties waar sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden.

Procedures versnellen door versimpelen

Projecten moeten sneller kunnen worden gerealiseerd. Dit kan door samen te zoeken naar mogelijkheden om planologische en vergunningstechnische belemmeringen te verkleinen, procedures te verkorten en daar ook voldoende menskracht voor beschikbaar te hebben.

Verkoop is nodig

Om te kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming hebben we verkoopinkomsten nodig. We hebben het over zeer beperkte verkoop van ongeveer een half procent per jaar. Blijf dus ruimte geven aan verkoop van sociale huurwoningen. Vooral op plekken met veel sociale huur. Gemengde wijken zijn betere wijken. Het gaat er uiteindelijk om dat de totale voorraad sociale huurwoningen van hoge kwaliteit is en per saldo groeit. Daarnaast verandert de woningbehoefte en moeten wij andere woningen bouwen. De vraag naar grote eengezinswoningen neemt af, terwijl de vraag naar geschikte woningen voor senioren en jongeren toeneemt. Het realiseren van deze omslag lukt niet zonder inkomsten uit verkoop.

Kijk ook naar tijdelijke woningen

Zet serieus in op tijdelijke woningen. Onderzoek samen met de provincie of er locaties zijn waar woningen 15 jaar lang kunnen staan en voor welke doelgroepen we die woningen het beste kunnen bouwen. Op het gebied van tijdelijke woningen kan er steeds meer en de voordelen zijn groot. Het gaat altijd om standaardwoningen met veel fabrieksmatige productie. De realisatieperiode is daarom heel kort. Ook zijn tijdelijke woningen voor een belangrijk deel vrijgesteld van de reguliere bouwprogrammering en daardoor ook planologisch eenvoudiger te realiseren.

Een rechtvaardige woonruimteverdeling

De gemeente stuurt op een rechtvaardige woonruimteverdeling en neemt daarvoor regels op in de huisvestingsverordening. Wij zorgen ervoor dat die woningen ook volgens die regels worden toegewezen. Wij vragen van de gemeente om aandacht te hebben voor doorstroming van huurders van de éne woning naar de andere. Voorbeeld hiervan is om senioren voorrang te geven bij het verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Zij kunnen dan langer zelfstandig wonen, met minder zorg(kosten). De woning die zij achterlaten komt beschikbaar voor andere woningzoekenden. Bijvoorbeeld voor jonge gezinnen en starters.

Uitdaging 2

verduurzamen

Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad

Wat hebben wij te bieden?

We staan voor een immense opgave om de uitstoot van CO_2 te reduceren en daarmee de desastreuze gevolgen voor het klimaat te stoppen. We hebben de kostbare plicht ook voor onze kinderen en kleinkinderen een leefbare wereld achter te laten. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor een substantieel deel van de landelijke CO_2-uitstoot.

Omdat Triada een groot deel van de woningvoorraad in uw gemeente bezit, is het logisch dat wij onze verantwoordelijkheid nemen in het omlaag brengen van die uitstoot. Dit betekent niet dat corporaties ook het meeste kunnen betalen. Integendeel. Onze middelen zijn sterk gelimiteerd. We zetten hiervoor de opbrengsten in uit huur. Door de vennootschapsbelasting én door de hoge verhuurderheffing die alleen geldt voor de sociale huursector, zijn onze investeringsmogelijkheden beperkt. Hierdoor staat het halen van de klimaatdoelstellingen ernstig onder druk. Wij doen het maximale wat binnen onze financiële mogelijkheden ligt. We pakken de opgave om de uitstoot van CO_2 terug te dringen graag samen met de gemeente op.

Wat vragen wij van de gemeente?

Focus op de bestaande woningen

Het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er al. Leg daarom bij het thema CO_2-reductie de focus op isolatie en het energiezuinig maken van de huidige woningvoorraad. Er is al veel gerealiseerd (huurwoningen op gemiddeld label B), maar er is hier ook nog veel winst te behalen. Daarom voeren we in de periode 2021-2025 bij ruim 530 woningen energiebesparende maatregelen uit. We richten ons allereerst op het verlagen van de warmtevraag door de woningschil zo goed mogelijk te isoleren. Dit is niet alleen winst voor het milieu, maar hierdoor dalen ook de energielasten van onze huurders.

Transitievisie warmte

De uitwerking van de Transitievisie Warmte in concrete wijkuitvoeringsplannen is een complexe en uitdagende verantwoordelijkheid. Wat wij vragen van de gemeente is:

- Een heldere langetermijnvisie voor alle wijken binnen het gemeentelijk grondgebied.
- Stevige regie op de samenwerking met alle partijen die hun bijdrage moeten leveren aan de uitvoering van de transitievisie, met bijzondere aandacht voor wijken met gemengde eigendomsvormen.
- Aandacht voor de woonlasten van inwoners met een smalle beurs.

Stel geen bovenwettelijke eisen

Stel aan nieuwbouw géén bovenwettelijke duurzaamheidseisen. Bijvoorbeeld aan de isolatiewaarde. De effecten zijn marginaal, kosten veel geld en werken contraproductief. Hetzelfde geldt ook voor bovenwettelijke ambities. Het is al een enorme opgave om de doelstelling CO_2- neutraal in 2050 te bereiken.

Ontzie huurders van sociale huurwoningen

Corporaties willen graag vooraan staan bij de verduurzamingsopgave die voor ons ligt. Dat kan alleen als gemeenten dat ondersteunen, in sommige situaties ook met (financiële) middelen. We moeten voorkomen dat de energietransitie relatief meer kost voor sociale huurders dan voor andere huishoudens, alleen omdat corporaties als eerste instappen.

Zet in op bewustwording

De energietransitie lijkt vooral een kwestie van techniek en geld. We werken er bijvoorbeeld hard aan om zoveel mogelijk woningen in de gemeente Epe aardgasloos en CO_2-neutraal te maken. Maar minstens zo belangrijk is ieders gedrag. De vraag is of we *zelf* zuinig gaan omspringen met energie en ons best willen doen om duurzamer te leven. Zet daarom in op het vergroten van het energiebewustzijn bij inwoners van de gemeente Epe.

Klimaatadaptatie

De gemeente Epe biedt haar inwoners een prettige woonomgeving. Maar door het veranderende klimaat komen die woonomgeving en het welzijn van de inwoners in het geding. In de zomer wordt het steeds vaker (te) heet. Dat geeft het risico op verdroging door langdurige periodes van warmte. Maar hevige regenval zorgt juist voor wateroverlast als de riolen het regenwater niet meer kunnen verwerken. Investeringen die nu worden gedaan in gebouwen, openbare ruimte en infrastructuur, worden afgeschreven over tientallen jaren. Als we nu geen rekening houden met het klimaat van de toekomst, missen we een kans om ervoor te zorgen dat de gemeente Epe een plek blijft waar het fijn leven, wonen en werken is. Daarom agenderen we dit onderwerp graag met u!

Uitdaging 3

versterken

Het versterken van de woonomgeving

Wat hebben wij te bieden?

Over het algemeen is de leefbaarheid in de gemeente Epe goed. We willen graag dat buurten voor de bewoners aangenaam zijn om in te wonen. Een woonomgeving waarbij de bewoner de fysieke en sociale kwaliteit van de eigen buurt als prettig ervaart. Daarbij gaat het om het schoon, heel en veilig zijn van de buurt. En het gaat om de juiste voorzieningen die het mogelijk maken dat bewoners zo lang mogelijk in hun eigen huis kunnen blijven wonen als ze ouder worden. Ook het gevoel van sociale cohesie is belangrijk. Mensen moeten zich thuis voelen tussen de andere inwoners in de buurt en zichzelf kunnen zijn. Het aanpakken van probleem- en overlastsituaties hoort daar ook bij.

Triada zorgt voor goede kwaliteit in en om haar wooncomplexen. Wij vragen huurders naar beleving en kwaliteit van hun woonomgeving. Binnen onze woningportefeuille zetten wij nadrukkelijk in op het creëren van meer aanbod voor huurders en woningzoekenden met een zorgvraag. Het gevolg is vaak dat wij extra aandacht moeten besteden aan de leefomgeving, zowel fysiek als sociaal. Ook zien wij dat wij meer moeten inzetten op (het voorkomen van) probleemsituaties. En daarnaast ook op veranderende woonvragen, bijvoorbeeld door intensiever gebruik van woningen omdat mensen vaker thuiswerken.

Wat vragen wij van de gemeente?

Kom samen met ons tot een systeem voor beoordeling woonomgeving

De zorg voor bewoners en een prettige buurt is voor ons allemaal belangrijk. De gemeente draagt zorg voor een goed ingerichte openbare ruimte die schoon, heel en veilig is. Waar meerwaarde behaald kan worden door samenwerking kan de gemeente ook op ons rekenen. Het streven is om tot een gezamenlijk en gedeeld beeld van de kwaliteit te komen als basis voor intensievere samenwerking.

Pak regie in buurten waar prettig wonen onder druk staat

In de buurten waar het prettig wonen onder druk staat, hebben wij een gemeenschappelijk belang om actie te ondernemen om de sfeer te verbeteren. Van de gemeente vragen wij om de regie te nemen. *Zij* kan de partijen samenbrengen om tot een goede en duurzame verbetering te komen.

Werk samen bij vroegsignalering en schuldhulpverlening

Goede samenwerking tussen corporatie en gemeente bij ernstige overlast- en multiprobleem-situaties geeft goede resultaten. Samenwerken bij het thema vroegsignalering bij schuldhulpverlening is belangrijk. Financiële problematiek kan namelijk een ingang bieden om samen met een huishouden bredere problematiek op te pakken.

Versterk de samenwerking op het kruispunt van wonen, welzijn en zorg
De positie van zorgvragers op de woningmarkt vraagt om extra aandacht. De klassieke oplossingen zijn met het scheiden van wonen en zorg grotendeels verdwenen. Ouderen blijven langer thuis wonen. Ouderen die kwetsbaarder worden en zorgvragers die zelfstandig wonen, hebben belang bij de juiste ondersteuning. Door gemeente, door corporatie en zorg- en welzijnsaanbieders en van voorzieningen in de buurt.

Tot slot

De Nederlandse corporatiesector is uniek in de wereld. Sociale huisvesting is toegankelijk voor een brede groep inwoners. Daar kunnen we met elkaar trots op zijn. Triada maakt hier deel van uit. We zijn een zelfstandige stichting met maar één belangrijke opdracht in de gemeente Epe: zorgen voor goed en betaalbaar wonen. Dit doen we voor inwoners met een bescheiden inkomen, van huurtoeslagontvangers tot de lage middeninkomens. En voor mensen die om bijzondere redenen niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Dat doen wij al jaren in nauwe samenspraak met de gemeente en huurdersorganisaties.

Al onze middelen zetten we in voor betaalbaar wonen in een goede, prettige leefomgeving. We werken in lijn met de Woningwet, zonder winstoogmerk, maar economisch verantwoord. Daarbij houden we rekening met de belangen van toekomstige inwoners van uw gemeente die net als iedereen goed en betaalbaar moeten kunnen wonen. Dat willen we blijven doen. Daarom informeren we u graag over het belang van een goede volkshuisvesting in uw gemeente en onze bijdrage daaraan.

We gaan hier graag met u over in gesprek.
Bel ons op 0578-676876
Mail ons via directie@triada.nl

0578 - 67 68 76
directie@triada.nl

Hier bieden wij u in 2 minuten meer inzicht in onze activiteiten:
https://jaarverslag.triada.nl/

Voor meer informatie over Triada verwijzen we u graag naar
www.triada.nl/over-ons/publicaties/ondernemingsplan/