

Wethouders Wonen Regio Alkmaar

Alkmaar, 28 februari 2022

Betreft: pleidooi verankeren sociale huur

Geachte wethouders,

De nood op de woningmarkt is hoog, de urgentie om op korte termijn de nieuwbouw te verhogen en te versnellen is bij u en bij ons meer dan bekend. Hier is dan ook naar gehandeld: er zijn groot- en kleinschalige locaties aangewezen die in de komende jaren tot ontwikkeling zullen komen. In de regio komen er jaarlijks 2000 woningen bij, zo is opgenomen in het Regionaal Woonakkoord.

Het aandeel sociale huurwoningen is in de regio niet gedefinieerd. Tot nu toe wordt uitgegaan van een categorie sociaal. In de afgelopen jaren hebben we gezien dat het aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw ver is achtergebleven bij wat nodig is. We zien twee hoofdoorzaken:

- Woningcorporaties zijn beperkt geweest in hun investeringscapaciteit
- Marktpartijen kiezen veelal voor sociale koop.

Het effect is dat het tekort in de sociale huursector jaar op jaar verder is opgelopen. In het recent uitgebrachte jaarrapport over de woonruimtebemiddeling, dat we u hierbij aanbieden, is te zien dat de situatie afgelopen jaar verder is verslechterd. Woningzoekenden in de regio staan inmiddels bijna 9 jaar ingeschreven als woningzoekende, voordat zij uiteindelijk een woning kunnen huren.

Recente onderzoeken van Companen voor alle gemeenten in de regio laten zien dat er tot 2030 maar liefst 4500 tot 6350 sociale huurwoningen in de regio moeten worden bijgebouwd, afhankelijk van onder meer het economisch tij en maatschappelijke ontwikkelingen.

Er is ook goed nieuws te melden. Dankzij de afschaffing van de verhuurderheffing zijn de woningcorporaties weer in staat fors te investeren in nieuwbouw. Vanuit landelijk beleid en prestatieafspraken tussen het Rijk en Aedes wordt ingezet op een inhaalslag. Er zijn reeds afspraken gemaakt over de realisatie van extra nieuwbouw die mogelijk is dankzij de gedeeltelijke afschaffing van de heffing in 2022. Bij de volledige afschaffing in 2023 zullen deze afspraken worden verhoogd. We gaan voornamelijk uit van de lijn van de Actieagenda Wonen, die met een brede coalitie van onder meer de VNG, de Woonbond en Aedes tot stand is gekomen.

Om de noodzakelijke aantallen sociale huur te realiseren ontwikkelen woningcorporaties zelf, maar in toenemende mate werken we samen met marktpartijen, aangezien zij over grondposities beschikken. Zonder gemeentelijk beleid voor het aandeel sociale huur in woningbouwprojecten, zijn we afhankelijk van de bereidwilligheid van partijen om ruimte te maken voor sociale huur. Dit levert in de praktijk veel te weinig sociale huurwoningen op gegeven de grote en stijgende behoefte in de

regio Alkmaar. Daarom doen wij een dringend beroep op u om het aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw in uw gemeente te borgen via helder beleid:

- Een percentage sociale huur van minimaal 30% van de nieuwbouw. Dit is toereikend om te voorzien in het wegwerken van het huidige tekort en in de toekomstige vraag.
- Een uitgangspunt voor de exploitatieperiode van sociale huur van minimaal 25 jaar, om te borgen dat de woningen gedurende langere periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. Een alternatief dat we toejuichen, is om in beleid te verankeren dat een Toegelaten Instelling de natuurlijke partner is voor de realisatie van sociale huur. Dit borgt dat woningen duurzaam in de sociale huur blijven en pas kunnen worden verkocht of geliberaliseerd met instemming van de gemeente. Bovendien zijn corporaties uw lange termijn partner, investeren zij altijd weer in uw gemeente en zijn ze er samen met maatschappelijke partners voor mensen als er ondersteuning nodig is.
- Een norm voor de prijs/kwaliteit verhouding voor woningen met één, twee en drie kamers, om te voorkomen dat kleine woningen voor hoogste prijs in het sociale segment worden verhuurd, de zogeheten 'nep-sociale huur'.
- De eis om sociale huurwoningen te verhuren conform de huisvestingsverordening. Het SVNK-kanaal is daarvoor beschikbaar.

De woningcorporaties werken gezamenlijk aan een Regionale Investeringsstrategie om de financiële middelen zo optimaal mogelijk in te zetten in de nieuwbouwprojecten in de regio. U gaat dit zien in het bod dat we doen ter voorbereiding van de prestatieafspraken. Met de extra middelen zien we kans om in de opgaven te voorzien. De verankering van het aandeel sociale huur van 30% in gemeentelijk beleid is een belangrijke randvoorwaarde om de kans te verzilveren.

Onze oproep is: veranker het aandeel sociale huurwoningen in uw beleid. Specificeer dit en stuur hierop! Dan kunnen de corporaties hun rol vervullen en kunnen we gezamenlijk werken aan de gewenste ontwikkeling!

Alleen een aandeel sociaal is niet genoeg.

We zijn zoals altijd graag bereid tot gesprek en nadere toelichting en zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Van Alckmaer voor Wonen, Irma van Leeuwen

Kennemerwonen, Krista Walter

Woonstichting Langedijk, Tim van Ruiten

Wooncompagnie, Stefan van Schaik

Woonwaard, Joke van den Berg & Nicole van Wijk

Met steun van de koepel van de huurdersorganisaties in de regio, namens hen Wim van der Eng

Bijlage: SVNK - rapportage woonruimtebemiddeling 2021