



Gemeente Waalre
t.a.v. de raad
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Betreft:
Woonrapport MRE 2019

uw mail van:

plaats:
Eindhoven

datum:
27 juli 2020

Geachte dames en heren,

De Huurders van Woonbedrijf hebben met belangstelling kennis genomen van de uitkomsten van het Woonrapport MRE van 2019. Een belangstelling, die al snel omsloeg in grote verontrusting. De trends, welke uit dit rapport naar voren komen onderbouwen onze zorg voor de sociale huisvesting. Sterker nog, de trends schetsen een somber toekomstperspectief voor de woningzoekenden van sociale huurwoningen in het MRE-gebied.

Wij dringen er dan ook op aan om met ons in gesprek te gaan over mogelijkheden om een aantal van deze trends om te keren om daarmee het perspectief voor woningzoekenden op de woningmarkt in de MRE-regio te vergroten.

Urgenten

In diverse prestatieafspraken is vastgelegd, dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen toegewezen kan en mag worden aan speciale doelgroepen, waarin begrepen urgenten, statushouders e.d.

Via Wooniezie blijken er 26,48% van de beschikbare woningen aan urgenten te zijn toegewezen. Daarnaast hebben nog eens 19,45% directe bemiddelingen plaats gevonden. We mogen niet voorbij gaan aan het gegeven, dat van de direct bemiddelden het hierbij veelal om flexwoningen of flexcontracten gaat!

Het simpelweg optellen van deze twee percentages rechtvaardigt de conclusie niet, dat dan 45,9% van de beschikbare huurwoningen aan urgenten zijn toegewezen, maar wel, dat de woningnood erg hoog is.

Wij verzoeken de lokale gemeenteraden nogmaals kritisch te kijken naar aanscherping van een aantal criteria, bijvoorbeeld door een clause op te nemen over sociale en economische binding met de regio.

Woningsplitsing

De regels rondom woningsplitsing zijn weliswaar een middel tegen huisjesmelkers, maar beperken tevens het huisvesten van studenten en tijdelijke woningzoekenden.

Het frappeert, dat van de woningzoekenden in de MRE-regio 61% alleenstaand is. De demografische samenstelling van Nederland ziet er totaal anders uit met slechts 37% alleenstaanden. Hoewel niet nadrukkelijk genoemd, mogen we veronderstellen, dat tot die 61% ook veel studenten gerekend mogen worden, welke zich slechts voor een beperkte periode op de woningmarkt in deze regio richten.

Echter, door het afstuderen en een grote behoefte aan kenniswerkers in deze regio zullen velen van hen zich hier ook permanent willen blijven vestigen. Tijdelijke oplossingen als flexunits dragen bij tot een tijdelijke verlichting van de druk op de sociale woningmarkt, maar bieden geen garantie voor de langere termijn.

Er zal gezocht moeten worden naar permanentere vormen om deze groep te kunnen huisvesten.

Woningzoekenden en Doorstroming

Verder valt op, dat ruim de helft van de woningzoekenden beneden de 35 jaar is. Deels is dat te verklaren, doordat met name de kleinere kernen de afgelopen jaren een te klein contingent woningen hebben mogen bouwen, anderzijds omdat deze groep vaak nog bezig is met het bouwen aan hun carrière en door overheidsmaatregelen niet in staat is om aan de race op de koopmarkt mee te doen. Doordat velen aan het begin van hun beroeps carrière staan vallen ze qua inkomen binnen de toewijzingsgrenzen voor een sociale huurwoning, terwijl ze naar verwachting daar over een paar jaar qua inkomen niet meer thuis horen.

Ook de woningzoekenden in de leeftijdscategorie 35-55 jaar vormt een belangrijke component, maar liefst 25%. Waarom deze groep zo groot is, blijkt niet uit het onderzoek, maar verondersteld mag worden, dat het explosief gestegen aantal flexcontracten en het grote aantal ZZP'ers daar voor een groot gedeelte debet aan zijn. Het gestegen aantal flexcontracten en mensen, die als ZZP'er aan de slag zijn gegaan zijn zoals bekend mag worden verondersteld het gevolg van de bankencrisis. De vrees dat dit effect ook na de Coronacrisis repeterend zal zijn, is niet ondenkbeeldig.

Doorstroming vanuit de sociale huur naar midden huur is een illusie, doorstroming naar de vrije sector een utopie en doorstroming naar een eigen woning vaak onbetaalbaar. Ergo, de sociale woningmarkt blijft te lang bezet door deze groep en daarmee is de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de overige woningzoekenden beperkt.

Daar waar lang gedacht werd, dat de groep alleenstaanden en kleine gezinnen ook met minder vierkante meters uit de voeten zou kunnen wordt dit in Corona-tijd gelogenstraft. De trend naar massaal thuiswerken lijkt een permanente situatie te worden. Daarmee is de behoefte aan een rustige thuiswerkplek ook gegroeid en in veel kleinere wooneenheden is dat schier onmogelijk. Daarnaast is het aantal overlastklachten sinds het massale thuiswerken sterk toegenomen. Wij merken dat de leefbaarheidsinzet van de woningcorporaties hierbij te kort schiet. Sneller en harder ingrijpen bij de eerste melding lijkt het credo.



Een woonprogramma, afgestemd op de behoeften van deze groep woningzoekenden en huurders, kan op de langere termijn tot een duurzame oplossing leiden.

Aanbod vs Vraag

Zoals we hebben kunnen lezen blijft het aanbod achter bij de vraag. De gevolgen zijn zichtbaar: langere zoekduur, gestegen aantal reacties per vrijkomende woning en een dalende slaagkans. Dat de nieuwbouwproductie de laatste jaren is gedaald is natuurlijk mede veroorzaakt door allerlei overheidsmaatregelen, de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting. Het schreeuwend tekort aan beschikbare bouwlocaties en gebrek aan capaciteit zijn twee andere factoren, maar struisvogelpolitiek en het marktdenken helpen niet om de woningnood op te lossen.

Het is van de zotte dat in tijden van crisis de huurders die over het algemeen tot de laagste inkomensgroepen behoren een maximale bijdrage aan de afdracht aan verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting doen, dat hun huren niet bevroren worden en dat er zelfs bij zeer slechte energie labels geen huurverlaging plaats vindt.

Een politiek statement vanuit de lokale politiek, een noodkreet richting de landelijke politiek over de woningnood, partij breed kan op dit moment een extra zetje zijn om de verhuurdersheffing afgeschaft te krijgen en de vennootschapsbelasting voor woningbouwcorporaties terug te draaien.

De huurders van Woonbedrijf willen graag samen met hen, die hun verantwoordelijkheid willen nemen, aan de slag om aan toekomstgerichte oplossingen te werken. Uw reactie wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Met vriendelijke groet,

namens het bestuur van Stichting
Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

Henk Gemand

Voorzitter.