

Logo's corporaties + huurdersverenigingen

NOTITIE PARTIJPUNTEN

**Input voor partijprogramma's over sociaal wonen in
[plaatsnaam]**

[Foto plaats]



Aanleiding

In maart 2022 vinden de gemeenteraadsverkiezingen plaats. Lokale partijen maken daarvoor hun verkiezingsprogramma op. De woningcorporatie(s) in [plaats] – [naam/namen corporatie(s)] - en hun huurdersvertegenwoordigingen vinden het vanzelfsprekend belangrijk dat de belangen van de sociale huurder daarin goed zijn geborgd.

Daarom informeren wij in deze notitie de politieke partijen in [plaats] over de huidige situatie op de sociale woningmarkt en de maatregelen die wat ons betreft noodzakelijk zijn om de huidige wooncrisis aan te pakken en daarmee huisvesting voor sociale huurders te waarborgen. Wij roepen alle partijen op deze onderwerpen tot speerpunten te maken in hun verkiezingsprogramma's voor 2022 - 2026. Op onze beurt spannen wij ons maximaal in om deze ambities te realiseren en we leggen dit graag vast in de prestatieafspraken die we jaarlijks maken met de gemeente.



Urgentie

Op 17 februari hebben maar liefst 34 organisaties - allemaal actief in het brede werkveld van wonen, bouwen, zorg en welzijn, inclusief de VNG en corporatiekoepel Aedes - een actieagenda Wonen gepresenteerd, waarin zij de urgente situatie op de woonmarkt beschrijven.

Iedereen in Nederland moet in een huis kunnen wonen dat bij hem of haar past. Wonen is een noodzakelijke basis in ieders leven. Maar een enorm woningtekort zorgt ervoor dat veel mensen lang moeten wachten op een huis. Starters krijgen geen kans omdat betaalbare woningen niet beschikbaar zijn. Jonge gezinnen komen in de knel omdat de doorstroming stopt. Voor senioren is geen passende huisvesting beschikbaar waardoor zij in eengezinswoningen blijven wonen. En die schaarste heeft een prijsopdrijvend effect. Ook mensen die vanuit een zorgorganisatie willen doorstromen naar de reguliere woningmarkt stuiten op lange wachtlijsten.

Voor kwetsbare mensen met psychische problematiek stagneert hun herstel. Het aantal dak- en thuislozen is in de afgelopen tien jaar verdubbeld. Wijken en buurten in heel Nederland gaan achteruit, waardoor onveiligheid, verloedering en ondermijning op de loer liggen.

Tegelijkertijd wonen kwetsbare mensen steeds vaker en ouderen steeds langer zelfstandig. Maar zij krijgen daarbij niet altijd de zorg of ondersteuning die ze nodig hebben. Door gebrek aan sociale infrastructuur en uitdagingen in de fysieke infrastructuur staat de leefbaarheid onder druk in zowel steden als dorpen, niet alleen in de Randstad maar ook daarbuiten. Daarnaast ligt er de opgave om de Nederlandse woningvoorraad te verduurzamen met de daaruit volgende ambities van het Klimaatakkoord. De urgentie voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en veilige en fijne leefomgevingen is hoog.

[Lokale situatie]

De hierboven geschetste situatie herkennen we ook voor [plaats] en we zien hoe dat onze kwetsbare huurders raakt; dat willen en kunnen we veranderen. In die opgave zoeken we de verbinding met u, als lokale politieke partij. Om gezamenlijk te komen tot een gedeelde ambitie én maatregelen om die te realiseren. Voor de vier belangrijkste thema's - beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid - hebben we op de volgende pagina de wat ons betreft belangrijkste ambities geformuleerd.

Programmapunten

1. Terugdringen woningtekort

Landelijk moeten er tussen nu en 2035 maar liefst 375.000 sociale huurwoningen worden gebouwd. Rekening houdend met sloop en verkoop neemt de DAEB-voorraad daarmee toe met 112.000 woningen. In de regioFoodValley zijn tussen nu en 2035, naast herstructurering van de huidige woningvoorraad, maar liefst 8.000 extra nieuwe sociale huurwoningen nodig om het huidige tekort in te lopen en om te kunnen voldoen aan de toekomstige vraag. Voor [Wageningen] betekent dit een netto toename van [aantal] sociale huurwoningen, bijna [aantal] woningen per jaar! Voor deze opgave is bouwgrond nodig en versnelling in plannen en realisatie.

Wat hebben wij nodig:

- **Bouwgrond:** verplichting bij nieuwe ruimtelijke woningontwikkelingen in [plaats], minimaal ..% ten behoeve van langdurige sociale huur. Op te nemen als voorwaarden in overeenkomsten met ontwikkelaars.
- **Level playing field:** gelijke regels voor iedere exploitant van sociale huurwoningen (>50) bij participatie in het sociale programma van herontwikkelingsprojecten.
- **Versnelling:** efficiënte toepassing van wettelijke procedures en prioritering voor woningbouw, om onnodige vertraging te voorkomen.
- **Doorstroming:** bevordering van doorstroming uit sociale huurwoningen naar sociale koop. Dat pleit voor voorrang voor huurders bij toewijzing van die woningen. Een actieve rol van de gemeente naar projectontwikkelaars is daarin nodig.
- **Flexwoningen:** actief beleid om leegstandslocaties tijdelijk in te zetten voor flexwoningen ten behoeve van spoedzoekers, dak- en thuislozen.

2. Leefbare buurten

Om goed wonen in leefbare wijken mogelijk te maken, is vaak een combinatie van sociale maatregelen en fysieke ingrepen nodig. Daarmee werken we aan een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk verbonden met elkaar en daarmee met de thema's leefbaarheid en sociaal domein.



Vanuit een wijkbenadering kunnen we doelgericht realiseren wat daar specifiek nodig is. Differentiatie is daarbij een belangrijke voorwaarde, in woningen en in bewoners.

Wat hebben wij nodig:

- **Gemengde wijken:** een mix van sociale huur en koop, woningtypen, huishoudingssamenstellingen, leeftijden.
- **Wijkbenadering:** aandacht voor uitvoering van sociale maatregelen in combinatie met gerichte fysieke ingrepen in de wijken.
- **Financiën:** gericht middelen vrijmaken voor deze verbeteringen.
- **Regierol gemeente:** in de samenwerking met woningcorporaties, marktpartijen en zorg-/ hulpverleners .

3. Betaalbaarheid

De kosten van woningen staan onder druk, zowel door stijgende bouwkosten als door toegenomen kwaliteitseisen aan de woningen. Zonder aanvullende maatregelen dreigt dit om te slaan naar een huurprijsverhoging, waarmee de betaalbaarheid van huisvesting voor de kwetsbare doelgroep nog meer onder druk zou komen te staan. Dit willen wij voorkomen; niet voor niets is 'betaalbaar wonen' onze hoofdambitie.

Wat hebben wij nodig:

- Reductie van stichtingskosten: sociale grondprijzen, leges e.d.
- Inrichting: realisatie door de gemeente van infrastructuur en groen bij herontwikkelingen
- Belastingen: pleidooi naar landelijke politiek voor verlichting van belastingen voor woningcorporaties, waaronder de verhuurdersheffing.
- Woonlasten: aandacht voor betaalbaarheid van gemeentelijke belastingen voor sociale huurders.

4. Verduurzamen gebouwde omgeving

Aandacht voor duurzaamheid is er alom in onze maatschappij; iedereen en iedere organisatie heeft daarmee te maken. De uitvoering van onze kerntaken kunnen wij op lange termijn alleen volhouden mét respect voor het milieu. We beseffen dat het beleid van woningcorporaties mede bepalend is voor duurzaamheidsontwikkelingen in onze leefomgeving. Ons doel is uiterlijk in 2050 goed en betaalbaar wonen aan te bieden zonder belasting van het milieu. We zien op die weg een gedeelde verantwoordelijkheid voor gemeente, woningcorporaties, (energie)bedrijven, andere maatschappelijke organisaties en bewoners. Met elkaar moeten we juiste keuzes maken, ieder vanuit de eigen rol, maar met een complementaire doelstelling.

Wat hebben wij nodig:

- Besparing: ondersteuning in programma's voor terugdringen van energieverbruik.
- Voorlichting: actieve bewonersvoorlichting, samenwerking met partijen in het energieloket het Trefpunt.
- Betaalbaarheid: woonlastenneutraliteit te hanteren als uitgangspunt bij duurzaamheidsbeslissingen, ten behoeve van betaalbaar wonen.
- Proven concepts : focus op verstandige keuzes en dus het voorkomen van risicovolle experimenten.
- Oproep: aandacht voor circulariteit en klimaatadaptie.
- Lokale ambities: ten behoeve van de industrialisatie en standaardisatie van bouwprocessen vragen wij de gemeente terughoudend te zijn ten aanzien van extra bouwtechnische en kwaliteitseisen bovenop het Bouwbesluit.

Onze gezamenlijke opgave binnen Food Valley

De woningcorporaties in de regio Food Valley werken vanuit een sterke woningmarkregio dagelijks aan betaalbaar wonen met een diverse woningvoorraad voor verschillende doelgroepen. Tegelijkertijd zijn de maatschappelijke opgave groot, en voorzien de woningcorporaties dat er een spanning ontstaat tussen de uitdagingen die dit oplevert en de middelen die daarvoor beschikbaar zijn. Dit komt o.a. door de lastendruk van de verhuurderheffing.

Om die reden is er namens alle woningcorporaties uit Food Valley een persbericht uitgegaan met de boodschap dat de corporaties niet kunnen voldoen aan de maatschappelijke opgave voor voldoende en betaalbare woningen en dat zij hierin grote uitdagingen voorzien. Dat is de uitkomst van een regionaal onderzoek dat zij samen hebben uitgevoerd naar aanleiding van het landelijke rapport Opgave & Middelen. Samenwerking met andere partijen, zoals gemeenten, provincies, huurdervertegenwoordigers, marktpartijen en andere stakeholders, is daarom noodzakelijk.

Opgaven 2020-2035 Food Valley

De woningcorporaties in de Regio Food Valley starten in navolging van het landelijke onderzoek een regionaal traject om een realistisch beeld te krijgen van de opgaven en middelen in hun eigen regio voor de periode 2020 – 2035. Centraal hierin staat de ontwikkeling van de financiële positie van de regionale corporaties wanneer zij alle regionale opgaven oppakken. De belangrijkste uitkomsten zijn de volgende:

- De corporaties in de regio Food Valley lopen tegen hun financiële grenzen aan. €1,5 miljard van de benodigde €2,9 miljard aan investering in nieuwbouw en verduurzaming kan niet worden opgepakt.
- Hierdoor kan de groeiopgave van 7.900 sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd. De haalbare groei blijft steken op ongeveer 2.000 woningen.

- Halvering van de Verhuurderheffing zorgt ervoor dat het tekort van €1,5 miljard daalt naar een tekort van €0,9 miljard. Dat betekent dat er meer kan worden geïnvesteerd in nieuwbouw/herstructurering en verduurzaming.

Lokale opgaven 2020-2035

[Omschrijving lokale opgaven]

[Factsheet opnemen – of onderdelen hiervan]

Ondertekening

Van harte roepen wij alle lokale politieke partijen op om genoemde programmapunten op te nemen in de verkiezingsprogramma's. Daarmee kunnen we de wooncrisis in [plaats] aanpakken, met elkaar!

[naam bestuurder]
directeur bestuurder
[naam corporatie]

[naam bestuurder]
directeur bestuurder a.i. [naam
corporatie]

[naam]
voorzitter Huurdersvereniging1

[naam]
voorzitter Huurdersvereniging2