



## **Impressie van het SOM Seminar: Woningnood en effectieve aanpak Woningcorporaties op 25 april 2019**



**Syllabus:** <https://www.seminarsopmaat.nl/download.php?id=214> Code: 11980677

### ***Dilemma's op de woningmarkt: waar ligt de prioriteit voor Woningcorporaties?***

Dagvoorzitter Johan Conijn stelt dat een gezonde woningmarkt op drie pijlers rust: de sociale huurwoningen, de particuliere woningvoorraad en koopwoningen. Daardoor zijn er keuzemogelijkheden, meerdere vormen voor financiering en kan er doorstroming plaatsvinden. Daarna confronteert Johan Conijn de aanwezigen met aantal vraagpunten, die ook tijdens dag vanuit verschillende perspectieven terug zullen komen: Waar moeten woningcorporaties zich op richten: investeren in de kerntaken of in het middensegment? Het rendement van investeringen (beleidswaarde) is negatief. Mag op het vermogen worden ingeteerd? Leidt het betaalbaarheidsbeleid tot een verstoring van de prijs-kwaliteitsverhouding? Op welke wijze kan worden voorkomen dat regulering in het middensegment leidt tot minder nieuwbouw? Wordt het 'level playing field' verstoord nu de rendementstoets wordt afgeschaft?



Het niet-DAEB vermogen kan worden aangewend voor de sociale tak van woningcorporaties. De Autoriteit Woningcorporaties wil daarmee voorkomen dat er 'dood kapitaal' ontstaat. Volop uitdagingen dus voor de woningcorporaties, waarbij het efficiënter inzetten en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad een essentiële rol vervult!

### ***Toenemende vraag en achterblijvend aanbod***

Volgens TU Hoogleraar Peter Boelhouwer neemt de woningvraag sterk(er) toe doordat de migratie sterk aanhoudt en de huishoudensverdunning doorzet. Het aandeel 75+ ers neemt sterk toe. Gezinnen trekken vaker de stad uit. Er zijn in 2018 66.000 nieuwe woningen gerealiseerd, terwijl er zeker 85.000 per jaar nodig zijn. Maar het aantal afgegeven bouwvergunningen neemt sinds 2018 weer licht af.



In de sociale huursector is het aandeel dat betaald werk heeft, afgenomen van 44% naar 36%. Tevens is het aandeel alleenstaanden hoog. We geven iets minder aan wonen (woonquote) uit, maar dat was in de periode tussen 2012-2015 wel flink gestegen. De vraag van middengroepen neemt toe, terwijl het aanbod van middeldure woningen beperkt is. Middeninkomens vragen ook om huurwoningen met lagere huren dan waar ze volgens de normen voor in aanmerking komen. Vanaf € 38.000 ga je eigenlijk pas weer wat meer overhouden, maar dan moet je de vrije sector in en betaal je veel meer huur. Het mag geen verwondering zijn dat de regionale verschillen op de woningmarkt groot zijn. Er is een duidelijke trek naar de regio waar te nemen, zoals bijvoorbeeld naar Flevoland, Ede en Zwolle. Mogelijk dat de regionale verschillen op termijn ook uiteindelijk weer wat afnemen.



## ***Veel wijzigingen in de Woningwet, maar verandert er nu feitelijk ook iets?***

Eelkje van de Kuilen gaat in op de evaluatie Woningwet en wat ons nog meer te wachten staat. Geconcludeerd kan worden dat de doelen van de herziening van de Woningwet zijn gehaald. Er is focus op de kerntaak: het huisvesten van mensen met een smalle beurs. Maar wat is nu het doel en de visie op de woningmarkt en de woningcorporaties? Die ontbreekt! Er is sprake van aanplakwetgeving. Eerst was het uitgangspunt niet-DAEB, niet doen. Nu moeten corporaties opeens wel weer middenhuur realiseren.



Duidelijk is dat de minister de liberalisatiegrens ieder jaar gaat indexeren en dat zij de inkomensgrenzen gaat aanpassen. Er komt een uitzondering op het passend toewijzen bij ouderen met vermogen. De consultatie van het wetsvoorstel vindt waarschijnlijk na de zomer plaats. Het ligt voor de hand dat de wijziging per 1 januari 2021 in gaat.

Per 1 oktober 2019 wijzigt waarschijnlijk het BTIV waardoor geen markttoets meer nodig is bij herstructurering op erfpacht. Op 1 januari wijzigt de Woningwet op dit onderdeel.

De motie Ronnes houdt in dat het bouwen van huurwoningen tot € 1.000 (verregaand) vrijgesteld moet worden van de markttoets. Hoe en wanneer is nog onzeker. Het is dan een ongeborgde financiering en je moet nog steeds langs het WSW. Een tussenweg is er eigenlijk niet. Onderzoek naar tijdelijke huurkorting (Sociaal Huurakkoord) wordt later dit jaar verwacht.

## ***Meer gelukkige huurders door beter inzetten huidige woningvoorraad***

Meer doen met het bestaande bezit is volgens Paulus Jansen, directeur van de Woonbond, de goedkoopste manier om méér mensen gelukkig te maken. Gestreefd moet worden naar een hogere bezettingsgraad. Dat kan door een betere doorstroming van senioren, meer-persoons huurcontracten en tijdelijke contracten voor 6-kamer- en rolstoelwoningen. Senioren zijn niet erg verhuiscgeniegd: je kunt ze beter niet dwingen, verleiden en stimuleren leidt tot betere resultaten.

Aanpak van onrechtmatige bewoning kan ook helpen: door smart data kan de pakkans vergroot worden. Een huurpaspoort met gegevens die de corporatie nodig heeft, leidt tot betrouwbare gegevens en kan bij toewijzing de formaliteiten verkorten. In prestatieafspraken kan opgenomen worden om het leegstandspercentage te reduceren door tijdelijke verhuur. Kijk niet alleen naar inschrijfduur of woonduur. Paulus Jansen ziet veel in een Funda voor huurwoningen. Prioriteit heeft doorstroming van huishoudens die nu te krap wonen.



Het goedkoop scheefwonen is een geconstrueerd probleem: de huurkorting van de één wordt betaald door de buurman met een middeninkomen. Het bevriezen van de liberalisatiegrens heeft geen goed gedaan. Het is goed dat de markttoets voor corporaties gaat verdwijnen. Voorwaarde is wel dat het niet ten koste mag gaan van de kerntaak. Paulus Jansen roept gemeenten ook op om minder klassiek met grondbeleid om te gaan; kijk niet alleen naar de opbrengsten, maar ook naar betaalbaar wonen.

Ook aan beleggers kunnen voorwaarden worden gesteld worden om betaalbare huurwoningen te bouwen.

## **Een huurwoning is geen voorziening maar een thuis!**

Na de lunch mag Arjen Zandstra, regisseur Strategie van Wooncompagnie, het stokje overnemen.

Zijn vlammend betoog is om te blijven strijden voor een brede taakopvatting van de sector.

Of zoals het Pleidooi ook pleit: een huurwoning is geen voorziening maar een thuis. Er zijn twee visies op de sociale verhuur. Aan de ene kant een marktbenadering met de sociale huur als vangnet, waarbij een relatie gelegd wordt tussen huur en inkomen. Aan de ander kant een non-profit verhuur met keuzevrijheid en een relatie tussen de prijs en kwaliteit.

Inkomensverdeling hoort bij de overheid en de exploitatie bij de Woningcorporaties.



Wooncompagnie kiest voor deze tweede variant met een kostprijs dekkende exploitatie: de hoogste kwaliteit voor de laagste prijs.

Door huren in de richting van de aftoppingsgrenzen te sturen vindt er een afwenteling plaats op het budget van de huurtoeslag.

Bij Wooncompagnie is de streefhuursom gelijk aan de huidige huursom. De huursom stijgt maximaal met de inflatie.

Er zijn geen aftoppingen nodig en Wooncompagnie vraagt geen huurverhoging bij inflatie.

## **Prijs/kwaliteit of passend wonen?**

Manager Strategie Maarten Vos geeft aan dat de huurtoeslag in het werkgebied van Vidomes niet goed functioneert. De woningmarkt is krap en de maatschappelijke opgaven zijn groot. Als een huurder € 600 betaalt bij een markthuur van € 900 blijkt de drempel om door te stromen te groot. Dat geld kun je beter inzetten om een andere woning betaalbaar te houden. En houd je een huur onder de € 650 voor een 'emptynester' als zijn eengezinswoning hard nodig is voor een gezin en de verhuisketen?



In het huurbeleid van Vidomes heeft 'prijs-kwaliteit' lagere prioriteit dan het passend (betaalbaar) wonen. Vidomes benut de bestaande voorraad beter door rekening te houden met een bezettingsnorm bij toewijzing en de inzet van een doorstroommakelaar. Door deze makelaar komen er jaarlijks 25 schaarse woningen vrij. De 'winst' bij harmonisatie maakt het salaris dubbel goed en worden 'onnodige' huurkortingen van € 300 opgeheven. De succesfactor is eerst luisteren, dan arrangeren!

Hierna werd aan Arjen Zandstra gevraagd wat hij zou doen als hij in de schoenen van Maarten Vos zou staan? Niet veel anders dan Vidomes nu doet, was zijn antwoord. De opgaven zijn regionaal verschillend en de verhuurdersheffing maakt nieuwbouw moeilijk. Andersom zou Maarten Vos bij Wooncompagnie wel inzetten op passend wonen en de extra huuropbrengsten verevenen met corporaties met grote opgaven op gebied van duurzaamheid of nieuwbouw.

## **Alle huurders van HaagWonen in de juiste woning!**

Karin van Dreven, directeur-bestuurder van HaagWonen en per 1 juni bestuurder bij Woonbron, streeft er naar om iedereen in de juiste woning te krijgen. Ook in de regio Den Haag is het namelijk duidelijk dat het (voldoende) toevoegen van nieuwe woningen onmogelijk is. Dan is het efficiënter inzetten van de bestaande voorraad de overgebleven remedie. HaagWonen kijkt dan naar het zoveel mogelijk inzetten van langere verhuisketens. De ervaring is wel dat huurders over een korte afstand (willen) verhuizen.

Tevens is bij verhuizen vaak een extra zetje nodig. Het gaat dan om een gedifferentieerd aanbod in gedifferentieerde wijken. Bijna 30% van het huidige huurdersbestand staat momenteel op achterstand.



Bij het verdelen van de woningen is er aan de andere kant weinig 'push'. Het loont om te blijven zitten waar je zit. Woningen die het minst gewild zijn, komen ook weer het vaakst vrij. Bij het verdelen van woningen gaat het om keuzevrijheid, doorstroming en het tegengaan van segregatie. Het is van belang om te beseffen dat het kiezen voor het een ten koste gaat van het ander. Zie huurders als je bondgenoot! Ga de dialoog aan; ook bijvoorbeeld over het onderscheid tussen de insiders en outsiders.

### ***Blik vanuit de bewoners: kansen voor een mix aan oplossingen***

Evert Bartlema, directeur-bestuurder Stichting !Woon mag de dag afsluiten en doet dat met verve! Zijn presentatie laat de blik vanuit bewoners zien (niet alleen huurders van de corporatie, maar ook particuliere huurders en kopers!). Zo krijgt !Woon steeds vaker klachten (12%) over tijdelijke huurcontracten, maar ook vragen over o.a. woningdelen. Er is sprake van gekte: zes studenten € 4.000 voor 70 m<sup>2</sup> en in de vrije sector komen huurverhogingen van € 1.000 voor.

Wat te doen? Niet één oplossing maar altijd een mix. Dit kan door:

**Trek het WWS door naar € 1.000.** Misschien zou dit kunnen worden beperkt tot regio's met de grootste woningdruk. Zo houd je een belangrijk deel van de voorraad beschikbaar voor de middeninkomens.

**Doorstromen bevorderen.** Geen straf op verhuizen, maar de inschrijfduur deels behouden. Versterk regelingen voor ouderen (hoog-laag, groot-beter) en beperk daarbij huuraanpassing en regel verhuisbegeleiding (dus niet alleen luisteren!). En maak deze regeling breder dan alleen voor ouderen. Tijdelijke huurcontracten kunnen ingezet worden, maar behoedzaam. Hoe is het als over 4-5 jaar de eerste contracten aflopen? Waar kunnen zij dan terecht?

**Woningdelen.** Friendscontracten zijn prima. Kamergewijze verhuur door particulieren is ook mogelijk, maar stel voorwaarden! Cruciaal is dat iedere kamerhuurder ook een eigen kamerhuurcontract heeft. Alleen dan is er sprake van huurbescherming en kan er bijvoorbeeld gekeken worden naar het woningwaarderingstelsel. Toets daarbij ook op goed verhuurderschap (Groningen heeft een hierop aangepast vergunningstelsel). Zo nodig kunnen quota per buurt of straat worden ingesteld.

**BOUWEN!** Uiteraard moet er ook gebouwd worden. Faciliteer meer dan nu de initiatieven van bewoners.

Wat moet je juist niet doen? Dat is het jagen op scheefwoners (marginaal probleem), inkomensgrens alleenstaanden omlaag brengen voor sociale huurwoningen en meer sociale huurwoningen bij corporaties liberaliseren. Bedreigingen? Ja genoeg. Kansen: minstens zoveel. Er is niet één oplossing, maar altijd een mix. We moeten vaart maken en houden!

