

Beleidsplan Wonen



December 2020

Beleidsplan wonen

Er bestaan grote problemen rond de woningbouw. Deze ontstaat door afbouw van sociale woningbouw, door meer woningen te realiseren in de middenklasse, hieruit ontstaat dat het verhuurprobleem verschoven wordt naar de vrije sector .

Hieruit is voortgekomen dat er een groot probleem in onze samenleving is ontstaan, met onder andere de momenteel verdubbelde aantal daklozen in ons land, welke voorheen bestond uit 31000 mensen in 2016 en huidig staat dit getal op maar liefst 39000. En dit is mede ontstaan door het niet meer kunnen voldoen aan het betalen van de huur.

De grootste reden voor de afbraak van de sociale huursector is het opleggen van de verhuurderheffing, hierdoor hebben coöperaties duizenden woningen moeten verkopen.

Inmiddels kunnen circa 35% van de mensen de huur niet meer betalen, en om tot oplossingen te kunnen komen zou er bv. gedacht kunnen worden aan een huurverlaging van 20% in de sociale sector en het middensegment.

Deze oplossing komt uit het idee dat er in het verleden een wettelijke loonmaatregel getroffen is waarbij de lonen omlaag gegaan zijn met een aantal procent, en dus waarom dit dan niet middels het wonen.

Met het huidige beleid houden wij ons niet aan de internationale verdragen die de overheid getekend heeft, het universele verdrag voor de rechten van de mens artikel 25, recht op wonen.

Uiteindelijk zijn vele woningen te duur geworden door speculaties op grondgebied.

Een voorbeeld die hieruit te benoemen is, dat er bij het appartementsrecht de grondprijs volledig wordt meegenomen in de bouwsom en dit resulteert dat er momenteel van elke verdieping de grondprijs wordt doorberekend, en dit resulteert almede tot de torenhoge grondprijzen die er nu gehandhaafd worden.

In deze zou de overheid een bepaalde verantwoordelijkheid moeten nemen om b.v. de grondspeculaties tegen te gaan en op basis van vaste prijzen tot bouwen over te kunnen gaan.

Door middel dat de overheid de bouwlocaties in steden en dorpen gaat bepalen, waarbij deze zullen opgedeeld moeten worden in reële bouwclusters die aanpast moeten zijn op een vaste grondprijs voor de sociale woningbouw. Het middenmoot en het hoge segment kunnen dan door de investeerders bepaald worden.

De prijsstelling van woningen zouden puur geënt moeten worden op het aantal vierkante meters, en alleen bij luxe kan van een verhoogde prijsstelling sprake zijn.

Betreft de luxe kunnen we denken aan marmeren vloeren, luxe sanitaire voorzieningen zoals dure badkuipen, sauna's of jacuzzi, het hebben van een open haard of zwembaden in huis maken het totaal tot de luxe categorie die we benoemen.

Dit betekent wel dat een ieder recht heeft op standaard voorzieningen die volgens bouwbesluit worden gehanteerd.

Één van de grootste problemen is het daklozen probleem, daarvoor zijn wij in contact met diverse organisaties, waaronder “ Op weg naar huis, Yess en Eigen stek, Statiegeldjeugd en Wij heten welkom”.

De vernoemde organisaties hebben één doel om mensen na uitzetting binnen 1 dag een opvang van 24 uur te garanderen en dit is iets wat wettelijk geregeld zou moeten worden.

Belangrijk te benoemen is één van de grootste problemen de doorstroming van oud naar jong, veel ouderen wonen in te grote huizen of te hoog in etage zonder liftvoorzieningen.

Jongeren kunnen momenteel moeilijk aan starterswoningen komen, de oplossing zoals Statiegeld Jeugd heeft ontwikkeld, zal verder ontwikkeld moeten worden en dit betekent dat de woningen van ouderen kadastraal opgedeeld kunnen worden.

Dit betekent dat b.v. de bovenverdieping verkocht wordt aan een wooncoöperatie, deze zorgen dan voor de nodige verbouwingen.

De coöperatie verhuurt het deel weer aan de jongeren, met een huurprijs beneden de sociale huurgrens.

In de totale huur zit een deel wat omgezet wordt in een spaarpot wat de huurder uiteindelijk kan gebruiken om zelf in de toekomst een woning te gaan kopen.

Iets wat wettelijk geregeld zou moeten worden is de mogelijkheid om huurders binnen de overeenkomst te verplichten een sociale bijdrage te leveren.

Verder bestaat er ook een groot probleem, wanneer het gaat om mensen die hier naar toe komen en in AZC centra's worden geplaatst waarin het veelal niet geschikt is om langdurig te verblijven en daardoor moeten deze mensen al snel een andere woning verkrijgen.

Wanneer de AZC kwalitatief aangepast worden kunnen zij er desnoods blijven tot dat zij aan de beurt zijn om een sociale woning te verkrijgen vergelijkbaar met de wachttijd van de eigen burgers.

Op de huidige wijze wordt er verdeling gezaaid en vloeit er haat eruit voort, ook kan men bij minder aanzuiging openstaande ruimtes beschikbaar stellen voor daklozen.

Wij onderschrijven volledig de doelstellingen van Aedes. Immers binnen deze overkoepelende organisatie van woningcoöperaties is de know how aanwezig hoe je een gezonde woningmarkt kunt creëren. Te weinig wordt rekening gehouden met deze organisatie. Waardoor steeds meer mensen in de knel komen.

Wat is er nodig?

1. Meer nieuwbouw. Zowel sociale huur, betaalbare koop als vrije sector huur (middenhuur). Provincies en Rijk moeten meer en dwingender regie nemen en hulp bieden als gemeenten te weinig locaties leveren, zowel binnen als buiten de steden.
2. Centrale regie. Een minister van volkshuisvesting, ruimtelijk ordening en milieu kan een dergelijke regierol nemen. Subsidies en minder lastendruk kunnen nieuwbouw en verduurzaming helpen, beleid voor milieu en verduurzaming moet samenhangend zijn.
3. Meer maatwerk. In de centrale regie moet nadrukkelijk ruimte zijn voor maatwerk. Met meer aandacht voor extra nieuwbouw in gebieden met woningnood tot aandacht voor transformatie en sloop in meer ontspannen- en krimpgebieden. Desinvesteren kost ook veel geld.
4. Hogere inkomensgrenzen. Bij toewijzing van sociale huurwoningen vallen nu teveel woningzoekenden buiten de boot. Woningcorporaties pleiten voor ruimte om de inkomensgrens en liberalisatiegrens (maximale huur sociale huurwoning) lokaal te kunnen verhogen, passend bij de regionale woningmarkt.

5. Afschaffing markttoets (en marktverkenning). Gemeenten gebruiken de markttoets niet en marktpartijen bouwen niet of nauwelijks woningen tussen 750 (liberalisatiegrens) en 1.000 euro. Woningcorporaties kunnen dan voor het middensegment betaalbare woningen bouwen (vanuit hun niet-DAEB tak) en gemengde complexen bouwen. Dat helpt doorstroming en verbetert leefbaarheid in wijken.

6. Bedienen middensegment vanuit DAEB. Idealiter wordt het bouwen van woningen in het middensegment (huur en goedkope koop) weer kerntaak (DAEB) van corporaties. Marktpartijen laten middensegment liggen, omdat zij daar geen rendement halen. Starters maken zo geen kans op de woningmarkt en doorstroming stopt.

7. Meer tijdelijke woningen. Die kunnen een oplossing zijn. Corporaties kunnen snel woningen realiseren voor urgenten als spoedzoekers en daklozen. Gemeenten moeten meer locaties leveren. Een huurcontract moet aansluiten bij de tijdelijkheid. En hergebruik van de tijdelijke woning (nu maximaal 15 jaar) moet mogelijk zijn. Anders blijft het onrendabel. Overigens zetten corporaties zich voor de langere termijn liever vol in voor structurele oplossingen voor voldoende woningen.

8. Woonvormen voor senioren. Belemmeringen voor collectieve woonvormen voor senioren en gemengd wonen moeten verdwijnen om het gat tussen eengezinswoning en verpleeghuis te verkleinen. Naast variatie in woningtypen is ook flexibiliteit nodig voor voorzieningen en faciliteiten (maatschappelijk vastgoed en bedrijfsonroerend goed) en gerichte woonruimteverdeling.

9. Rijk verantwoordelijk voor huurtoeslag. Dit blijkt een effectieve en efficiënte vorm van inkomensondersteuning (IBO Sociale huur, 2016). De verantwoordelijkheid voor zo'n essentieel onderdeel van het inkomen van 1,5 miljoen huishoudens hoort bij de overheid, niet bij woningcorporaties. Dit leidt tot rechtsongelijkheid, omdat dan twee toeslagstelsels zouden ontstaan: één voor sociale huurders bij woningcorporaties en één voor particuliere huurders.

10. Werken aan een haalbare businesscase voor nieuwbouw. Het woningwaarderingstelsel (WWS) voldoet bij nieuwbouw voor alle huurklassen niet meer. Nieuwbouw blijft onrendabel, zeker in verband met de oplopende bouwkosten en strengere eisen. Maatwerk is nodig, zeker als de marktwaarde in bepaalde gebieden achterblijft bij de kostenontwikkeling.

11. Gezond en veilig wonen. Wij vragen de rijksoverheid om proportioneel, risico gestuurd beleid als het gaat om gezond en veilig wonen. Denk hierbij aan asbestsanering, brandveiligheid, constructieve veiligheid en vocht en schimmel in woningen. Na een incident is de reflex te grijpen naar strengere regels. Dit leidt tot hoge, extra kosten, terwijl die strengere regels vaak helemaal niet nodig zijn in het licht van veiligheid en vergunningen.

Wat is er meer nodig?

1. Investeren in gerichte wijkaanpak. Nederland moet meer investeren in vitale wijken. Meer veiligheid, minder overlast, meer samenhang. Kinderen moeten zorgeloos op straat kunnen spelen. Een landelijke nieuwe wijkaanpak is nodig met goede samenwerking tussen zorg, veiligheid en wonen.

2. Geoormerkte ondersteuning en zorg. Kwetsbare mensen moeten voldoende zorg en ondersteuning krijgen. De decentralisatie in het sociaal domein heeft gaten geslagen in het vangnet van sociale voorzieningen. Er moet meer rijksgeld naar gemeenten om mensen in de wijken te begeleiden in het wonen en van de juiste zorg te voorzien. Er zijn ogen en oren nodig voor het vroegtijdig signaleren van problemen.

3 Meer veiligheid in de wijk. Woningcorporaties signaleren 'achter de voordeur' vaak als eerste problematiek bij bewoners. Deze signalen zijn cruciaal voor een snelle aanpak. Het delen van signalen en samenwerking met instellingen is soms lastig. Wijkagenten zijn steeds minder aanwezig in de wijken. Instellingen werken nog te vaak vanuit hun eigen koker. Lokale instanties moeten bijvoorbeeld gegevens uit kunnen wisselen. Daarvoor moet er een convenant gegevensuitwisseling komen. Dat helpt ook om ondermijning tegen te gaan.

4. Gemengd woningaanbod. Voor woningcorporaties is een aantal regels in de Woningwet beperkend. Corporaties kunnen niet gemengd bouwen omdat ze geen middenhuur-woningen kunnen bouwen. (Zie: Voldoende en betaalbare woningen.) Hogere inkomensgrenzen en flexibeler toewijzingsregels, in plaats van het strikte passend toewijzen, kunnen helpen bij een betere sociale mix.

5. Alle betrokkenen zijn aan zet. Een wijkaanpak moet lokaal onder regie van de gemeente leiden tot concrete afspraken over samenwerking en de bijdrage van alle partijen: gemeente, zorg, welzijn, politie, justitie, onderwijs en woningcorporatie. Die afspraken zijn in het hele land nodig, in de stad, maar zeker ook op het platteland, waar heel andere – even urgente – vraagstukken spelen.

6. Meer ruimte aan voorzieningen. Op het platteland staat door wegtrekkende jeugd en vergrijzing de leefbaarheid onder druk. Dat geldt ook voor beschikbaarheid van voorzieningen: de basisschool, huisartsenpraktijk, buurtverenigingen. Corporaties kunnen investeren in deze sociale infrastructuur, iets betekenen in 'de stenen' van deze

voorzieningen, als daar de wettelijke ruimte voor komt.

Koploper in verduurzaming woningen Nederland gaat stap voor stap van het aardgas af. Dat vraagt om aanpassing van vele woningen. Woningcorporaties lopen voorop. Bewoners krijgen een comfortabeler huis dat betaalbaar blijft. Alle corporatiewoningen hebben in 2021 gemiddeld label B, en alle huizen zijn CO2-neutraal in 2050, volgens afspraak in het Klimaatakkoord. De voortrekkersrol die corporaties dankzij de omvangrijke woningvoorraad hebben, mag niet voor rekening komen van de huurders. De verduurzaming vereist enorme investeringen in de bestaande voorraad en in nieuwbouw. Die zijn onrendabel en lang niet altijd financieel haalbaar. De strengere eisen voor nieuwbouw en verduurzaming laten de bouwkosten enorm oplopen.

Wat zijn de conclusies?

1. Inzicht in opgave en middelen. Uit het onderzoek naar de opgaven en middelen van corporaties blijkt dat de verduurzamingsopgave voor de sociale huursector onhaalbaar is onder het huidige kabinetsbeleid.

2. Schaalvergroting en innovatie. Dit is nodig om kostendalingen in de markt van verduurzamingsmaatregelen te bereiken en corporaties kunnen daaraan bijdragen. Maar het is niet acceptabel de kosten af te wentelen op sociale huurders.

3. Balans baten en kosten. We moeten in regelgeving op de korte termijn een balans zoeken in effectiviteit en kosten om te sturen op het echte doel: een CO2-neutrale gebouwde omgeving. De vraag is hoe we het meest effectief en aansluitend op beschikbare warmtebronnen de hele woningvoorraad kunnen verduurzamen. Dit vereist vroegtijdige afstemming en samenwerking mét en adequate regievoering dóór gemeenten.

4. Startmotor onderdeel van Warmtewet. Aedes heeft in het Startmotorskader met partijen afspraken gemaakt over woningaansluitingen op warmtenetten op basis van transparante tarieven, ook voor

huurders. Dat moet in de aanpassingen van de Warmtewet terugkomen, net als zekerheden voor huurders en corporaties en verduurzaming van warmtenetten.

5. Sturing op woonlasten. Regels (zoals passend toewijzen) sturen nu vaak alleen op de hoogte van de huur. Risico is dat huurders toch hogere woonlasten krijgen omdat ze met een relatief lage huur een steeds hogere energierekening hebben. Andersom kunnen woningcorporaties slechts een beperkte huur vragen voor een energiezuinige woning om deze passend toe te kunnen wijzen. Hierdoor zijn investeringen in duurzaamheid voor corporaties onrendabel. Terwijl deze ontwikkeling juist voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen essentieel is. Sturen op woonlasten is een beter uitgangspunt.

Investeren in wonen, nu en voor de toekomst Betaalbare huren, (ver)nieuwbouw, verduurzaming, gezond wonen en leefbare wijken. De actuele maatschappelijke opgaven vragen om veel investeringen. Daarnaast moeten we verder kijken: ook onze kinderen en kleinkinderen willen straks een betaalbaar huis. Het kabinetsbeleid van de afgelopen jaren heeft corporaties niet verder geholpen. De belastingdruk nam fors toe. Evenals de kosten. En in verband met de betaalbaarheid (inflatie volgend huurbeleid) stijgen de huurinkomsten niet mee. Dat gaat onvermijdelijk ten koste van investeringen, die maatschappelijk zeer gewenst zijn. En daarmee ten koste van de kwaliteit van wonen in Nederland. Een breed onderzoek naar opgaven en middelen door de ministeries van Binnenlandse Zaken, Economische Zaken en Financiën toont aan dat de financiële continuïteit van de corporatiesector al over enkele jaren onder grote druk staat. Met alle kracht zal dit voorkomen moeten worden.

