

Toelichting motie prestatieafspraken woningbouwverenigingen.

De Regionale Woonvisie 2013-2020 is de basis voor het volkshuisvestingsbeleid. Het is gebaseerd op een onderzoek naar vraag en aanbod in de totale woonsector van Laagland uit 2011 (<http://docdroid.net/h92o>). 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 en heeft daarmee actuelere cijfers voor de sociale huursector geleverd.

Uit het Rigo-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,- betalen<sup>1</sup>. 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 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 gemorrelt gaat worden aan de huurtoeslagen en andere inkomensafhankelijke regelingen. De komende jaren is

---

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.

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 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.