

Geachte heer Bartels, beste Valentijn,

Vanwege de voorjaarsvakantie zijn wij niet in staat een mondelinge toelichting te geven. Daarom hebben wij gekozen voor een schriftelijke reactie. Wij vragen daarvoor begrip.

Sociale aspecten

Als huurdersbelangenvereniging dienen wij alle huurdersgroepen te vertegenwoordigen. Hoewel in de prestatieafspraken partijen toezeggen de doorstroming binnen de sociale huur en tussen sociale huur en vrije sector huur- en koopwoningen te bevorderen is dat slechts gedeeltelijk het geval. Onze zorg betreft in het bijzonder de positie van de middeninkomens.

In de prestatieafspraken zeggen partijen toe dat corporaties het aandeel vrije sector huurwoningen (710-850 euro) ten behoeve van de doorstroming van middeninkomens uit de bestaande sociale voorraad te zullen uitbreiden. Wij vinden dat geen goed idee. Ruimte moet niet worden gezocht in de bestaande sociale voorraad omdat dat weer ten koste gaat van de huisvesting van andere huurdersgroepen. Behalve sociale huurwoningen verhuren woningcorporaties echter ook woningen in de vrije sector. (**niet DAEB bezit**). Zij kunnen besluiten de huur van een deel van deze vrije sector huurwoningen te verlagen in huurprijs (710 – 850 euro) en deze toe te wijzen aan alle woningzoekenden met een middeninkomen die een sociale huurwoning achterlaten. In de prestatieafspraken wordt hier geen aandacht aan besteed.

Daarnaast vindt de HBV Dudok Wonen nieuwbouw door corporaties in dit segment noodzakelijk. Dit vindt o.i. echter niet plaats om twee redenen:

1. De woningwet beperkt het taakgebied voor woningcorporaties in hoofdzaak tot het bouwen van sociale huurwoningen (**DAEB bezit**). Slechts bij onvoldoende interesse van commerciële marktpartijen om in dit vrije sectorsegment te bouwen kan de gemeente besluiten nieuwbouw van vrije sector huurwoningen door woningcorporaties toe te staan. Wij hebben geen inzicht gekregen in **of** en zo ja **wat** de status is van de gesprekken tussen gemeente en commerciële marktpartijen over de uitbreiding van het aanbod aan vrije sector huurwoningen in het middensegment. (tot 850 euro)

2. Woningbouwcorporaties kunnen vanaf 1 januari 2017 korting krijgen op de verhuurdersheffing voor nieuwbouwwoningen die onder de zgn. aftoppingsgrens worden verhuurd. Daarmee hebben zij direct financieel belang nieuwbouw alleen in te zetten voor starters. Anders gezegd er ontbreekt de financiële prikkel om doorstroming van middeninkomens door nieuwbouw te realiseren.

Een groot deel van de middeninkomens is - buiten hun schuld - de dupe van de veranderde regelgeving. Zo kon in het verleden een ieder een sociale huurwoning huren mits hij/zij de huur kon betalen. Kon men dat niet dan kreeg men huursubsidie. De veranderde wetgeving heeft een groep huurders tot scheefwoners verklaard. Zij horen niet langer tot de sociale doelgroep van de woningcorporatie en vallen tussen wal en schip. In de prestatieafspraken komen zij niet in aanmerking voor een vrije sector huurwoningen tussen €710-€850. Veel van hen kunnen een hogere huur niet betalen en kunnen om uiteenlopende redenen geen passende hypotheek (meer) afsluiten voor een koopwoning.

Leefbaarheid

Over het onderwerp Leefbaarheid verwijst ik je naar bijlage 2 indicatieve voorraadontwikkeling uit de prestatieafspraken. In de periode 2018-2021 spreekt men de ambitie uit 513 van de geplande 910 sociale woningen daar te realiseren. (56,4%).

Wij hebben n.a.v. de huurdersraadpleging van 27 oktober 2016 aangegeven dat alle betrokken

partijen hun verantwoordelijkheid dienen te nemen. Overconcentratie van sociale huisvesting in de kwetsbare wijken en buurten heeft segregatie en fysieke isolatie tot gevolg. De kloof tussen etnische groepen, arm en rijk, tussen hoog en laag opgeleid wordt hierdoor alleen maar groter. In de prestatieafspraken erkennen partijen wel een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in buurten en wijken maar leggen vervolgens de eerste verantwoordelijkheid voor een leefbare buurt bij bewoners zelf. Gemeente en woningcorporaties hebben echter de taak de randvoorwaarden te scheppen waarbinnen het de bewoners mogelijk wordt gemaakt de leefbaarheid in wijken en buurten te borgen c.q. verder te verbeteren. De belangrijkste voorwaarde is hierbij het streven **naar** en zorg dragen **voor** een evenwichtige verdeling van de sociale woningbouw over de stad. Dat laat men na.

Namens het voltallige bestuur van de HBV Dudok Wonen