

# woon waard

Gemeente Dijk en Waard  
t.a.v. gemeenteraad  
Parelhof 1  
1703 EZ HEERHUGOWAARD

referentie  
JvdB/WV

datum  
18-05-2022

onderwerp  
Politieke Avond  
sociale huur

klantnummer

Geachte heer, mevrouw,

Op dinsdagavond 10 mei hield u een Politieke Avond over het aandeel sociale huur in nieuwbouwprojecten. Dit naar aanleiding van een brandbrief die de regionale corporaties aan gemeenten hebben gestuurd. Tijdens de avond is gevraagd om de presentatie die we hadden voorbereid met u te delen. In deze brief schrijven we een toelichting op de sheets. Maar we gaan ook graag in op een aantal vragen aan de corporaties en opmerkingen over volkshuisvestelijk beleid.

## Is een hoger aantal sociale huurwoningen financieel haalbaar voor de corporaties?

Met het wegvallen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komen er veel middelen vrij. Bij Woonwaard gaat het over – per saldo (betaalde heffing minus korting op duurzame projecten) € 12 miljoen per jaar. Bij Woonstichting Langedijk gaat het om € 1,2 miljoen per jaar.

De corporaties kunnen dat geld besteden aan betaalbaarheid, verduurzaming of nieuwbouw. Vooral in de nieuwbouw en verduurzaming liggen de grote uitdagingen. Maar het kan ook goed zijn dat er vanuit het Rijk wordt gekozen voor betaalbaarheid. In het coalitieakkoord is al een huurbevriezing voor 2024 ingerekend en er wordt gesproken over de aanpassing van de huurtoeslag en huurnormen. Hoewel dat laatste nog niet is uitgewerkt, kan het goed zijn dat (een deel van) de rekening bij de corporaties komt te liggen. In dat geval komen de extra mogelijkheden door afschaffing verhuurderheffing onder druk te staan

Kortom, bij ongewijzigd beleid kunnen we veel meer bouwen. Wanneer de ambitie om op te schalen naar 10.000 woningen in 2030 daadwerkelijk wordt gerealiseerd, dan zullen meerdere partijen nodig zijn om de 30% sociale huur te realiseren. Daarnaast is er in de huidige markt met sterk stijgende bouwkosten ook nog het vraagstuk welke prijs we nog acceptabel vinden voor een nieuwbouwwoning.

## Hoe verhoudt de uitponding van de afgelopen jaren zich tot de nieuwbouw?

Uitponding is een term die veel door commerciële partijen wordt gebruikt, waarbij ze na een exploitatieperiode de woningen massaal verkopen. Dat is niet zoals corporaties omgaan met de verkoop van bestaand huurwoningen. De afgelopen jaren hebben we niet meer dan enkele woningen per jaar verkocht. Het gaat dan om woningen die niet passen in de



(wens)portefeuille. Bijvoorbeeld omdat het grote eengezinswoningen zijn of dat het gaat om een enkele woning in een complex dat verder uit koopwoningen bestaat. De nieuwbouw en aankoop door Woonwaard en Woonstichting Langedijk is veel hoger dan de verkoop.

### **Kunnen woningen worden verkocht aan (goedkope) scheefwoners en met de opbrengst nieuwe woningen worden gebouwd?**

Het percentage goedkope scheefwoners in onze regio is ongeveer 13%. Dat is best veel, maar er zijn verder geen gegevens bekend over deze scheefwoners. Bijvoorbeeld: hoeveel meer verdienen ze dan de norm voor sociale huur? De veronderstelling is dat het inkomen bij veel mensen net boven de grens is gegroeid, en dat zij in de koop- en vrije huursector moeilijk terecht kunnen. Hoeveel procent overweegt tussen nu en enkele jaren te verhuizen? Mensen met een echt hoog inkomen hebben wellicht plannen om een woning te kopen. Zonder deze kennis is het lastig te oordelen of dit mogelijk is. Los van de vraag of het wenselijk is om woningen te verkopen op basis van de huurder die daarin woont (versnipperd bezit).

We bepalen welke woningen we te koop aanbieden op andere gronden. Die woningen worden aangeboden aan zittende huurders of – bij mutatie – met voorrang verkocht aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Maar dat gebeurt dus mondjesmaat, omdat we de woningen liever beschikbaar houden voor de verhuur.

### **Kan er ook een norm aan projectontwikkelaars worden meegegeven?**

Als de gemeente een norm of richtlijn verankert in haar beleid of woonvisie kan deze norm worden afgesproken, bijvoorbeeld via anterieure overeenkomsten. Niet alleen het aandeel sociaal kan daarin worden opgenomen, maar ook het aanbieden via SVNK voor een eerlijke verdeling. Ook zijn er gemeenten in Nederland die een maximale huurprijs hebben gekoppeld aan de grootte van de woning. Als corporaties pleiten we ervoor dat de gemeente dit gaat borgen.

### **Toelichting sheets**

Sheet 2 tot en met 7 laat de verdeling van de woningen van de corporaties zien over de gemeente Dijk en Waard. De oranje bolletjes geven het woningbezit van Woonstichting Langedijk weer; de paarse bolletjes dat van Woonwaard. Het is dus het huidige aanbod aan woningen.

Sheets 8 tot en met 11 brengen de vraag in kaart. Op sheet 8 laten de groene staafdiagrammen de stijging van actief woningzoekenden zien. Dat zijn woningzoekenden die minimaal eenmaal per jaar op een woning reageren. De blauwe lijn die daar doorheen loopt, laat zien dat de slaagkans ieder jaar afneemt. Op sheet 9 is dat nog duidelijker zichtbaar: daarin is het aantal actief woningzoekenden (19.181) afgezet tegen het aantal advertenties op svnk.nl (1.331) en het aantal verhuringen (1.842). Sheet 10 laat zien dat achter deze cijfers mensen schuilgaan. Mensen die om uiteenlopende redenen hard op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte. Op sheet 11 staat iets over de inkomensgegevens en leeftijd van nieuwe huurders in 2021. Het laat zien dat 98% qua inkomen 100% in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en dat de grootste groep tussen de 28 en 54 jaar oud is.



Sheet 12 tot en met 14 beginnen met een tabel uit het onderzoek van Companen. Die laat zien dat de behoefte aan extra sociale huurwoningen in de gemeente Dijk en Waard ligt tussen de 900 en 1.180. Op sheet 13 staat de ambitie van de gemeente om de komende 10 jaar 10.000 woningen toe te voegen, waarvan een groot deel betaalbaar moet zijn. Op sheet 14 staan de acties die we nu al hebben ingezet, vanuit een onlangs gesloten intentieovereenkomst tussen gemeente en corporaties.

Sheet 15 tot en met 19 maakt inzichtelijk wat de knelpunten zijn om te komen tot realisatie van deze ambities, vooral omdat we afhankelijk zijn van ontwikkellocaties van derden. Ook is er aandacht voor het belang van een goede definitie van sociale huur, de exploitatietermijn en dergelijke. En voor de prestatieafspraken die het Rijk nu maakt met de corporaties vanwege het wegvallen van de verhuurderheffing. We kaarten daarin ook het belang aan van een evenwichtige verdeling van sociale huur bij grotere projecten en in buurten, om de veerkracht van buurten en wijken te behouden.

De dag na de Politieke Avond publiceerde het ministerie het tweede van zes programma's onder de Nationale Bouw- en Woonagenda: Een thuis voor iedereen. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Hierin is opgenomen een 'betere balans in de woonvoorraad, met als streven toegroeien naar 30% sociale huurwoningen per gemeente'.

De presentatie eindigt met sheet 20 waarop twee dilemma's worden neergezet:

- als de nieuwbouw in de gemeente daadwerkelijk wordt opgeschaald tot 10.000, dan zijn ook investeringen van andere partijen nodig om de benodigde 30% sociale huur te realiseren. Dit onderstreept de noodzaak om via beleid te borgen wat onder sociale huur wordt verstaan (in kwaliteit, prijs, wijze van verhuring aan de doelgroep en de termijn waarvoor de woningen in de sociale huur beschikbaar blijven).
- de huidige prijzen in de bouw drukken de investeringsmogelijkheden. Corporaties kunnen anticyclisch investeren en doen dat ook. Vooralsnog gaan we uit van de gewenste aantallen tegen hogere kosten. Maar de grens van wat verantwoord is, kan worden bereikt.

### **Aanvullende vragen**

Als u nog aanvullende vragen heeft of verder met ons van gedachten wilt wisselen, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen. Voor Woonwaard is dat ondergetekende (072 5276531 of [jvandenbergh@woonwaard.nl](mailto:jvandenbergh@woonwaard.nl)) en voor Woonstichting Langedijk is dat Tim van Ruiten (0226 331470 of [tvanruiten@woonstichtinglangedijk.nl](mailto:tvanruiten@woonstichtinglangedijk.nl)).

Met vriendelijke groet,  
ook namens Woonstichting Langedijk

**Joke van den Berg**  
directeur-bestuurder