

Inleiding

Feiten en (politieke) opvattingen

Met een schaarsgoed als goedkope woningen en (sociale) huurwoningen moeten we goed in acht nemen wat we willen bereiken met nieuwe beleid t.a.v. toewijzing en bouwen.

Feit is dat we er maatschappelijk voor zorg moeten dragen dat personen of gezinnen die tijdelijk of langer niet kunnen beschikken over eigen woonruimte, ongeacht oorzaak, gehuisvest kunnen worden.

Opvatting is dat ieder die graag een sociale huurwoning wil betrekken om op die wijze gehuisvest te worden daar recht op heeft.

Het is zeer de vraag of deze opvatting gehandhaafd kan blijven gezien de feiten.

Schaars goed, toewijzing en bouw-en woonvormen

Aanzet tot discussie

Met een schaars goed kan niet langer aan deze opvatting worden voldaan omdat blijkt dat in het huidige toewijzingssysteem, dat is gebaseerd op genoemde opvatting, tot wel 15 jaar of langer gewacht moet worden voordat huisvesting kan worden verkregen op basis van een sociale huurwoning. Spoedzoekers worden vervolgens niet erkend door het huidige toewijzingssysteem. Zij staan vaak niet geregistreerd als woningzoekende.

De vragen dienen dan gesteld te worden:

1. Is een sociale huurwoning een voorziening?
2. Zou deze voorziening op basis van een beschikking (tijdelijk) rechten moeten geven of mag iedere inwoner zich inschrijven voor zo'n schaars goed en rechten daar aan ontlenen?

Gezien vanuit de zittende huurders (regelmatig al min of meer scheefhuurders) zal een toewijzing op basis van een tijdelijke beschikking veel van hun oude rechten afbreken. Er zal dan ook een (klein) deel van de beschikbaar komende woningen beschikbaar moeten blijven om, ongeacht welke redenen, ook vanuit een sociale huurwoning te kunnen verhuizen, wat meestal in een of meer opzichten een verbetering van enige aard beoogd (betere woning, betere buurt, dichterbij kinderen, werk of zorg etc).

Kijkend naar de groep urgent woningzoekenden in Beemster dan zijn dat er qua veelal eengezinswoningen ongeveer 7 woningen (zo'n 20 personen opgave gemeente Beemster 2017 n.a.v. technische vragen). Dit zijn getallen qua orde van grootte. Het zijn er dus niet 25 woningen (zo'n 60 personen) welke nu bij een bouwvolume van 100 woningen qua sociale huur op grond van de prestatieafspraken beschikbaar moeten komen.

Qua spoedzoekers (die dus met de huidige regels niet als urgent zijn aan te merken) blijkt er veel meer behoefte te zijn aan woningruimte per jaar. Afhankelijk van de definitie kunnen

dit wel (tijdelijk) 10 tallen personen zijn, die veelal letterlijk alleen komen te staan zonder eigenwoonruimte. Zij zoeken dus kleine passende veelal tijdelijke huisvesting.

Daar helpt doorstroming vanuit bestaande woonvoorraad niet want dat zijn juist vaak grotere (duurdere) huurwoningen, veelal eengezinswoningen huurwoningen die vrijkomen. Dat schiet het doel dus voorbij.

Als de huidige prestatieafspraken worden uitgevoerd zullen er juist nog meer dure sociale huurwoningen gebouwd worden. Terwijl daarmee niet de behoefte die er bestaat wordt gedekt. De urgenten worden goed bediend, maar de spoedzoekers inclusief de starters krijgen nog geen gelegenheid om zelfstandige woonruimte te verkrijgen. Spoedzoekers zijn niet per definitie onbemiddeld. Zij voldoen bij een herdefiniëring aan wie sociale huur moet worden aangeboden niet direct aan de groep die een voorziening nodig heeft of ten minste voor langere duur. Soms hebben zij uit een scheiding geld overgehouden, hebben wel of geen werk, dus inkomen, of kunnen ontwikkeling door maken waardoor hun inkomsten op kortere termijn kunnen groeien tot boven de toewijzingsdrempels. Dit is zeker het geval als zij kunnen of willen samenwonen. Samenwonen betekent dan ook een flinke verlaging van de druk op de woningvoorraad en zou gestimuleerd moeten worden om grip te krijgen op de schaarste aan goedkope koop en (sociale) huurwoningen. Dit laatste kan door bijvoorbeeld samenwonenden een hogere starterslening toe te kennen. Daarmee nemen hun kansen sterk toe op een grotere hoeveel (bestaande of nieuwe) woningen.

Om dat te doen zullen op nieuwe woningen, waar de gemeente risico heeft gelopen qua grondexploitatie en bouw-gereedmaken, een antispeculatie beding moeten worden toegepast, welke verbonden is aan het object (een soort recht van overpad als beding). Daarmee kan het risico dat gemeenten lopen bij dit soort complexen worden verkleind en ontstaan er middelen om knelpunten voor genoemde groepen te vergroten. Dit beding dient alleen bij stijgende opbrengsten te werken. Daling van waarde is altijd voor de koper.

De positie van de woningcorporaties.

Zij zijn erbij gebaat de gemeente aan te zetten tot bouwen van een scala aan sociale huurwoningen. Maar dat is niet direct in het belang van de gemeente. Ten eerste moet dit proportioneel zijn t.o.v. de hoeveelheid inwoners die zij bedienen per gemeente. En dan is ook de vraag vooraf te stellen hoeveel woningen zij hebben verkocht in de afgelopen periode.

Veel sociale huurwoningen bouwen kost de gemeente ook veel per woning (ingebrachte grond of wel niet verkregen resultaat die voor alle inwoners voorzieningen kan opleveren, of kan worden toegepast op goede jeugdzorg, waardoor in de toekomst minder afhankelijk maar juist meer zelfstandig handelende nieuwe woningzoekende op de markt komen. Deze belangen zijn dus geheel tegen gesteld als de relatief korte doelen van de wooncorporaties en zittende huurders. De politiek moet hier dus keuze maken en niet pavloviaans reageren op de vraag naar meer sociale huurwoningen.

Visie op prestatieafspraken en nieuwe toewijzing.

Schetsen van contouren

Om dat alles met alles samenhangt wordt in een bepaalde willekeur een aantal stellingen geponeerd

Sociale huur is een voorziening. Daar heb je slechts onder bepaalde voorwaarden recht op en dan vaak nog slecht tijdelijk. Er dient naar gestreefd te worden om die tijdelijkheid waar kan ook daadwerkelijk te handhaven. Er zijn voorbeelden waarin een langer recht gerechtvaardigd is, maar dat moet dan ook op basis van inkomen en vermogen worden vastgesteld.

I.p.v. 25/10% is **10% sociale huur en 25% goedkope koop** een betere strategie om na te streven in het bouwcomplex.

Scheefwoners dienen een hogere huur te betalen. Dit om te bereiken dat er voldoende doorstroming en uitstroom uit sociale huurwoningen plaatsvindt.

Starters dienen **ruime startersleningen** te kunnen verkrijgen welke extra hoog wordt als er blijvend wordt samengewoond.

Alle nieuw verkochte koopwoningen hebben altijd een **anti-speculatiebeding** met een aflopende nabetaling naar de gemeente als vast beding in hun VON verkregen woning.

Er dienen meer in 3 laagsbewoning gebouwd te worden, binnen het stedenbouwkundige plan met kleine wooneenheden (35 tot 70m²) als resultaat, om spoedzoekers qua huur en koop te bedienen.

Financiële effecten van visie

Er worden op dit moment genoeg sociale huurwoningen verbouwd. De voorraad is daarmee op peil bij de huidige afspraken. (geen gevolgen GREX).

Alle koopwoningen, dus ook de goedkope koop en huur) dragen bij aan de GREX. Door de aantallen woningen (minder m² per woning, minder parkeerplekken) die daarmee extra vrijkomen kan het verlies aan baten worden gedekt. (geen verliesposten door inbreng grond, geen gevolgen GREX).

Gezien het beperkt aantal parkeerplaatsen nabij de woning zal elders een **parkeervoorziening buiten de wijk** moeten worden gemaakt waardoor de mate van groen en ruimte in de wijk behouden blijft.

De antispeculatie afdrachten kunnen in 10 jaar oplopen tot een **totaal bedrag van rond 1 miljoen extra inkomen**. Met een deel van deze inkomsten kunnen de hogere kosten voor starters leningen en parkeervoorziening worden gedekt.

Bijlage (met enige dubbeling tov bovenstaande)

Huur of koop stimuleren

In de discussie over de Grex op 13 mei jl kwamen verschillende wereld beelden en opvatting in botsing bij de vraag wat een gemeente moet stimuleren koop of sociale huur

Ten eerste moet de vraag gesteld worden of een woning van gemeente wegen een goed is dat de gemeente ieder van ons moet kunnen verschaffen (recht) of dat dit goed slechts bedoeld kan zijn om aan een specifieke groep te verschaffen (voorziening), omdat er veel algemene middelen mee gemoeid zijn?

Dat was voorheen (zeg 10 jaar terug nog nooit zo'n item maar nu steeds minder de bomen tot in de hemel blijken te groeien moeten een aantal principiële vragen worden gesteld en beantwoord voordat overeenstemming kan worden bereikt de GREX resultaten op te offeren en in welke mate aan sociale huur woningen/ grond beschikbaar stellen aan coöperaties waarmee zij rendabele sociale huur woningen kunnen stichten en exploiteren.

1. Is een sociale huurwoning een voorziening of een algemeen goed voor ieder (kans arm en kansrijk op iets langere termijn)?
2. Is het logisch dat een kansrijke jongere een sociale huurwoning betreft waar tenminste 25 en mogelijk 50 duizend uit de algemene middelen voor is gebruikt, die vervolgens jaren scheef gaat wonen en mogelijk 100 tot 300 euro minder koopkracht heeft (geen gebruik kan maken van fiscale middelen) waardoor hij of zij wel gedwongen is om in een sociale huurwoning te blijven wonen en daarmee een voorziening bezet houdt voor urgent en spoedzoekende inwoners die niet beschikken over die keuzes?
3. De sociale huurwoning als armoede-al en als oorzaak geen eigenvermogen op te kunnen bouwen. Dat doen namelijk wel de verharende coöperaties, maar dat geld komt niet of nooit beschikbaar voor bijvoorbeeld een oude dag voorziening voor hen. Sociale huur als het middel om af te zien van eigen vermogenszelfstandigheid?

Verder kwam de redenering omhoog uit een korte discussie over dit onderwerp, dat meer goedkope koopwoningen uit een GREX realiseren ten koste zou gaan van de in de toekomst beschikbare sociale huurwoningen! Klopt deze redenering?

Is het een doel om de woonvoorraad sociale huur woningen op peil te houden of is er juist een doelstelling om optimaal huisvesting voor alle geledingen te realiseren.

De woonvoorraad is geen graadmeter, maar een afleiding van het doel: een gedifferentieerd woningaanbod. Zeker als in acht wordt genomen dat ook met inkomens op minimumloonniveau met het juiste aanbod, juiste instrumenten en juiste overheidscommunicatie.

Verder spelen nog morele of principiële bezwaren tegen het aangaan van een hypotheek verplichting. Dat blijkt een bijna erfelijke kwestie soms te zijn (ouders vonden lenen ook de grootste vernedering die een mens kan ondergaan. Meer naar deze tijd geredeneerd, het opofferen van je vrijheid (geen relatie met een bank willen aan gaan dmv een hypotheek maar wel de gemeenschap met een hypotheek opzadelen (als je de mentale vermogens hebt en mogelijk ook nog op kosten van die maatschappij een universitaire studie of zoiets hebt kunnen volbrengen, wat is dan de logica om jou belang hoger te plaatsen als diegene die niet

de middelen en mogelijk hebben om zo'n woning te verkrijgen om dat die niet zo slim waren om zich op advies van hun ouders als op hun 18de in te laten schrijven en daarmee voorrang kregen op basis dus van een bedenkelijk verdeelsysteem

Deze vragen en overweging dienen eerst in het voordeel van de echte spoedzoeker en urgenten te worden beslecht voordat een antwoord kan worden gevonden op de vraag hoe een GREX moet worden aangepast van 25% sociale huur en 10% goedkope koop naar 25% goedkope koop met 30 k starters lening en 10k minimaal eigen geld en 10% sociale huur voor de doelgroep die echt een voorziening nodig heeft, een sociale huurwoning. En als dat voorzien is dat zij tijdelijk in die omstandigheden verkeren dan krijgen die ook een tijdelijk contract. Want scheefhuurders moet met worstel en tak worden tegen gegaan om echt de doelgroep te kunnen blijven bedienen nu en in de toekomst. Dat is de beste garantie dat er ook in de toekomst voldoende sociale huur woningen beschikbaar blijven.

Met zo'n redenering kan waarschijnlijk het aantal sociale huurwoningen die de afgelopen jaren zijn gebouwd ongeveer op dat aantal worden gehandhaafd en kan de GREX zelf onveranderd blijven, omdat de goedkope koop geen verliespost hoeft op te leveren als BEBO (beneden/boven) wordt gebouwd in het huidige stedenbouwkundige plan de Keyser en De Nieuwe Tuinderij Oost.

Optimaal koopkracht en wonen/ sparen

In een spreadsheet is getracht een beeld te krijgen van de gevolgen van het besteedbare inkomen tussen iemand die koopt of sociaal huurt.

Stellingen:

- Sociale huur gaat ten koste van koopkracht gedurende jaren voor AOW.
- Sociale huur verhindert inwoners om te sparen voor hun oude dag en mogelijk op termijn de kans om zelf zorg te kunnen inkopen.

Leo Schagen,
raadslid Beemster Polder Partij