

BIJLAGE

Sociale woningbouw: Meer, meer, meer?

Sociale woningbouw is een razend actueel onderwerp. In de afgelopen jaren is er te weinig gebouwd en de wachtlijsten zijn beschamend lang geworden. De doorstroming vanuit sociale woningbouw naar particuliere huur of koopwoningen is laag en dan hebben we nog niet eens gesproken over de groter wordende groep statushouders (genaturaliseerde vluchtelingen) die ook een beroep doen op de woningvoorraad. De problematiek is bekend.

Minder bekend is dat er juist heel veel sociale woningbouw is bijgebouwd. Regionaal is de afspraak dat van alle te bouwen woningen minimaal 30% sociale woningbouw moet zijn. De gemeente Alkmaar haalt op dit moment een percentage van 62%. Dit betekent dat (ruim) meer dan de helft sociaal is van alle woningen die we bouwen in Alkmaar. Ook regionaal wordt veel sociaal gebouwd. Zeer recentelijk gaf woningbouwcorporatie Kennemerwonen aan dat ‘de krapte bij huurwoningen meevalt.’ Het probleem met de lange wachtlijsten wordt ook niet veroorzaakt door een gebrek aan aanbod van sociale (huur)woningen. Hier is wat anders aan de hand.

‘Niet wachttijd, maar zoektijd’

Veel mensen, voornamelijk jongeren, die op de lijst voor een sociale woning staan doen dat uit voorzorg, ook al hebben ze (op dit moment) helemaal geen woning nodig. Ze doen dat voor later, zodat ze inschrijftijd opbouwen en wanneer nodig meer vooraan in de rij staan. Dat mensen al jaren op de lijst staan voor een sociale huurwoning hoeft dus helemaal niet zo veel te betekenen. Dit systeem levert veel vervuiling op. Daarom bepleit ook Woonwaard dat we niet meer gaan kijken naar hoelang iemand op de lijst staat, maar naar iemands effectieve zoektijd.

Doorgaand op de bestaande voorraad sociale woningbouw dan zouden we ons moeten afvragen hoe het toch mogelijk is dat Nederland de meeste sociale woningen in de wereld heeft, maar er toch vraag naar nieuwbouw is. Dat komt doordat de markt van sociale woningbouw zich kenmerkt door een aantal problemen. De woningen zijn aanzienlijk goedkoper dan particuliere huur of koopwoningen, daardoor blijven mensen (te) lang hangen in deze woningen. Dit is één van de oorzaken van het verschijnsel scheefwonen. Dit gebrek aan dynamiek maakt dat bijbouwen van sociale woningen slechts tijdelijk tegemoet komt aan de vraag naar sociale woningen. Vergeet niet dat de huidige scheefhuurders ook ooit een sociale woning hebben toegewezen gekregen omdat zij onder de inkomensgrens vielen. De belangrijkste groepen scheefhuurders zijn blijven hangen in hun woning, terwijl zij een eerste of nieuwe baan kregen, stijging in salaris ontvingen of gingen samenwonen. Hele logische redenen, maar dat moet wel tot gevolg hebben dat de sociale woningen weer beschikbaar komen voor mensen die zich geen particuliere huur of koopwoning kunnen veroorloven. Waar huurdersorganisaties aangeven dat de problematiek van scheefwonen meevalt zetten wij nadrukkelijke vraagtekens bij de doorstroming, zowel naar betaalbare particuliere huurwoningen of goedkopere koopwoningen.

Kritisch

Woonwaard geeft terecht aan dat sociale woningbouw allang geen markt van distributie meer is, het gaat om veel meer dan alleen woningen toewijzen. Ook Kennemerwonen stelt dat 'als huurders geen woning van hun gading kunnen vinden dat vooral is vanwege het kwalitatieve aspect: De ligging of de grootte van de woning bijvoorbeeld. Mensen worden steeds kritischer bij het accepteren van een woning'. Dit komt mede doordat men na het accepteren van een woning direct de wachttijd kwijt is. In aantallen woningen is er weinig reden om bij te bouwen, maar het matchen van woningen met mensen is een groter probleem. Er zijn nu woningen die meerdere keren worden afgewezen, omdat deze woningen in kwaliteit niet voldoen aan de eisen. Daardoor geeft de wachtlijst geen goede weergave van de urgentie van de woningbehoefte. Zo wil een groot gezin uiteraard een woning waar zij voldoende ruimte hebben voor alle kinderen en is een wat oudere, maar ook goedkopere woning vaak voldoende voor starters. In de praktijk blijkt dat bijvoorbeeld deze starters vaak laag op de lijst staan waardoor zij geen poging wagen, terwijl de mensen daarboven op de wachtlijst geen interesse hebben in de betreffende woning omdat de woning te klein is. Om meer te matchen naar wensen van huurders in plaats van inschrijfduur hebben corporaties een voorstel gedaan tot een lotingssysteem, maar dat kreeg politiek weinig steun. Daarom zijn wij voorstander van nieuwe manieren om matching beter tot stand te brengen.

'Door subsidies is de markt vervuld'

Wij hebben een nadrukkelijke stip op de horizon als het gaat over sociale woningbouw. Namelijk subsidievrij wonen! Dat bestaat uit twee belangrijke elementen, namelijk de kostprijs en exploitatie van een woning en de huurtoeslag die wordt verstrekt. Woonwaard stelt dat het nu zo is dat de gehele woningmarkt behoorlijk vervuld is door subsidies. Dit zit hem bijvoorbeeld in de gesubsidieerde grondprijzen. Wij erkennen dat en het is voor ons duidelijk dat er mogelijkheden zijn om maatwerk toe te passen en per gezin in gesprek te gaan over de verhouding tussen woonlasten en huurtoeslag. Dat kan door ontwikkelaars en aannemers uit te dagen om efficiënter te bouwen en in te gaan op individuele behoeftes in het matchen van vraag en aanbod. Wij ondersteunen alle plannen die zorgen voor een gezonde markt in de sociale woningbouw, waar overheidsinvloeden beperkt worden.

Laat helder zijn dat wij als VVD absoluut niet voorbij gaan aan de huidige vraag op de sociale woningmarkt. Mede ingegeven door meer statushouders. Maar we accepteren ook niet dat we zomaar gaan bijbouwen, zonder het systeem structureel aan te pakken. Het enige juiste antwoord op de tijdelijke verhoogde vraag is tijdelijke huisvesting, zodat we de tijd krijgen om structurele oplossingen te vinden voor een duurzaam gezonde marktsituatie op de (sociale) woningmarkt.

Dit is een opiniestuk van Falco Hoekstra (Raadslid VVD Heerhugowaard), Ben Hoejenbos (Raadslid VVD Langedijk) en Stefan de Haan (Raadslid VVD Alkmaar)

Reageren? Stuur uw reactie naar info@vvdalkmaar.nl.