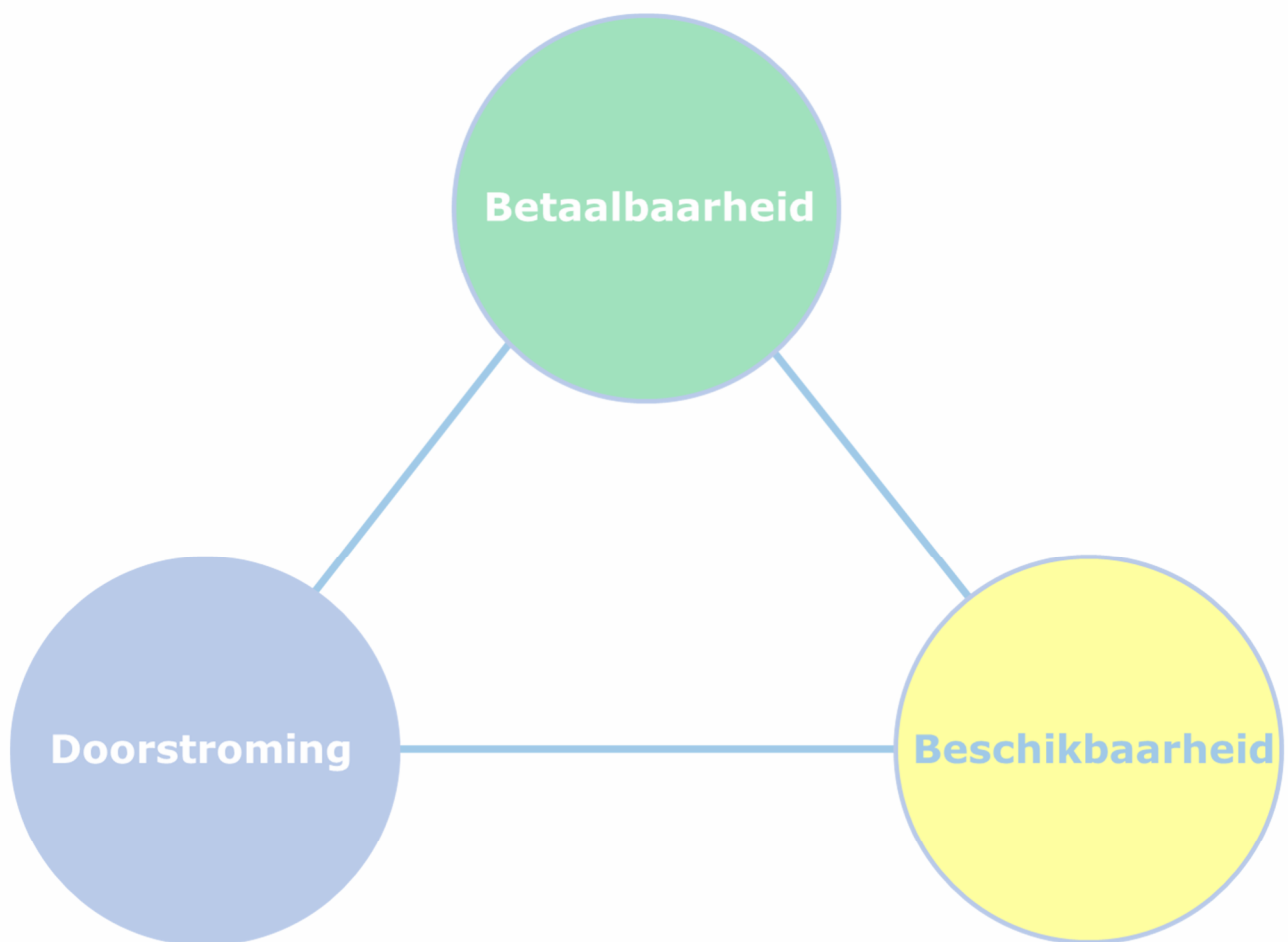


Voorstellen Werkplaats 7

1 april – 1 juli 2023

“Wonen is een Recht”





“Wonen is een Recht”

Samenvatting

1. Woningaanbod in alle gemeenten gelijk

Voorstel

Het is belangrijk om te zorgen voor een evenwichtige verdeling van huur- en koopwoningen voor alle inkomensgroepen. In het coalitie-programma is opgenomen dat voor nieuwe projecten een procentuele verdeling geldt van 40% sociale huur, 40% midden huur of koop (met de nadruk op lage middenhuur) en 20% overige duurdere woningen.

Beslispunt

De verdeling van woningen 40% sociaal, 40% midden en 20% hoog moet binnen de regio gelijk zijn.

2. Woonruimte voor noodgevallen

Voorstel

Een gemeente loket 'Noodhuisvesting' waar mensen die het dak boven het hoofd (dreigen te) verliezen terecht kunnen. Hier vinden ze expertise, hulp en een luisterend oor. Deze maatschappelijk werker kan mensen in de juiste richting wijzen, weet waar de kansen liggen, bemiddelt, initieert en houdt contact om o.a. grotere problemen te voorkomen.

Beslispunt

De overheid neemt de taak op zich voor het bieden van woonruimte voor noodgevallen.

3. Genoeg grond beschikbaar voor wonen

Voorstel

Nieuwe initiatieven op lege locaties krijgen 3 jaar de tijd om tot start bouw te komen, waarna de grond op dat moment gekocht wordt van de eigenaar voor het bedrag waarvoor ooit het gekocht is.

Beslispunt

Als grond/vastgoed niet volgens bestemming wordt gebruikt dan gaat eigendom terug naar de gemeenschap

4. Betaalbaar wonen

Voorstel

Koppel de waarde van de grond los van de waarde van het gebouw. De waarde van het gebouw wordt bepaald door de markt en zal naar verwachting zich niet wezenlijk anders ontwikkelen dan de inflatie. De grondwaarde wordt bepaald door de gemeente.

Beslispunt

Er moet een sociaal fonds komen voor betaalbaar wonen (huur en koop)

Op de volgende pagina's leest u de achtergrond van onze beslispunten

“Wonen is een Recht”



Woningaanbod in alle gemeenten gelijk

Aanleiding

De Metropoolregio Amsterdam is het informele samenwerkingsverband van 30 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Vervoerregio Amsterdam. Betaalbare woonruimte wordt schaars in de Metropoolregio Amsterdam. Vooral woningzoekenden met een laag en middeninkomen hebben grote problemen om een passende woning te vinden. Nu de economische welvaart aanhoudt, willen veel mensen verhuizen en ook de groei van de bevolking zet door. De toegankelijkheid van de woningmarkt in de MRA staat daarmee fors onder druk.

Achtergrond

Uit de verhuispatronen blijkt dat de toegankelijkheid van de woningmarkt in de MRA voor lage en middeninkomens afneemt. Amsterdam kende altijd een grote instroom van veel jonge huishoudens met een laag inkomen. De prijzen voor huur- en koopwoningen stijgen, en het WiMRA-onderzoek laat zien dat nieuwe Amsterdammers steeds vaker een hoger inkomen hebben. Ook wie binnen de metropoolregio verhuist, moet een goed gevulde portemonnee meenemen. In de sociale huursector worden de huurprijzen gereguleerd, maar zijn de wachttijden bijna overal in de regio lang. In de vrije sector stijgen de huur- en koopprijzen extreem hard. De huren in de vrije sector zijn bijvoorbeeld in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden gemiddeld meer dan € 1.000,- per maand. Hierdoor kunnen met name de lagere middeninkomens, ook degenen die willen doorstromen vanuit de sociale huur, op steeds minder plekken in de MRA terecht. Huurwoningen in het lagere middensegment zijn er namelijk weinig, blijkt uit het onderzoek: 10% gemiddeld in de MRA.

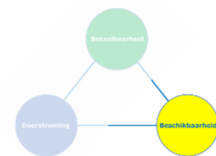
Voorstel

Meer sociale huurwoningen voor mensen met lage middeninkomens. % van hun vrijgekomen sociale huurwoningen Ook mensen met lage middeninkomens moeten een sociale huurwoning van een woningcorporatie kunnen krijgen. Momenteel mogen woningcorporaties elk jaar 10% geven aan mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Vanaf 2022 mogen woningcorporaties elk jaar 7,5% van hun vrijgekomen huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens; dus bij een inkomen van meer dan € 40.024 voor eenpersoonshuishoudens en meer dan € 44.196 voor huishoudens van 2 of meer personen (prijsspeil 2021). Maar woningbouwverenigingen mogen dat percentage lokaal verhogen, tot maximaal 15%. Dat moet de woningcorporatie dan afspreken met de gemeente en huurdersorganisatie.

Doelgroepenverordening / verordening sociale huur / midden huur: In het bestemmingsplan kan geregeld worden welk type woning gebouwd moet worden. De definiëring van de verschillende segmenten moet worden opgenomen in een aparte verordening. Deze verordening omschrijft ook de doelgroepen die worden beoogd met de aangewezen woningbouwcategorie. Nadat de kaders en spelregels zijn vastgesteld kan een doelgroepenverordening voor de categorie sociale huur en middel dure huur door het college worden vastgesteld en ter inspraak worden gelegd. Na de inspraak kan de doelgroepenverordening door de raad worden vastgesteld.

Beslispunt

‘De verdeling van woningen 40% sociaal, 40% midden en 20% hoog moet binnen de regio gelijk zijn.’



“Wonen is een Recht”

Woonruimte voor noodgevallen

Aanleiding

Als wonen een recht is, heeft de overheid de plicht om te zorgen dat mensen kunnen wonen. Of in geval van nood een dak boven het hoofd hebben. In deze tijd van woningnood is dat geen geringe opgave.

Achtergrond

Woningcorporaties hebben als beleid dat zij 30% van de vrij gekomen woningen aanbieden aan urgenten, spoedzoekers en vele anderen die op straat dreigen te belanden. Maar die 30% is niet voldoende om die nood van deze “daklozen” op te lossen. Daarnaast hebben gemeenten (dus vaak via de corporaties) de plicht om statushouders te huisvesten. Dat het tekort aan woonruimte een knellend probleem is, is duidelijk. Eén van de zaken waar over nagedacht moet worden is de vraag: “Wanneer en onder welke condities “het recht op wonen” ingelost moet worden?”.

Een overheid die “het recht op wonen” uitbesteed aan o.a. woningcorporaties schuift haar verantwoordelijkheid door! Het zou de overheid sieren om zelf de verantwoordelijkheid op zich te nemen en bv. in leeg staande gebouwen een soort van sociale pensions te creëren. Daarnaast moet de vraag gesteld worden: “Wanneer heeft een jongere recht op woonruimte?” Als de 18 jarige leeftijd bereikt wordt of pas na zijn 21ste?

En bij een scheiding? moet een corporatie “het recht op wonen” dan ook invullen?

En bij het mislukken (door bv. ernstige overlast) van een plaatsing vanuit een behandelcentrum, moet de cliënt dan op straat gezet worden? of heeft de uitplaatsende instelling de plicht zijn voormalige cliënt weer op te nemen?

Je doet ertoe

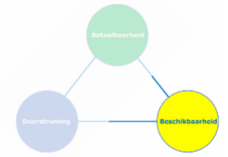
In het geval van nood is het zo fijn als er iemand met je meedenkt en weet wat je mogelijkheden zijn. Mensen verliezen vaak het dak boven het hoofd in tijden die stressvol en emotioneel zijn. Een relatie die stukloopt, een ontslag, de huur niet meer kunnen betalen of een ouder die overlijdt. Op zo’n moment is het heel waardevol om te weten dat iemand jouw lot zich aantrekt en met je meedenkt zodat je je niet zelf het wiel hoeft uit te vinden wat betreft regelgeving en mogelijkheden.

Voorstel

Kortom de uitspraak “Wonen is een recht” roept meer actie van de (gemeentelijke) overheid op. De overheid moet de taak op zich nemen in het bieden van afdoende tijdelijke woonruimte voor noodgevallen. Dit is echter een complex en multifactorieel probleem waar geen makkelijke oplossing voor te vinden is. Om hiermee wel een start te maken en uiting te geven aan de zorgplicht voor burgers zijn wij voorstander van een Gemeentelijk Loket Noodhuisvesting waar kennis van zake is, actie wordt ondernomen en waar men een luisterend oor en een helpende hand vindt in het geval van nood.

Beslispunt

‘De overheid neemt de taak op zich voor het bieden van woonruimte voor noodgevallen’



“Wonen is een Recht”

Genoeg grond beschikbaar voor wonen

Aanleiding

In artikel 22, lid 2 van de Nederlandse Grondwet staat:

‘Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.’

Vanwege de formulering van de wetteksten is het recht op wonen nauwelijks af te dwingen. In juridisch jargon betekend de wet dat de overheid een ‘inspanningsverplichting’ heeft en dus haar best moet doen om iedereen van een woning te voorzien. Daarin kan en moet de overheid wel veel meer doen: Probleemgevallen zelf oplossen en niet doorverwijzen naar andere instanties, de bouwgrondprijzen in de hand houden, speculanten buitenspel zetten, meer onderlinge samenwerking van de gemeentes etc.

Achtergrond

Er is nu al veel ruimte beschikbaar om wonen mogelijk te maken. Dat kan op braakliggende grond, maar ook in vastgoed dat niet meer/onvolledig gebruikt wordt. Vaak zijn deze in bezit van projectontwikkelaars en handelaren die speculeren op waardeverhoging of hun vastgoed niet kunnen/willen afboeken.

Zij doen niets met hun bezit. Dat leidt tot verwaarlozing en verloedering van de omgeving en zeker niet tot inspanningen en investeringen voor kwaliteitsverbetering. Het kan jaren duren. Het landschap, de samenleving en een goede ruimtelijke ordening ondervinden geen enkel voordeel van grondspeculatie.

Voorstel

In de wet is geregeld dat eigenaren recht hebben op het zelfrealisatieprincipe. Dit betekent dat zij als eerste een nieuwe ontwikkeling mogen uitvoeren. Dit recht willen we beperken.

Eigenaren die aantoonbaar de afgelopen 10 jaar geen duidelijke voortgang hebben geboekt, geen kwaliteit hebben toegevoegd voor de omgeving c.q. de kwaliteit achteruit hebben laten gaan, worden “On Hold” gezet.

Samenwerkingen zonder winstoogmerk (woonvormen, woningbouwverenigingen, particulier opdrachtgeverschap, zorginstellingen, etc.) die interesse hebben in de locatie krijgen 3 jaar de tijd om tot start bouw te komen, waarbij de grond op dat moment gekocht wordt van de eigenaar voor het bedrag waarvoor ooit het gekocht is.

Samenvatting:

Eigenaren van gronden en/of onroerende goederen die speculeren op prijsstijgingen en niets met hun bezit doen verliezen het recht op zelfrealisatie na 10 jaar en moeten hun bezit verkopen aan de partij die wel tot woningbouw komt.

Beslispunt

‘Als grond/vastgoed niet volgens bestemming wordt gebruikt dan gaat eigendom terug naar de gemeenschap’



“Wonen is een Recht”

Betaalbaar wonen

Aanleiding

Als gevolg van grote prijsstijgingen is wonen voor veel burgers onbetaalbaar geworden. De prijs van een woning staat niet meer in verhouding tot de werkelijke waarde van een woning, maar is opgedreven door schaarste en speculatie. Deze speculatieve marktwerking heeft gemaakt dat wonen onbetaalbaar is geworden, met name door exponentiele prijsstijging voor het aandeel grond¹ in de prijs voor een woning. Het idee is dan ook de waarde van de grond en de waarde van het gebouw los te koppelen. De waarde van het gebouw wordt bepaald door de markt en zal naar verwachting zich niet wezenlijk anders ontwikkelen dan de inflatie (met name de inflatie voor bouwkosten). De grondwaarde wordt bepaald door de gemeente. (Dit is dus geen marktprijs).

Voorstel

Om deze speculatieve marktwerking buiten spel te zetten is het voorstel een sociaal fonds voor betaalbaar wonen op te zetten. Uit dit fonds worden bestaande of nieuwbouwwoningen te koop of te huur aangeboden tegen een realistische betaalbare waarde/huurprijs. De grond zou eventueel eigendom kunnen blijven van het fonds (of gemeente) waardoor de koper alleen financiering of huur hoeft te betalen voor de woning zonder de grond. Woningen zouden ook met “korting” kunnen worden aangeboden die bij verkoop van de woning weer wordt “teruggegeven” aan het fonds. De woning kan dan dus niet op de vrije markt worden verkocht (hiermee bepaalt het fonds de prijsontwikkeling)

Bij verkoop van een “fonds woning” is er de plicht deze terug te verkopen aan het fonds tegen wederom een realistische betaalbare waarde. Dit kan bijvoorbeeld via een vooraf vastgestelde formule die afhankelijk is van de inflatie.

De financiering van dit fonds kan plaatsvinden via de provincie (Noord-Holland), gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, pensioenfondsen en andere investeerders. De provincie Noord-Holland kan met een eigen vermogen van 1 miljard en tientallen miljoenen in kas een grote bijdragen leveren in de financiering van het fonds.

Het idee voor een dergelijk fonds is niet nieuw. Zo biedt “Koop Garant” van het samenwerkingsverband Opmaat, woningen aan tegen een lagere prijs met terugkoopgarantie en NHG financierbaar. “Betaalbare Koopwoningen Zaanstad”⁴ (BKZ) biedt voor de lagere inkomens betaalbare woningen aan waarbij de grond eigendom blijft van BKZ en deze niet meetelt bij de financiering. “Kopen naar Wens” van “Dudok Wonen”⁵ biedt woningen aan met korting tot maximaal 50% die bij verkoop weer terugbetaald moet worden.

Als het fonds op termijn voldoende schaalgrootte bereikt zal dit een drukkend effect hebben op de woningprijzen op de reguliere markt. Het fonds zal op deze manier een zelfreinigende werking hebben en de huidige speculatieve marktwerking op de grond buiten spel zetten.

Beslispunt

‘Er moet een sociaal fonds komen voor betaalbaar wonen (huur en koop)’

Bronnen:

1. NRC 10 mei 2023: Geen volkshuisvesting zonder ingrijpen op de grondmarkt
2. Omarm de middenklasse, vergeet de midden huur: Barend Wind & Lisa Kuijpers (Rochdale)
3. <https://www.opmaat.nl/zakelijk/koopgarant>
4. <https://www.betalbarekoopwoningen.nl/>
5. <https://www.dudokwonen.nl/ik-woon/koop/kopen-naar-wens-woning-verkopen/>