

# Wonen in de 21e eeuw

Wat is de richting en waar is de huurder?



# Ontstaan Ecovrede

## Ecovrede Sociaal Maatschappelijk Initiatief

Actief sedert 2009 - 14 jaar voor mens en samenleving in de 21e eeuw

### Helpen wie dat nodig heeft

Brieven, meubilair, kleding, huisraad, speelgoed, dagbesteding, een persoonlijk gesprek, meegaan naar gesprekken, stageplekken De nood stijgt Enorm

Werken aan een duurzame verbinding met Natuur en Gezond leven

Spiegelfunctie, Onderzoek, (Nood-)Hulp, Gastlessen, presentaties

Actief met tuinen, voedselbossen en een spreekuur voor startende initiatieven in ontwerp, materialen, advies, werkschema en meer. Onze hulpverlening is gratis



# Doelgroepen die voorbij komen ;

Mensen die tussen de regels vallen - Vermalen in het systeem  
Zoekers van nieuw perspectief  
Duurzaam willen leven & Gezondheid centraal  
Belangrijk samen te werken met de Natuur  
Statushouders - vele nationaliteiten - vaak vluchtelingen  
Vergeeten mensen in constante overleefmodus  
Niet mondig genoeg of Analfabeet - procedures niet begrijpen  
Heroriëntatie zoeken  
Armoede = Geen geld of een structureel tekort  
Levensvreugde willen terugvinden of behouden  
Ziek geestelijk en/of lichamelijk  
Grote problemen hebben met de huidige woning en de staat er van

# Een Transitie van Individu en Samenleving

Teksten en conceptplannen zijn opgesteld door Ecovrede en ter beschikking gesteld aan de Gemeenteraad ;

Omgevingsvisie, Woonvisie, Bomenplan, diverse brieven, deelname Groen - en Food Market Gericht op lokaal Wonen & Voedsel zeker stellen

Bereikbaarheid en uitvoering krijgen van eigen plannen - te lang  
*Bijna negen op tien Nederlanders (86 procent) vindt dat er sprake is van een crisis op de woningmarkt. November 2023*



# Ruimtelijk voorstel Provincie Gelderland

## Speerpunten 2024 en verder

- Inzetten op een gebalanceerde stedelijke groei;
- Versterken van leefbare kernen en landelijk gebied;
- Creëren van ruimte voor economie met regionale meerwaarde;
- Zorgen voor een duurzame energievoorziening;
- Ontwikkelen van toekomstperspectief voor de landbouw;
- Versterken van biodiversiteit en natuurherstel;
- Voortzetten van integraal riviermanagement en beheer;
- Zorgen voor voldoende en schoon zoetwater

# Gemeente Arnhem

**Arnhem eerste gemeente die punten geeft voor maatregelen voor het klimaat en natuur**

**"Gemeente Arnhem is de eerste gemeente in Nederland die punten gaat toekennen aan natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen bij nieuwbouw. Om te kunnen bouwen is een bouwvergunning nodig. Die vergunning wordt toegekend wanneer de bouwer voldoet aan een aantal punten. Om te bouwen in gemeente Arnhem is het nu nodig om ook punten te halen voor natuur- en klimaatadaptief bouwen. ...."**

20 november 2023

Zo ontstaat er een basis om investeerders tot ander gedrag te brengen, wat is er nog meer nodig?



# Uit de Concept woonvisie Gemeente Arnhem 2023

"Als het gaat om die scherpe keuzes, ***kiezen we in deze Woonvisie expliciet de kant van de inwoners - zowel de huidige als de toekomstige*** – die de afgelopen jaren het meest te lijden hebben gehad onder de wooncrisis. Dat zijn die inwoners voor wie huizen onbetaalbaar of onbereikbaar zijn geworden en die groepen die genoeg moesten nemen met slecht onderhouden of te dure huizen. We staan dan ook zij-aan-zij met mensen in kwetsbare posities, met woningzoekenden met lagere en middeninkomens en met huurders en eigenaar-bewoners. Met de blik op de toekomst, gaan we vol voor échte volkshuisvesting..."

# Woningcorporaties in Nood - een feitelijke bestaanscrisis

- **Huurders aan het kwijtraken**
- Een uitdaging in de bouw van duurzame kleine ! woningen
- Toegenomen regelgeving
- Grepen in de kas vanuit de overheid
- Meer mensen op een minimum
- Snel veel moeten bouwen van weinig geld
- Meer vragen van huurders
- Een compleet ander verdienmodel komt om de hoek kijken

**Andere vragen van de huurders; Ruimte voor eigen initiatief, levensloopbestendige woningen, gemeenschapsruimtes, kleinere woningen- meer eenpersoonshuishoudens, flexibele woningen voor alle leeftijden, voldoende woningen**





# Punten waarop je de huurder kwijt raakt

- Telefoon niet opnemen/ e-mail niet beantwoorden en niet terugbellen
- Afspraken niet nakomen
- Mensen moeten lang wachten ( denk aan twee maanden of een half jaar)
- Onduidelijke antwoorden en procedures
- Een tekort aan Woningen
- Hulpvaardigheid tekort en gebrek aan inzicht

**De huurder hoeft geen professional te zijn Het personeel wel**

# Instanties en bewandelde wegen in diverse zaken

Bellen

Brieven

Bewonersorganisatie

Klachtencommissie

Gesprek op kantoor

Huurcommissie

Toezichthouder

Ministerie

Tweede kamerleden

Verzoekschriften

Advocaat

**Procedures zijn vaak eindeloos voor de huur betalende huurder ! Die een recht heeft**

# Huurders in nood

Procedures van drie jaar en meer. Gaten in de procedures

Drie of meer organisaties die de ernst van een situatie onderschrijven - weinig of geen actie

Uitspraak huurcommissie maar geen uitvoering

**Brieven beantwoorden met dat je alleen praat met de huurder-die vragen al lange tijd juist hulp !**

Weinig behoefte aan reflectie lijkt het - organisatorisch in zichzelf gekeerd

Niet communiceren - brieven laten liggen - Bereikbaarheid vaak slecht

Reparaties slecht uitgevoerd -een lapmiddel- uitvoerder geen idee wat hij moet doen-verwarring

Woningen duur en elk jaar jaar de prijs omhoog – ook bij oude woningen

Onredelijke houding aannemen richting de huurder en afhouden van de huurder door personeel

Leed niet zien, onderkennen of niet van waarde achten

Vriendelijkheid, of begrip, vaak ver te zoeken

Procedures drastisch verkorten zodat er, te snel, door huurders gereageerd moet worden

Gebrek aan onderkenning dat Mensen dat soort dingen Eng vinden en er geen plezier in hebben ?

# Eisen, onterecht ?, gesteld aan bewoners

- professioneel opstellen
- helder communiceren
- moeilijke taal begrijpen
- niet zeuren
- direct weten waar het over gaat
- niet zeggen dat je boos of teleurgesteld bent
- er mee om kunnen gaan dat een onderaannemer niets weet en dat vraagt
- details kunnen controleren en daarvoor verantwoordelijk zijn
- niet persoonlijk worden ondanks alles
- tekenen dat alles akkoord is ... maar het niet overzien of zelfs niet begrijpen
- keuzes van de corporaties afgewenteld op kosten van de huurder - zonder uitleg of informatie over de keuze of een tegemoetkoming

# Transitie Ruimte

Kleinschalig bouwen aan randen van dorpen en steden biedt oplossing voor woningbouw uitdaging Nieuws 2023

Buurtbedrijven van belang 2023

De burger moet het gaan doen ! Verschillende jaren

Vanaf 2025 andere regels voor nieuwbouw

**Waar is die ruimte in grond en gebouwen en regelgeving en wat wordt er gebouwd ? Waar zit de oplossing van de knoop**

# Eenzaamheid is Geen persoonlijk probleem = Gevolg

Bouwwijze is achterhaald

Geen sociale ruimtes

Geen ruimte voor eigen initiatief

Platte daken = hitte en extra kosten

Regels en inzichten kennelijk niet toegepast .. of uitgevoerd

Wat is daar aan de hand ? Letters en de praktijk verschillen

Geen of weinig ruimte voor eigen inbreng

Er is naast een Wooncrisis een Voedsel - een Water - en een Energiecrisis

Dat vraagt om andere woningen

# Verbeteren ;

## Mensen tussen de regels vallen en niet worden opgevangen ;

- zelfs een eenvoudig telefoontje of bericht aan het wijkteam van, wij zien mogelijk problemen ontstaan kijk graag even mee  
Procedures tot drie jaar en langer ! Met heel veel persoonlijke ellende
- Alleen al op de achternaam zou je kunnen vermoeden dat er een mogelijk aandachtspunt is in de taal en begrip van taal, van brieven en actie
- Wij zelfs moeten helpen attenderen op het recht op een lage huur conform het besluit van de 1e en 2e kamer - Huurverlaging voor huurders met een laag inkomen — Meer dan ernstig dat wij daaraan moeten helpen herinneren

## Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000 -2020

Pagina 089

"... Zowel tussen sociale groepen als tussen regio's bestaat ongelijkheid. Deze ongelijkheid moet worden tegengegaan. Ook lagere inkomensgroepen moeten toegang hebben tot wonen, werken, recreatie en mobiliteit.

Voorkomen moet worden dat er een rijk landelijk gebied ontstaat in contrast met arme steden. De ruimtelijke omstandigheden moeten iedereen kans bieden op een gezond bestaan. .." **Daar ontbreekt het aan !**

Sociale rechtvaardigheid is diep in de Nederlandse cultuur geworteld ... etc  
Presikhaaf, Geitenkamp, Klarendal, Malburgen ..?



# Andere woningen zijn nodig

## Kleine huisjes voor de Mensen die dat Echt nodig hebben en er voor kiezen

- Het geeft ruimte in leefgeld
- Is duurzaam
- Is eenvoudig en snel te bouwen
- Is met lage energiekosten
- Winst voor alle partijen en speciaal voor de huurder
- **Lost eenvoudig het huidige tekort aan woningen op**
- Zorgen dat patstellingen Niet meer ontstaan ! Wie regelt woningen ?
- Onderhoud kan op minimaal gezet worden
- Geeft burgers iets dat zij zelf mee kunnen vormgeven

## Waarom zijn die er nog niet ? Regels en ruimte waar zat de knoop ?

Wat wordt er nu verbeterd ? Vooroordelen die vernieuwing remmen spelen een rol  
Ecovrede heeft hiervoor een plan geschreven en aangeboden

# Compleet Nieuwe Woningen ;

- Waterbuffering en waterkelders
- Nul energie verbruik - is mede oriëntatie op de zon en natuurlijke isolatie
- Recyclebaar in alle onderdelen met Eenvoudige en snelle bouw
- Gezond
- Inspirerend Met leef- en werkruimte
- In het groen dat mede onderhouden wordt specifiek voor voedselverbouw
- Gemaakt van regionaal verbouwde materialen (- bouw)
- Lage prijs = in huur en koop
- Een ander verdienmodel

# Inbouwen in het beleid

- Lage energiekosten - waar zijn de Nul energie woningen ?
- Persoonlijke hulp – wij leven in een vergrijzende samenleving (!)
- Directe hulp - snel en adequaat
- Onderhoudsafspraken ook nakomen ! Daar wordt ook voor betaald !
- Ruimte voor eigen initiatief ; groepsruimten en; kleine bedrijfsruimten - vrij van kosten
- **De democratie vereist onderhoud - waar wordt de burger gehoord ?**
- Natuur en Voedsel in de stad realiseren -de zelf zorgende stad Dat is meer dan groen!  
Mogelijkheid tot verbouw eigen levensmiddelen - groente - en fruit
- Gratis spreekuur voor bewoners met tuinontwerp vragen voor lokaal voedsel, schaduw/natuur; <https://sites.google.com/view/spreekuur-voedselbossen/home?pli=1>

## Dat vraagt ; Een nieuwe werkwijze

Een drastische verandering in bouw en bouwafspraken

Beleidsruimte

Goed en direct overleg met de bewoners

Gronden voor de verbouw van bouwmaterialen

Visie en doortastendheid

Investeerders meenemen

Anders omgaan met geld en ruimte

Meer kleinere projecten realiseren met een zelfde resultaat

Intensief overleg met bewoners

# Prestatieafspraken en de burger Dienstverlening

Wonen is een publieke taak

Er is iets grondig misgegaan met nu een enorme achterstand

Snelle verbetering nodig

Ruimte voor de burger en burgerinitiatief

Investeerders meenemen

Advocaten, rechtbank, gemeenten ; burgers zijn niet geboren om procedures te voeren !

Schadevergoeding vaak algemeen afgewezen



# Verandering

- Woningen en projecten voor zelfbouw ruimte aan geven aan de rand van steden
- Vergoedingen en schadevergoeding = service en serieus nemen
- Rekening houden met ernstige tekorten en hoge prijzen- personeel, bouwmaterialen

Ecovrede pilot met jullie voor een duurzame, nul belasting, wonen, werken en opleiden.  
Een traject van transitie van en voor de samenleving.

**Bij deze de uitnodiging voor een echte verandering;**

Woningen met tuin voor voedselproductie, 100% duurzame en recyclebare woningen, goed geïsoleerd, en gebouwd van lokaal verbouwde materialen

Dat is de wezenlijke verandering die nodig is ons inziens



# Anders omgaan met de samenleving en je medemensen

Theehuis Presikhaaf als belangrijk positief voorbeeld van wat Wel moet mogen  
Hoe kunnen wij met elkaar zorgen dat dergelijke vernieuwende initiatieven wel van de grond komen ? (Vivare) Creatief de regels samen onderzoeken toepassen

Beter inzicht in kosten en baten. Met het huidige inkomensniveau is 300 max 400 all in huur feitelijk de grens. Er gaan al enige jaren stemmen op om de huurtoeslag af te schaffen. Dan zal alles fors goedkoper moeten worden anders staat half Arnhem op straat

Samenwerken met de burgers

- zijn nu in ernstige mate het contact kwijtgeraakt als corporaties
- teksten op papier zijn iets anders als de praktijk voor de burger
- de steden zijn er niet op verbeterd. Vervuiling, gezondheidsschade, overlast, doelloosheid, lawaai en werkloosheid lijken resultaten van de gemiddelde stad
- vrijheid en ontwikkelingsmogelijkheid voor de burger
- Slimme huizen ? Of juist Natuurlijke en Samenleving centraal ?!

# Natuurlijke Leefomgeving en Gezondheid

Aandacht om opnieuw samen te leven en te werken  
Denk aan de woorden van de burgemeester – inzet en nieuw elan  
Mediation vaker en vooral sneller inzetten Kan dat ?  
en verder alle voorschriften zoals aangegeven door de gemeenteraad dit jaar

Dat vraagt om grote veranderingen die ook gecommuniceerd moeten worden aan de huurders  
Er is een enorm tekort aan kennis en het gebruik er van  
- Flats met groene balkons bijvoorbeeld en nul energieverbruik  
- kleine huisjes, met tuin voor voedselverbouw = schone grond Een voorbeeldproject met Ecovrede samen in de vorm van het Nieuwe Wonen in de 21e eeuw  
Opleiding, voorbeeldfunctie, nieuw perspectief voor de corporaties en de huurders

Versnelde bouw, minder oppervlakte, minder kosten, lagere huren en een ander verdienmodel.  
Dat is de praktische uitdaging buiten alle praktische directe zaken en het voorkomen van procedures

Woonlocaties voor burgers conform de 21e eeuw

Dank u wel voor uw aandacht

Ecovrede November 2023