

# VERKIEZINGSMANIFEST HUURDEBSELANGENORGANISATIES WAADHOEKE



De Bewonersraad



Huurdersvereniging  
Franeker

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

## PREAMBULE

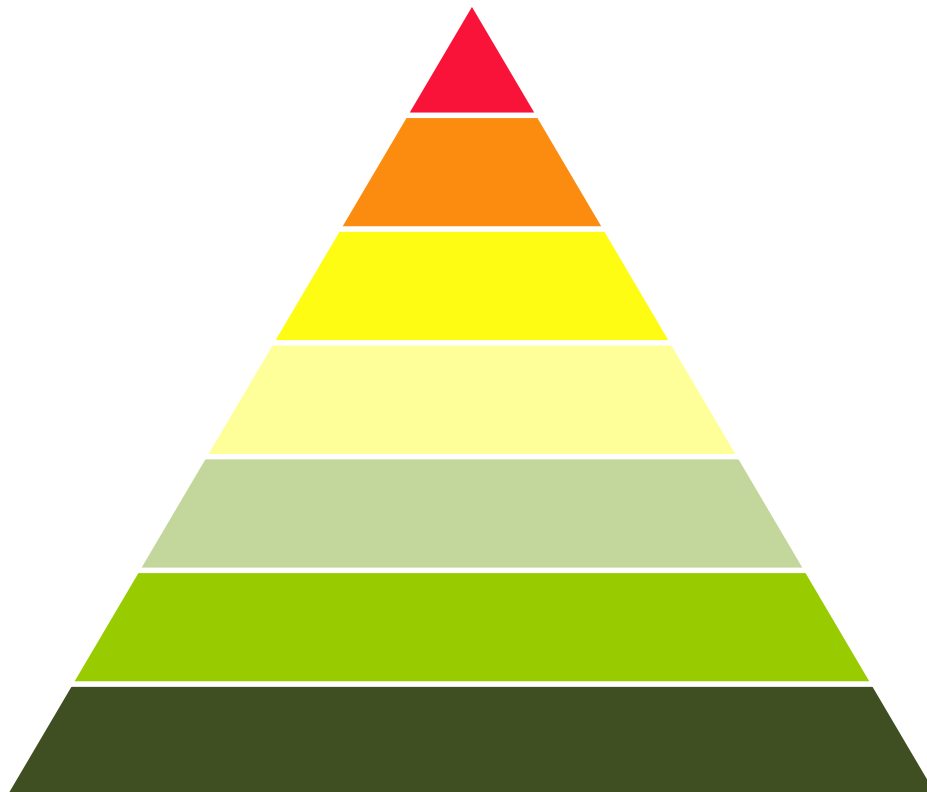
De twee in de gemeente Waadhoeke actieve huurdersbelangenorganisaties hechten aan sociale huisvesting, die in volgorde van belangrijkheid gebaseerd is op de volgende invalshoeken:

- 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 Waadhoeke verder verfijnd. Hierdoor ontstaat een piramidale sociale woningvoorraad: een brede voet en een smalle top. Niet andersom en evenmin met een uitstulping in het midden<sup>1</sup>!



---

<sup>1</sup> 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:

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

Voor het bezit per corporatie in de gemeente Waadhoeke verwijzen wij korthedshalve naar bijlage 1.

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<sup>e</sup> 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 bestaat<sup>2</sup>.

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.

<sup>2</sup> uit de brief van de minister aan de voorzitter van de 2<sup>e</sup> 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 dat die in Waadhoeke ook periodiek in beeld worden 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 Waadhoeke 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 vragen bij variabele huisvesting ook nadrukkelijk aandacht voor een mix van woningentypen in het betaalbare huursegment. Hierbij dient aandacht te zijn voor het beschikbaar houden van sociale huurwoningen voor gezinnen die aangewezen zijn op de sociale huur. Uit onderzoek van HVF wijzen eerste bevindingen erop dat, met het verlagen van de huur in april dit jaar, onder de aftoppingsgrens van €635,06 de vraag van gezinnen naar passende betaalbare huurwoningen er wel degelijk is. Dit bevestigt ons inziens dat het verkoopbeleid van de corporatie, met name in de stad Franeker dient te worden herijkt.

Wij achten het definiëren van een zoekduur voor personen, die actief op zoek zijn naar een woning in de gemeente Waadhoeke en ongeacht hun inkomen en/of samenstelling, noodzakelijk. Wij roepen de gemeente op om in gezamenlijkheid een passende definitie te formuleren voor de gemeente Waadhoeke.

Voor urgenten vinden wij voor de *gemeente* Waadhoeke 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 Franeker 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' en in de stad Franeker aan (ex)cliënten van de GGZ. 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 zij 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 van de gemeente dat er een visie wordt ontwikkeld op de krimpproblematiek die deze gemeente te wachten staat. Hierbij denken we aan te verwachten leegstand en daarmee ontstane "rotte kiezen", de woningprogrammering oftewel wat zijn de gevolgen van toevoeging aan de woningvoorraad voor de bestaande woningvoorraad en welk type woning is wenselijk om toe te voegen.


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, inkomen en afkomst, moet in Waadhoeke 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 best 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 wordt 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 enerzijds 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 anderzijds 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 de prestatieafspraken, 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: verdeling huurwoningen over Accolade en Wonen Noordwest Friesland (Wonen NWF) in Waadhoeke i.o.<sup>3</sup>.**

Totaal huurwoningen naar prijsklasse	Netto huur	Aantal woningen	Percentage
			
<b>18-10-2017</b>			
<b>Geliberaliseerd</b>	Vanaf € 710,69	8	0,2%
<b>Bereikbaar, maar duur</b>	€ 635,06 - € 710,69	66	1,7%
<b>Betaalbaar hoog</b>	€ 592,56 - € 635,05	197	5,0%
<b>Betaalbaar laag III</b>	€ 534,14 - € 592,55	896	22,5%
<b>Betaalbaar laag II</b>	€ 472,51 - € 534,13	1106	27,8%
<b>Betaalbaar laag I</b>	€ 414,03 - € 472,50	811	20,4%
<b>Goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)</b>	Tot en met € 414,02	891	22,4%
<b>Totaal</b>		3975	100%

Totaal huurwoningen naar prijsklasse	Netto huur	Aantal woningen	Percentage
			
<b>1-1-2017</b>			
<b>Geliberaliseerd</b>	Vanaf € 710,69	43	2,8%
<b>Bereikbaar, maar duur</b>	€ 635,06 - € 710,69	112	7,4%
<b>Betaalbaar hoog</b>	€ 592,56 - € 635,05	112	7,4%
<b>Betaalbaar laag III</b>	€ 534,14 - € 592,55	264	17,4%
<b>Betaalbaar laag II</b>	€ 472,51 - € 534,13	232	15,3%
<b>Betaalbaar laag I</b>	€ 414,03 - € 472,50	241	15,9%
<b>Goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)</b>	Tot en met € 414,02	505	33,4%
<b>Totaal</b>		1509	100%

<sup>3</sup> de genoemde aantallen zijn inclusief de 142 van Elkien aangekochte woningen in enkele dorpen van nu nog de gemeente Littenseradiel.