

Raadsvergadering : 27 JAN. 2015

Besluit: AANGESHOUDEN

Voorstelnummer:



Motie 1

Datum ingekomen 11 januari 2015
Volgnummer 17
Status AANGESHOUDEN
Registratienummer Bij15-033

Onderwerp: **Motie prestatieafspraken woningbouwverenigingen**

De raad van de gemeente Heerhugowaard in vergadering bijeen op 27 januari 2015 behandelend agendapunt 17 met als onderwerp Motie vreemd aan de orde van de dag - Motie 2015-01-27 1; SP Prestatieafspraken woningbouwverenigingen

Constateerende dat:

- het Convenant Wonen dat de gemeente met de woningbouwverenigingen had gesloten geldig was tot 2012 en tot op heden niet is verlengd.
- in het rapport "Betaalbaar Wonen in de Regio Alkmaar, van RIGO in opdracht van SVNK op blz. 25 is geconstateerd dat het aanbod aan betaalbare sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep onvoldoende is.
- het aanbod onvoldoende afgestemd is op de samenstelling van de doelgroep. Voor alle categorieën zijn er te weinig woningen waarbij het knelpunt voor starters, gescheiden mensen en senioren extra groot is.
- de huren nog in de sociale sector nog altijd stijgen
- de wachttijd voor een sociale huurwoning nu vier jaar is

Overwegende dat:

- dat het noodzakelijk is om woningen in de sociale huursector te bouwen om de tekorten aan te vullen door woningen te bouwen
- dat in Heerhugowaard voldoende mogelijkheden zijn om dergelijke woningen te bouwen.
- goede afspraken met de woningbouwverenigingen moeten worden gemaakt omtrent de huurprijs en het type woningen.

Verzoekt het college om:

1. in overleg te treden met alle deelnemers Stichting Sociale Verhuurders Noord Kennemerland om te bezien of zij extra woningen willen bouwen in Heerhugowaard of op een andere manier sociale huurwoningen willen ontwikkelen.
2. Met de woningbouwverenigingen een nieuw convenant te sluiten waarbij de nieuwe prestatieafspraken worden vastgelegd waarbij in het bijzonder aandacht moet worden gegeven aan de huurprijzen en het type woningen.

En gaat over tot de orde van de dag

Fracties

SP	Senioren Heerhugowaard	Burgerbelang	Lijst Marjan Jongejans
J.J. Wedemeijer	A.M. Valent	A.G.W. Jongejans	M. Jongejans

Toelichting motie prestatieafspraken woningbouwverenigingen.

In opdracht van de woningbouwverenigingen heeft RIGO in juni 2014 een onderzoek (<http://docdroid.net/h92w>) gedaan naar de betaalbaarheid en het aanbod van sociale huurwoningen in de Regio Alkmaar. Uit het rapport kunnen twee belangrijke conclusies worden getrokken. Voor de minima (tot 21.600 bruto voor een alleenstaande en 29.400 voor een gezin) is de situatie echt penibel (1). De personen die boven het minimum leven maar nog wel tot de doelgroep behoren krijgen te maken met hogere huren (2). In deze bijdrage zullen we alleen op de eerste groep in gaan.

Het uitstekende maar moeilijk toegankelijke rapport behandelt eerst de vraag welke huur nog kan worden opgebracht door de minima. Daarbij is verwerkt wat men nog aan huurtoeslag kan krijgen. Het rapport gaat uit van de zogeheten NIBUD-normen. In het Rigo-rapport wordt geconcludeerd dat de minima niet meer dan een bedrag van € 389 kunnen betalen. Gezinnen op het minimum kunnen dankzij de Huurtoeslag soms meer betalen. Verdienen ze iets meer dan kunnen ze een woning tot max. Eur. 600,- betalen¹. Nemen ze een huur aan die nog hoger is dan € 699,- dan vervalt de huurtoeslag geheel. Dat is dus een effectieve barrière.

Het rapport concludeert dat huren tot € 389,- voor alle minima toegankelijk zijn en huren tussen de € 389 en € 600,-, alleen voor een deel van hen, afhankelijk van de huurtoeslag en hun persoonlijke omstandigheden. Voor mensen die afhankelijk zijn van Huurtoeslag en een huurprijs hebben hoger dan € 600,- is dit in feite te duur.

In 2013 waren er 4600 huishoudens die tot de minima behoorden die een woning zochten, de helft daarvan is alleenstaand. Zo'n 2100 huishoudens hadden een uitkering of AOW/pensioen. Een gedeelte van deze huishoudens laat ook een woning achter in de regio of elders. Uit het rapport was niet te halen hoeveel dat was.

Er zijn in de regio zo'n 25000 beschikbare sociale woningen, 5000 daarvan hebben een huur tot Eur. 389. Afgelopen jaar zijn er 2100 woningen vrijgekomen in alle huurklassen tot Eur. 699,- terwijl we net constateerden dat 4600 huishoudens een woning zochten. Er waren in 2013 maar 150 woningen beschikbaar met een huur tot Eur. 389,-, de rest had een hogere huur. Dat is absurd weinig als je het vergelijkt met de vraag. Terecht concludeert het rapport dan ook dat de situatie aan de onderkant van de woonmarkt penibel is.

De woningbouwverenigingen met uitzondering van Woningbouwvereniging Langedijk hebben in een brief van juni jl. (<http://docdroid.net/h92u>) aan alle gemeenten in de regio gereageerd. In die brief wordt erkend dat het aantal goedkope woningen daalt en dat binnen de hele sociale sector de huren stijgen. Onder verwijzing naar een eerder rapport uit 2011 van Laagland (<http://docdroid.net/h92o>) wordt door de meerderheid van de woningbouwverenigingen gesteld dat de tijd het probleem oplost omdat ook de vraag naar de goedkoopste woningen zal gaan dalen in de toekomst. Dat is een niet erg sterk verweer. In het rapport wordt namelijk aangenomen dat de inkomens recht-evenredig stijgen met de stijging van het Bruto Binnenlands Product (=de totale economie). Maar we zijn nog altijd in een periode van lage of geen groei. Daarnaast zijn het juist de laagste inkomens die nu nauwelijks profiteren van de economische groei. Bovendien valt het te verwachten dat er opnieuw gemorreld gaat worden aan de huurtoeslagen en andere inkomensafhankelijke regelingen. De komende jaren is dat zeker geen rustig bezit.

De oplossing van de woningbouwverenigingen is om de allerlaagste inkomens via een wijziging van de huisvestingsverordening de toewijzing van de duurdere woningen in de sociale sector te

1 _____. Over het deel van de huurprijs boven de € 600,- tot € 699,- wordt geen Huurtoeslag verstrekt. Om deze reden wordt € 600,- in het algemeen als de belangrijkste grens voor de betaalbaarheid aangemerkt.

ontzeggen. Tegelijkertijd wordt er geconstateerd dat de woonsituatie aan de onderkant penibel is maar worden er geen plannen ontwikkeld om te bouwen op dat huurniveau (huur van plm Eur. 400,-). Om deze reden is het nodig dat Heerhugowaard tot nieuwe afspraken komt met woningbouwverenigingen en wordt in deze motie in het bijzonder aandacht gevraagd voor het bouwen van nieuwe woningen voor de onderkant van de sociale huursector.