

Raadsmededeling openbaar

Nummer : 121-2024
Datum : **16 juli 2024**
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : Miriam Schreurs
Portefeuillehouder : T. Kok
Onderwerp : Nieuwsbrief juli 2024 gemeente Aalten/de Woonplaats

Aanleiding:

Samen met de Woonplaats hebben we de afspraak dat we de huurdersverenigingen Aalten en Dinxperlo met een nieuwsbrief op de hoogte houden. Dit betekent dat we naast de ambtelijke tripartite overleggen een nieuwsbrief versturen. Hiermee houden we de huurdersverenigingen op de hoogte van de lopende zaken. We versturen de nieuwsbrief periodiek na ieder bestuurlijk overleg tussen de gemeente Aalten en de Woonplaats.

Inhoud mededeling:

De nieuwsbrief bevat onderwerpen als nieuwbouwprojecten/ woning verdeel systeem/ nieuwe wetgeving. Onderwerpen die ook voor de werkgroep wonen van de Sociale Raad Aalten van belang zijn. Zij ontvangen deze nieuwsbrief ook.

Bijlage:

De nieuwsbrief juli 2024. Deze is 15 juli 2024 verstuurd aan de huurdersverenigingen Aalten en Dinxperlo en de Sociale Raad Aalten.

Hogestraat 34-36 Aalten

De sloop van de bestaande bebouwing is klaar. Planning is dat de aannemer eind 2024 begint met het bouwen van een complex met 11 appartementen aan de Hogestraat. Eind juni is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Voorlopige planning is dat de appartementen eind 2025 zullen worden opgeleverd. De verhuur van deze appartementen zal dan medio 2025 via woninghuren.nl van start gaan.

Ludgerstraat Aalten

Alle woningen zijn opgeleverd. Op 10 juli was er met de bewoners, omwonenden en andere genodigden een feestelijk moment om het project af te sluiten. In het najaar zal de aanplant van alle groen in de openbare ruimte en de aanleg van de hof tuin worden afgerond.

Verduurzaming toegelicht bij ALV Huurdersvereniging Dinxperlo

Op 16 mei heeft De Woonplaats samen met de gemeente tijdens de Algemene Ledenvergadering van huurdersvereniging Dinxperlo verteld over de verduurzaming van woningen en de verschillende routes die we daarvoor volgen. De presentatie is als pdf bij deze nieuwsbrief gevoegd.

Comfortabel Thuis De Woonplaats

Met het project 'Comfortabel' thuis gaan de corporaties in de Achterhoek in gesprek met huurders over ouder worden en de daarbij passende woning en woonomgeving. Het project richt zich op huurders van 65 jaar en ouder die nu een eengezinswoning huren. Huurders die zich opgeven voor een gesprek bieden we voorrang op onze 55+ woningen aan om de drempel om te verhuizen te verlagen. In juni hebben de eerste vijftig huishoudens in Aalten een uitnodiging voor een gesprek ontvangen. Hierop zijn twee aanmeldingen voor een gesprek ontvangen. De gesprekken worden door een woonconsulent van De Woonplaats en een vrijwilliger van Figulus Welzijn gevoerd.

Om de respons te vergroten zijn alle aangeschreven huishoudens in de laatste week van juni telefonisch benaderd. Daaruit bleek dat huurders de uitnodiging voor een gesprek waardeerden. Ze gaven aan op dit moment zich nog goed te kunnen redden in hun eengezinswoning.

In de zomer bekijken we hoe we het project in Aalten en de andere kernen verder uitrollen.

Woonruimte verdeelbeleid

De Woonplaats is bezig met de afronding van het nieuwe beleid over de woonruimteverdeling. Het huurdersplatform heeft positief geadviseerd op het beleidsvoorstel. De verwachting is dat De Woonplaats in september het nieuwe beleid kan gaan uitvoeren. Dat betekent dat we in de gemeenten in de Achterhoek waar De Woonplaats bezit heeft starten met een systeem dat zal bestaan uit een combinatie van 50 procent aanbodmodel en 50 procent loting. De Woonplaats zal de gemeenten en de huurdersverenigingen op tijd meenemen in de communicatie hierover richting huurders, woningzoekenden en andere stakeholders.

Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur is per 1 juli 2024 ingegaan. Met deze wet betalen straks ruim 300.000 huurders weer een eerlijke prijs voor hun woning. De gemeentelijke handhaving en de verplichte puntentelling voor verhuurders gaat per 1 januari 2025 in werking. Doel is om gemeenten en verhuurders zes maanden extra tijd te geven om zich voor te bereiden op de uitvoering van de Wet betaalbare huur. Met de Wet betaalbare huur wil het kabinet huren weer betaalbaar maken. De wet zorgt ervoor dat meer mensen een betaalbare huurwoning kunnen krijgen met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. De gereguleerde huur wordt met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment tot en met 186 punten volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS).

Convenant huisvesting arbeidsmigranten Regio Achterhoek

Dit convenant is een initiatief van gemeenten om samen met marktpartijen kwalitatieve huisvesting en levensomstandigheden van internationale werknemers in de regio Achterhoek aan te blijven bieden, nu én in de toekomst. Het convenant richt zich op de regionale uitvoering van huisvesting (het 'hoe'), terwijl de ruimtelijke vraag ('waar') nadrukkelijk een gemeentelijke overweging blijft. Het convenant is op 4 juli getekend door de betrokken gemeenten en heeft een looptijd tot 2030. Deze zal periodiek, om de twee jaar, worden gemonitord. In het tweede kwartaal van 2024 zal gestart worden met het opstellen en uitvoeren van een uitvoeringsagenda en een voortgangsrapportage.

Wet vaste huurcontracten

Sinds 1 juli geldt de Wet vaste huurcontracten. Een nieuwe huurder krijgt nu meteen een huurcontract voor onbepaalde tijd. De Wet vaste huurcontracten schaft het gebruik van tijdelijke huurcontracten af. De wet maakt het wel mogelijk om voor bepaalde wenselijke situaties onder strenge voorwaarden toch tijdelijke huurcontracten af te sluiten. Bijvoorbeeld voor Studenten die tijdelijk voor studie in een andere plaats moeten huren dan waar zij wonen, huurders die in verband met dringende werkzaamheden of renovatie van hun woning tijdelijk ergens anders wonen of personen die uit een maatschappelijke opvang komen/in een sociale noodsituatie verkeren en dat kunnen aantonen.

Brandveiligheid

Per 1 juli zijn nieuwe landelijke regels voor brandveiligheid van wooncomplexen ingegaan. Met name voor gemeenschappelijke hallen, gangen en galerijen zijn de regels aangescherpt. Er mogen geen objecten meer staan die in de weg staan als mensen moeten vluchten, óf veel rookontwikkeling veroorzaken en daardoor het zicht in de vluchtroute beperken. Concreet betekent dit dat er geen scootmobielen, houten bankjes, schilderijen, etc. zijn toegestaan in gemeenschappelijke ruimtes die als vluchtroute dienen. De Woonplaats heeft alle huurders in wooncomplexen hierover geïnformeerd. Ook zijn er in de wooncomplexen posters met een illustratie van de nieuwe regels opgehangen. Als objecten na 1 juli nog aanwezig zijn wordt eerst een waarschuwing uitgedeeld met een sticker of label dat aan het object wordt gehangen. Wordt het object na een waarschuwing niet verwijderd dan kan De Woonplaats de objecten zelf verwijderen. We begrijpen dat het weghalen van bankjes, planten en schilderijen afbreuk kan doen aan de sfeer en leefbaarheid in een wooncomplex. Daarom gaat De Woonplaats bekijken of op andere manieren een bijdrage aan de sfeer en leefbaarheid kan worden gegeven. Bijvoorbeeld door plaatsen van bankjes van niet brandbare materialen, of wandschilderingen. Uiteraard horen we graag welke ideeën bewoners hebben voor een hun eigen wooncomplex.

Huisvesting statushouders

De Woonplaats en gemeente Aalten zijn gezamenlijk aan het onderzoeken of kamergewijze verhuur een oplossing kan bieden voor de aantallen statushouders die we moeten huisvesten. We kijken hierbij bijvoorbeeld naar de doelgroep alleen gaande statushouders die in afwachting van gezinshereniging tijdelijk kamergewijs gehuisvest kunnen worden waardoor we meer woningen beschikbaar houden voor andere woningzoekenden.

Bod De Woonplaats

De gemeente, huurdersorganisaties en De Woonplaats hebben op basis van de gemeentelijke woonvisie meerjarige afspraken bekrachtigd voor de periode 2022 tot en met 2025. Daarnaast sluiten we prestatieafspraken in de vorm van een actieagenda voor het komende jaar. Het bod beschrijft de bijdrage van De Woonplaats aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Aalten voor het jaar 2025. Op basis van het voorliggende bod willen we gezamenlijk na de zomervakantie toewerken naar het maken van prestatieafspraken voor het jaar 2025.