

VERKIEZINGSMANIFEST HUURDEBESBELANGENORGANISATIES LEEUWARDEN

Vereniging Platform Één- en tweepersoonshuishoudens Leeuwarden
P.E.L



Een handreiking voor politici bij het vormgeven van het
volkshuisvestingsbeleid voor de stad en dorpen van de gemeente Leeuwarden
in de periode 2018-2022.

PREAMBULE

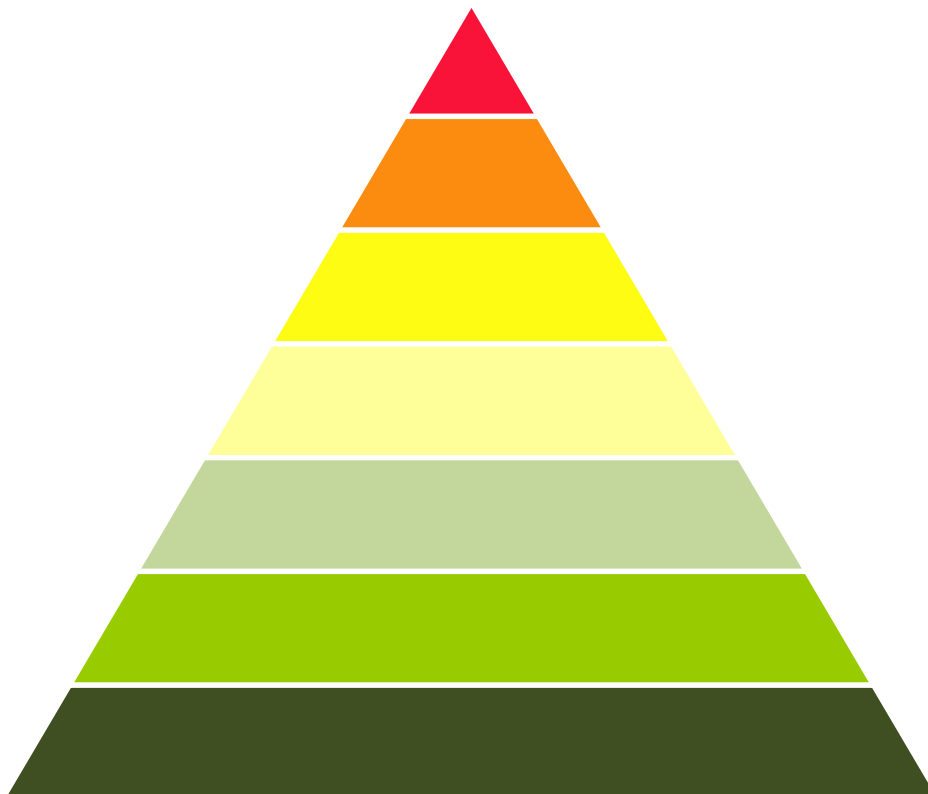
De 3 in de gemeente Leeuwarden actieve huurdersbelangenorganisaties hechten aan sociale huisvesting, die in volgorde van belangrijkheid gebaseerd is op de volgende invalshoeken:

- betaalbaarheid,
- beschikbaarheid en
- kwaliteit. Daarbij kent kwaliteit 2 dimensies: van de woning in technische zin en van de woonomgeving in sociaal-maatschappelijke zin, de leefbaarheid.

1. BETAALBAARHEID

Wij hechten aan een sociale woningvoorraad die een heuse afspiegeling vormt van de inkomensopbouw en gezinssamenstelling van de doelgroepen van volkshuisvestelijk beleid. Als referentiepunt voor opbouw en samenstelling hanteren de 3 overlegpartijen - als bedoeld in de Woningwet 2015 - jaarlijks de meest recente inkomenscijfers en trendanalyses van het CBS. Het gaat hier met name om een groep die op grond van inkomen huurtoeslaggerechtigd is, en een groep voor wie een, door de rijksoverheid bepaald, maximaal inkomen geldt boven deze grens. Dit zijn de zogeheten primaire en secundaire doelgroepen van volkshuisvestelijk beleid.

Wij kennen daarom sinds de prestatieafspraken van 2016 een huurprijsspiegel. Deze is gebaseerd op de rijksregeling, maar is voor de gemeente Leeuwarden verder verfijnd. Hierdoor ontstaat een piramidale sociale woningvoorraad: een brede voet en een smalle top. Niet andersom en evenmin met een uitstulping in het midden¹!



¹ deze uitstulping ontstaat wanneer het stelsel van de huurtoeslag als onderdeel van het verdienmodel wordt gezien door corporaties

Deze piramidale opbouw laat zich van boven naar beneden als volgt lezen:

Totaal huurwoningen naar prijsklasse	Netto huur	Aantal woningen	Percentage
	2017		
Geliberaliseerd	Vanaf € 710,69		
Bereikbaar, maar duur	€ 635,06 - € 710,69		
Betaalbaar hoog	€ 592,56 - € 635,05		
Betaalbaar laag III	€ 534,14 - € 592,55		
Betaalbaar laag II	€ 472,51 - € 534,13		
Betaalbaar laag I	€ 414,03 - € 472,50		
Goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	Tot en met € 414,02		
Totaal			

Voor het bezit per corporatie verwijzen wij kortheidshalve naar bijlage 1.

Als we er vanuit gaan dat een niet onbelangrijk deel van de woningen in de particuliere markt² in de staffels 'betaalbaar hoog' en 'geliberaliseerd' valt, dan gaat de vorm van de huurprijsspiegel wijzigen, en wel van piramide naar paddenstoel. Een vorm die wij vanuit het belang van de lage inkomensgroepen en het volkshuisvestelijke beleid als *hogelijk ongewenst* betitelen.

We roepen de gemeente op geen vergunning te geven tot het bouwen van woningen kleiner dan circa 60 m².

Ook wanneer gemeente en corporaties in de komende jaren met het oog op het energieakkoord – logischerwijze - steeds meer gaan redeneren in termen van woonlasten in plaats van huurprijzen +energielasten, geldt het behoud van een piramidale opbouw van de woningvoorraad in bovenstaande prijsklassen als vertrekpunt. In dat geval verandert enkel de terminologie van kosten van huur +energie naar woonlasten.

Wij wijzen de bouw door corporaties van nieuwe sociale huurwoningen tussen de 2^e aftoppings- en de liberalisatiegrens af en bepleiten verkoop van de bestaande. Hierbij geldt voor de verkoop van de bestaande woningen in die huurprijsklasse een voorbehoud: *tenzij* via harde cijfers jaarlijks in de prestatieafspraken kan worden aangetoond dat er onder woningzoekenden met een jaarinkomen tot € 40.349,- - laag middeninkomen - vooralsnog markt voor die woningen bestaat³.

De rode draad moge duidelijk zijn: er behoren te allen tijde meer goedkopere woningen te zijn dan duurdere. In wezen moet de sociale huuropbouw beschouwd kunnen worden als een spiegel van de inkomensopbouw van huishoudens in de gemeente. Huurtoeslag stelt huurders met een smalle beurs in staat fatsoenlijk te wonen. Huurtoeslag is nooit een aanvullend verdienmodel voor corporaties.

² uit de 'Staat van Fryslân Databank' komt naar voren dat er 10.863 particuliere huurwoningen zijn in Leeuwarden.

³ uit de brief van de minister aan de voorzitter van de 2^e Kamer van 6 juni 2017: "Aanbieding Staat van de volkshuisvesting 2017" komt naar voren dat "(...)tot 2021 geldt dat voor het overige deel dat op basis van de inkomensgrens moet worden verhuurd, de inkomensgrens geldt van € 40.349,-(...). Opstellers schatten in dat bedoelde situatie met name speelt in de Randstad, maar wensen die in Leeuwarden periodiek in beeld gebracht.

Borging van het begrip betaalbaarheid lukt wanneer:

- een huurprijs bij nieuwbouw voor de primaire doelgroep zich beweegt rond de € 535,-.
- huur+energie+zorgkosten+gemeentelijke lasten, welke tezamen de maandelijkse lasten vormen, nooit meer dan maximaal 40% uitmaken van het desbetreffende huishoudeninkomen.
- corporaties in hun huurbeleid rekening houden met dit percentage bij huurverhogingen en huurharmonisaties, én partijen, als bedoeld in de Woningwet 2015, daadwerkelijk afdoende maatregelen nemen om dit percentage ook te garanderen. En corporaties willen blijven uitgaan van een maximale huurverhoging ter waarde van de prijsinflatie van het voorliggende jaar.
- corporaties en marktpartijen samenwerken. Deze samenwerking wordt gekenmerkt door een onderlinge relatie waarbinnen 'social return on investment, co-creatie en circulaire economie' vanzelfsprekendheden zijn.
- de gemeente maximaal bijdraagt aan het effectief laag houden van bouwkosten, zoals leges en/of omgevingsvergunningen, verband houdend met het tot stand brengen van nieuwbouw en/of het aanbrengen van wijzigingen aan de bestaande sociale woningvoorraad en daarenboven aan het ter zijde stellen van de ambitie tot maximalisatie van grondprijzen voor sociale woningbouw
- de gemeente in G-32 verband en/of via de VNG politieke druk uitoefent op afschaffing van de verhuurdersheffing, waardoor de financiële ruimte van de corporaties zal worden vergroot en huurverlaging tot 20% tot de mogelijkheden gaat behoren.

2. BESCHIKBAARHEID

Wij hechten in Leeuwarden aan voldoende woningen in iedere staffel van deze spiegel. Bovendien beantwoorden deze woningen ook in voldoende mate aan de samenstelling van de huishoudens in deze gemeente.

Wij hechten aan voldoende variatie in huisvesting binnen wijken en buurten, waardoor eenzijdige samenstellingen, ook als gevolg van het rijksbeleid 'passend toewijzen', kunnen worden voorkomen. Deze gewenste variatie mag er niet toe leiden dat goedkope woningen gesloopt worden of woningverbetering leidt tot hogere huurprijzen dan € 535.

Wij achten een zoekduur voor personen, die actief op zoek zijn naar een woning in de *gemeente* Leeuwarden en ongeacht hun inkomen en/of samenstelling, van maximaal 52 weken aanvaardbaar. Wij definiëren actief als 'tenminste ieder kwartaal interesse getoond in een woning van een van de binnen de gemeente werkzame corporaties'.

Voor urgenten vinden wij voor de *gemeente* Leeuwarden 3 maanden maximaal een redelijke termijn waarbinnen men een woningen aangeboden moet krijgen.

Sociale nieuwbouw vindt plaats in de nabijheid van voldoende infrastructuur – inbreiding - en niet op aanzienlijke afstand ervan - uitbreiding.

Wij roepen corporaties en de gemeente op alleen daar te (ver)bouwen waar ook daadwerkelijk nog een aannemelijk gemaakte huisvestingsvraag is. Dit zowel naar inkomen als gezinssituatie. Voor de stad Leeuwarden geldt daarbij nog, dat voor de komende raadsperiode het aantal sociale woningen niet mag afnemen en de bovenstaande piramide in stand moet blijven.

Wij hechten aan jaarlijkse prestatieafspraken met woningcorporaties en de gemeente voor de huisvesting bij voorrang van specifieke deelgroepen, niet-zijnde 'urgenten'. Wij denken

hierbij bijvoorbeeld aan 'statushouders'. Wij merken daarbij op dat de behoefte aan voorrangbeleid immers veelal in tijd gebonden is en situatief bepaald. Voorrangregels kunnen dus ook slechts tijdelijk de positie van reguliere, actief woningzoekenden achterstellen. Er moet dus beleidsruimte zijn om af te wijken van de maximaal redelijke toewijzingstermijn voor urgenten, zowel naar boven als naar beneden.

3. KWALITEIT

3.1 In technische zin

Wij roepen gemeente op verduurzamingsambities te allen tijde te bezien vanuit het perspectief van de betaalbaarheid van wonen. De woonlasten van de laagste doelgroep mogen te nimmer stijgen. Wanneer in de huidige situatie huur+energie=woonlasten in een bepaalde categorie woningen € x kost, dan vormt bij renovatie en/of groot onderhoud dat bedrag de bovengrens voor iedere verduurzamingsinterventie. Bij het bezien vanuit dit perspectief gaan gemeente en corporaties niet uit van theoretische voorbeeldmodellen, maar van reeds gerealiseerde praktijksituaties.

Wij verwachten van de gemeente dat hij bij het maken van prestatieafspraken let op het afgeven door woningcorporaties van besparingsgaranties op energiekosten en het maximaal benutten van de subsidiemogelijkheden voor investeringen in duurzaamheid.

We verwachten van de gemeente dat ze mee aanjager is met betrekking tot innovaties in duurzaamheid bij corporaties, bouwbedrijven en andere commerciële partijen

Wij hechten aan een rol van de gemeente bij het bieden van voorlichting aan de doelgroepen van volkshuisvestelijk beleid over energiezuinig gedrag

3.2 In sociaal-maatschappelijke zin, de leefbaarheid in en rondom de eigen woning

Hoewel wij onderkennen dat de leegloop van dorpen niet is tegen te houden hechten wij aan beleid, dat qua leefbaarheid afgestemd blijft op de demografische ontwikkelingen in deze dorpen.

Wij verwachten kennis bij de gemeente, op basis van 'meten & weten', van de draagkracht van wijken en buurten voor het huisvesten van specifieke deelgroepen. Iedereen ongeacht leeftijd en inkomen en afkomst moet in Leeuwarden kunnen wonen, ook als zij tot de bijzondere doelgroepen behoren: senioren, statushouders, mensen met een beperking en personen die om uiteenlopende redenen moeilijk aan woonruimte komen (zoals (ex-) cliënten uit opvang of inrichting, ex-gedetineerden). Wij hechten daarbij wel aan een gemeente die blijvend zoekt naar de beste denkbare manier waarop mensen met een welzijns- en/of zorgvraag passend geholpen worden.

Wij verwachten een intensieve samenwerking van de gemeente, veiligheidsinstanties, zorgaanbieders en woningcorporaties om problemen rond verwarde personen binnen de volkshuisvesting te voorkomen en zo nodig voortvarend op te lossen. De rijksoverheid heeft immers sinds 2015 een omvangrijke decentralisering en extramuralisering binnen het sociale- en zorgdomein ingezet, die gepaard gegaan zijn met forse bezuinigingen. Gevolg hiervan is dat de volkshuisvestelijke sector geconfronteerd wordt met de opvang van een zeer divers samengestelde doelgroep van beleid, die eveneens gekenmerkt worden door grote verschillen in woonbeleving, woongedrag en socialisatie. Dit plaatst de onderlinge solidariteit en verdraagzaamheid alsmede het individuele woongenot onder huurders onder een maatschappelijk ongewenste druk.

Hoewel aan de burgemeester sinds 1 juli 2017 de bevoegdheid is verleend om specifieke gedragsaanwijzingen te geven aan overlastgevers in zowel huur- als koopwoningen via de Wet aanpak woonoverlast, gelden onze zorgen het traject dat hieraan, soms langdurig, vooraf gaat. Het gaat hierbij ook om de spanning tussen de noodzaak tot het opbouwen van

een dossier en de mate van overlast die omwonenden zich in die opbouwtijd desondanks moeten laten getroosten. Het gaat hierbij ook om het (kunnen en moeten) aanbrengen van een scheiding tussen een oprecht ervaren overlast en een verholde wens van klager(s) tot gedwongen huisuitzetting van personen met een andere, wellicht niet-westerse, levensstijl of geloofsovertuiging. Er zit immers spanning qua interventie-timing en interventie-middel bij een beginnende respectievelijk een oplopende reeks van overlastmeldingen.

In het hier bedoelde traject gaat het om de rol van de corporatie, leden van een wijk- of gebiedsteam en de interactie van de corporatie met klagers, overlastgevers, omwonenden en het wijk-of gebiedsteam en omgekeerd. Geen praat- maar een doe-cultuur. Wij vinden dat in prestatieafspraken tot uitdrukking moet worden gebracht wie in het kader van het voorkomen en/of terugdringen van overlastproblematiek taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de hoofdrolspelers helder belegd moeten worden. Inclusief de inrichting van de escalatieladder, zodat het risico op 'een ieder wist ervan maar niemand deed er wat aan' vermeden wordt.

Bijlage 1: verdeling huurwoningen over Elkien en WoonFriesland in Leeuwarden

Totaal huurwoningen naar prijsklasse	Netto huur	Aantal woningen	Percentage
elkien	2017		
Geliberaliseerd	Vanaf € 710,69	207	2.2%
Bereikbaar, maar duur	€ 635,06 - € 710,69	446	4.6%
Betaalbaar hoog	€ 592,56 - € 635,05	429	4,5%
Betaalbaar laag III	€ 534,14 - € 592,55	1.396	19.0%
Betaalbaar laag II	€ 472,51 - € 534,13	1.829	39.5%
Betaalbaar laag I	€ 414,03 - € 472,50	2.076	10.9%
Goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	Tot en met € 414,02	3.232	9.2%
Totaal		9.615	100%

Totaal huurwoningen naar prijsklasse	Netto huur	Aantal woningen	Percentage
 WoonFriesland <small>Samen werken aan goed en betaalbaar wonen</small>	2017		
Geliberaliseerd	Vanaf € 710,69	10	0.1%
Bereikbaar, maar duur	€ 635,06 - € 710,69	391	5.6%
Betaalbaar hoog	€ 592,56 - € 635,05	448	6.4%
Betaalbaar laag III	€ 534,14 - € 592,55	787	11.3%
Betaalbaar laag II	€ 472,51 - € 534,13	1.564	22.5%
Betaalbaar laag I	€ 414,03 - € 472,50	1.361	19.6%
Goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	Tot en met € 414,02	2.390	34.4%
Totaal		6.951	100%