



Betreft: Raadscommissie 24 september 2019, prestatieafspraken met Coöperaties

Bespreekstuk op 17 september 2019 aan de raadsfracties verstuurd voor commentaar, door tussenkomst van de griffie.

Wat moet er meegenomen worden in de overwegingen bij de prestatieovereenkomst tussen gemeenten en woningcorporaties:

1. Geef neutrale overheidsinformatie over levensbepalende effecten van koop en huur
2. Stimuleer koop (om SHW vrij te houden voor doelgroepen)
3. Bouw goedkope en kleinere woningen/ appartementen voor koop en huur
4. Pas de starterslening toe voor koop
5. Wijs kansrijke jongeren slechts tijdelijke huurrechten van sociale huurwoningen toe
6. Stel het bouwkundige plan in dienst van wonen i.p.v. pronken (verdicht en doe dat creatief door groen en water te sparen en auto's en daarvoor benodigde infrastructuur achter te stellen in het ontwerp. Dus minder versterking+ minder kosten+ minder onderhoudskosten= betaalbare woningen
7. Pas de prestatieafspraken aan en verander de focus naar de sociale kopers, om daarmee de doelgroepen (urgenten, spoedzoekers en knellende huidige huursituaties) juist beter te bedienen.
8. Hierdoor komen er meer woningen vrij die juist wel voor de beoogde doelgroep van sociale huur nodig zijn.
9. Stap als bestuurder af van de overtuiging dat kopen voor bepaalde sociale klasse niet gewenst is of niet kan. Niets doen is sociaal ontwrichtend, als je dat op de schaal van een leven bekijkt.

Onderbouwing:

Bij sociale huur, door een jong stel, van 720 Euro/mnd. en geen huurtoeslag (bruto-inkomen boven Euro 22.000,-, 2 maal minimum loon is 31000,-/j) zijn de totale huurkosten na 30 jaar 260.000 Euro.

Als je voor 2 ton VON (kan dus verschillen van de huidige SHW) een woning koopt met 2% rente, annuïtair zijn de kosten eveneens na 30 jaar 260.000,- (voor belasting). Grofweg krijgt de huiseigenaar van de 60.000 euro betaalde rente 22.800 euro terug. Gemiddeld dus 63 euro per maand, waarbij het bij de start rond de 125 euro als meer besteedbaar inkomen beschikbaar komt.

De huurders hebben dus geen vermogen op kunnen bouwen en zullen de daarop volgende 25 jaar van hun leven, grotendeels gedurende hun AOW leeftijd nog eens 216.000,- huur betalen.

De woningbezitter heeft die kosten niet meer (geheel afgelost, geen huurwaardebijtelling meer, nog wel onderhoud) en heeft een redelijk tot goed pensioen als je de AOW, het kleine pensioen van beide op telt.

De huurder valt terug in inkomen en wordt mogelijk afhankelijk van huursubsidie tijdens zijn AOW omdat het inkomen rond de toekenningsgrens komt (stel: beide AOW plus klein pensioen van 150 euro/mnd. komt op 22500 euro.) Dit kost de gemeenschap dan ook weer vanuit algemene middelen.

De huur maakt in die periode bijna 40% uit van het bruto-inkomen, niet netto dus ex EI/Verwarming/Kabel verzekeringen etc.)

Dus de huurder en met name de sociale huurder is steeds in een nadelige positie en wordt naar de marge van de samenleving gedrukt door onjuiste opvattingen over het recht op sociale huur en daarbij met een te korte termijn kijken naar het geheel en haar gevolgen (kan ook niet mee doen aan transitie en beperkt soc. leven)

Het is dus een slecht advies als we jongeren naar sociale huur toe leiden en niet attenderen op de gevolgen.

Deze beschrijving laat nog buiten beschouwing welk vermogen kan worden opgebouwd door koper. Dat kan een veelvoud zijn van de beschreven 200.000 euro VON waarvoor de woning ooit is gekocht. Maar dat is speculatie en daarom hierbuiten gehouden.

Deze grondgedachte hoort onderdeel te zijn van het herindelingsplan.