

Voorstellen Huurdersoverleg Zaanstreek 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens besprekingen in uw raad heeft u wellicht de naam Huurdersoverleg Zaanstreek, ook wel bekend als het HoZ, voorbij horen komen. Maar wie of wat is het HoZ.

Het HoZ is een samenwerkingsverband van huurdersorganisaties in de Zaanstreek en bestaat uit vertegenwoordigers van de bewonersorganisaties uit de Zaanstreek; zoals van Parteon, ZVH, Wormer Wonen, Rochdale, Eigen Haard (middels mandatering) evenals Woonzorg Nederland (mandatering).

Wat is het doel?

- Het HoZ heeft als doel om de corporaties en de gemeente Zaanstad te adviseren over activiteiten en beslissingen van de corporaties en de gemeente met betrekking tot het wonen, de woning, het woongebouw en de woonomgeving en deze zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de behoeften en wensen van de huurders tijdens bijvoorbeeld de prestatieafspraken.
- Het signaleren van zaken waar de corporaties en de gemeente geen wetenschap van hebben waarbij het perspectief, ervaringen en het belang van de huurder centraal wordt gesteld.
- Bestaand en voorgenomen beleid van de corporaties en de gemeente te toetsen aan de belangen en wensen van huurders.

Werkgroepen/thematafels

Echter, vanwege de complexiteit van vraagstukken in bijvoorbeeld de prestatieafspraken hebben de drie partijen (de huurdersorganisaties, de corporaties en de gemeente) besloten een aantal werkgroepen/thematafels in het leven te roepen (voorraadontwikkeling & betaalbaarheid, duurzaamheid, samenleven en afstemming voortgang in het bestuurlijk bouwoverleg). Tijdens deze werkgroepen/thematafels worden specifieke onderwerpen nader besproken en uitgediept ter voorbereiding en advisering voor de prestatieafspraken.

Zoals u wellicht weet zijn de prestatieafspraken 20/24 middels addendum verlengd tot eind 24, omdat wij niet tot overeenstemming konden komen en er dus geen nieuwe prestatieafspraken konden worden gemaakt, welke in november hopelijk kunnen worden ondertekend. Dit is afhankelijk van alle besluiten die nog moeten worden genomen door uw raad aangaande/betreffende erfpacht, sociale grondprijzen, duurzaamheid, woonzorgplan, parkeerbeleid.

U zult begrijpen dat er nog veel werk te verrichten is, ook door u raadsleden, alvorens wij in november tot ondertekening kunnen overgaan. U bent als raadslid een belangrijke schakel voor de besluitvorming, en wellicht dat u samen een extra raadsvergadering kunt inplannen zodat zaken op het juiste moment aangeleverd kunnen worden.

Als HoZ vinden wij het belangrijk in november nieuwe prestatieafspraken te maken, onze gezamenlijke ambities zijn groot. We hebben geen tijd meer te verliezen.

De leden van het HoZ maken zich echter zorgen over de huidige wooncrisis, de stikstofbeperkingen en de betaalbaarheid. De koppeling van de huurverhoging aan de COA-lonen heeft voor vele huurders niet goed uitgepakt met als gevolg een stijging van 5,8 % en voor 2025 wordt al gesproken over 4 % of meer.

De verhuurdersheffing is ooit in het leven geroepen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, helaas blijkt dit niet het geval te zijn en worden die huurders die net boven de norm zitten extra belast doordat er geen alternatieven zijn en deze groep dus niet kan doorstromen.

Voorstellen Huurdersoverleg Zaanstreek 2024

Ook de fiscalisering van de woningmarkt is niet bevorderlijk en zegt niets over de kwaliteit van de woningen. Verder dient niet vergeten te worden hoe de WOZ-waarde en de Energielabeling de relatie tot de maximale streefhuur van de woningen omhoog duwt.

Het HoZ vraagt zich onder meer dan ook af of er überhaupt nog wel kwalitatief goede woningen zijn die binnen de gestelde normen vallen, zonder dat bij de corporaties de exploitatie in gevaar komt.

Positief is dat er nieuwe woningen worden gerealiseerd en de corporaties met innovatieve projecten het tekort trachten terug te dringen. Op dinsdag 28 mei was er een bezoek gebracht aan de nieuwe sociale huurwoningen van Parteon en Rochdale in het Oostzijderpark, een mooi initiatief waardoor het tekort weer een klein beetje ongedaan wordt gemaakt.

Het is en blijft voor elke betrokken partij een enorme uitdaging om het allemaal in goede banen te leiden, het maakt gesprekken daardoor extra lastig. Maar het maakt het ook des te belangrijker voor het HoZ om samen te blijven opkomen voor de belangen van alle huurders in de Zaanstreek.

Wij als HoZ blijven ons inzetten en hopen dat u dat ook doet, want we hebben elkaar hard nodig in deze.

O. Elema
Voorzitter Huurdersoverleg Zaanstreek