

Aan de gemeenteraden in de Gooi en Vechtstreek

Datum : 14 december 2016
Onderwerp : **Pleidooi voor meer betaalbaar wonen**
Concept Regionale Woonvisie leidt niet tot passend aanbod en doorstroming
Kenmerk : DS/JvdB/edh
Telefoon : 088 - 00 232 00

Geachte leden van de gemeenteraad,

Aanleiding

Binnenkort besluit u over de vaststelling van de regionale woonvisie. Wij, de gezamenlijke woningcorporaties in uw regio, onderschrijven de missie en ambities van deze regionale woonvisie: een complete regio met een passend en betaalbaar woningaanbod voor al onze huurders. Precies daarover gaat ons pleidooi, namelijk de regionale woonvisie die aan de gemeenteraden is voorgelegd blijkt de bouw van betaalbare woningen onvoldoende te stimuleren. Gesprekken in de afgelopen weken over lokale prestatieafspraken, over gebrek aan voortgang op diverse bouwprojecten en over scheidingsvoorstellen DAEB/niet-DAEB vormen aanleiding voor deze brief. De voorstellen in de regionale woonvisie en in de lokale woonvisies die daarvan zijn afgeleid, zijn alleen haalbaar wanneer de gemeenten serieus werk maken van het beschikbaar stellen van meer locaties waar betaalbare woningen gebouwd kunnen worden.

Toename van de sociale huurvoorraad

Met deze brief pleiten wij voor toename van de sociale huurvoorraad in een woningmarkt waar zoveel woningzoekenden geconfronteerd worden met lange wachttijden. Dus ook voor meer betaalbare woningen in de kleinere gemeenten. Voorwaarde is dat er ingezet wordt op het vergroten van de dynamiek die nodig is om de bestaande voorraad aan te passen aan de woonwens van woningzoekenden, nu en in de toekomst.

Als de inzet is om de huidige voorraad sociale huurwoningen ongewijzigd te houden, dan zijn ambities op het gebied van passend aanbod en bijdragen aan een complete regio niet realistisch. Een slot op vernieuwing van de voorraad stopt de doorstroming, waardoor kansen voor mensen op betaalbaar wonen niet toenemen, maar zullen afnemen. De eigendomsvorm waarin dat aanbod passend wordt gemaakt, dus met huur of koop, is wat ons betreft daaraan ondergeschikt. In de woonvisie stelt u dat het instrument verkoop met terughoudendheid moet worden ingezet, zeker in de gemeenten met een beperkte betaalbare woningvoorraad. Dit vanwege het belang dat de omvang van de sociale huurvoorraad in de komende jaren niet afneemt.

Passende woningen toevoegen in het betaalbare segment

Corporaties in de Gooi en Vechtstreek bezitten en beheren overwegend kwalitatief goede woningen. Van die woningen is een groot deel eengezinswoning en een aanzienlijk percentage heeft een WOZ-waarde hoger dan 200.000 euro en telt meer dan >142 WWS-punten. Zeker de helft van de huidige voorraad sociale huurwoningen is prima geschikt als woning in het middensegment van de woningmarkt.

De primaire en de secundaire doelgroepen van de corporaties bestaan voor een steeds groter deel uit 1- en 2-persoons huishoudens waarvan steeds meer senioren. De exploitatie van sociale huurwoningen met een hoge waarde wordt vanwege de verhuurdersheffing steeds duurder. Om te zorgen voor voldoende beschikbaarheid en om een duurzaam, betaalbaar aanbod te kunnen doen, moeten we de voorraad aanpassen. De gemiddelde corporatiewoning zal kleiner moeten worden en de voorraad moet in beweging. Sinds de invoering van het passend toewijzen dit jaar wordt meer dan 60% van de sociale huurwoningen aangeboden onder de zogenaamde "aftoppingsgrens" van 586 euro per maand. Graag monitoren wij met u of dat percentage voldoende blijkt.

Stimuleren doorstroom door verkoop woningen

De afgelopen jaren is door sommige corporaties een deel van de voorraad omgezet van sociale huur naar sociale koop. Dit heeft meerdere voordelen:

- huishoudens die qua inkomen "tussen wal en schip" vallen op de woningmarkt worden toch bediend en kunnen starten of doorstromen;
- ook mensen met een wat lager inkomen krijgen de kans om vermogen op te bouwen in de eigen woning;
- voor mensen zonder recht op huurtoeslag is deze vorm meestal betaalbaarder (lagere maandlasten).

Door te stellen dat alleen de sociale huurvoorraad bijdraagt aan de realisatie van de ambities in de regionale woonvisie, wordt een deel van de bestaande corporatievoorraad ten onrechte niet gezien als vorm van sociale huisvesting die bijdraagt aan betaalbaar wonen. Wij stellen dat deze woningen ook meegeteld moeten worden, omdat ze voorzien in de behoefte van een aanzienlijk deel van de doelgroep. Dat wij met elkaar nauwkeurig volgen waar en wanneer de gewenste doorstroming ook daadwerkelijk wordt bereikt, ligt wat ons betreft voor de hand.

Complementaire corporaties

De strategie waarmee wij als corporaties bijdragen aan de complete regio die in de regionale woonvisie wordt nagestreefd, verschilt. De ene corporatie draagt meer bij aan voorraadbehoud, de andere meer aan doorstroom of aan huisvesting van bijzondere doelgroepen. Vanuit hun eigen karakter, hun eigen woningvoorraad en hun eigen verantwoordelijkheid en strategie, leveren de corporaties gezamenlijk hun bijdrage aan de uitvoering van de lokale en de regionale woonvisie. De sociale huurwoning blijft het belangrijkste product in de voorraad van alle Gooise corporaties. De noodzakelijke transformatie van de sociale huurvoorraad naar gemiddeld groener, kleiner en meer gelijkvloerse woningen wordt door alle corporaties onderschreven. Het bedienen van de lagere middeninkomens in de huur wordt door corporaties verschillend ingevuld (bovenkant gereguleerde huur of onderkant vrije sector). Wij geloven dan ook dat wij in goede onderlinge samenwerking meer beweging en doorstroom in de woningmarkt kunnen bereiken, precies zoals uw gemeenten dat willen. Graag werken wij samen met u aan de mogelijkheden daartoe.

Concreet voorstel

Wat ons betreft staan we als gemeenten en corporaties niet tegenover elkaar. Achter uw pleidooi voor het behoud van de sociale huurvoorraad denken wij een bedoeling te herkennen die wij met u delen: zorgen dat deze gewilde woningmarkt ook toegankelijk blijft voor huishoudens met een bescheiden inkomen.

Wij pleiten er voor om gezamenlijk een ambitieuze stap vooruit te doen. Is het mogelijk om de gewenste dynamiek en doorstroming en het passend aanbod te bereiken zonder dat de sociale huurvoorraad krimpt? Ja! Dat kan door een deel van de corporatievoorraad te verschuiven naar het middensegment en bij de toevoeging van woningen veel nadrukkelijker in te zetten op betaalbaar, duurzaam, gelijkvloers en kleiner.

Slechts één aanpassing in de regionale woonvisie is daarvoor vereist: niet 1/3 maar tenminste 1/2 deel van alle toe te voegen woningen wordt gerealiseerd in het betaalbare segment, en dan voor het overgrote deel als sociale huurwoning. Kortom: geef de corporaties een groter aandeel in het bouwvolume om behoefte en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Meer toevoegen in het betaalbare segment doet vrijwel zeker een groter beroep op de investeringscapaciteit van corporaties. En als we dat met elkaar willen, dan zoeken we een manier om dat mogelijk te maken.

Heroverweging regionale woonvisie

Op basis van bovenstaande toelichting vragen wij u het concept regionale woonvisie op dit punt te heroverwegen. Wij lichten ons pleidooi daartoe, als daar behoefte aan is, graag persoonlijk aan u toe.

Met vriendelijke groet,
mede namens de leden van het regionaal Directeurenoverleg Gooi en Vechtstreek
Harro Zanting, Dudok Wonen
Karin Reilingh, Ymere
Lilian Verheul, Woningstichting Naarden
Maarten van Gessel, Het Gooi en Omstreken



Joan van der Burgt, de Alliantie
voorzitter regionaal Directeurenoverleg Gooi en Vechtstreek

cc: de huurdersverenigingen in de Gooi en Vechtstreek
de leden van de regionale Stuurgroep Wonen