

Bouw met ons mee!

Samen pakken we de woningnood
in Haaglanden aan



Voor de uitgebreide toelichting verwijzen we graag naar:
socialeverhuurdershaaglanden.nl/bouwmee

INPUT VOOR GEMEENTERAADSVERKIEZINGEN IN GEMEENTEN BINNEN HAAGLANDEN

Oktober 2021

Pak samen met ons de wooncrisis in Haaglanden aan!

Iedereen heeft recht op een huis om zich thuis te kunnen voelen. Maar lang niet alle huishoudens vinden gemakkelijk een huis dat bij hen past en voor hen betaalbaar is. Daar kunnen allerlei redenen voor zijn. Daarom zijn er woningcorporaties. Er wonen in Nederland ongeveer 4 miljoen mensen in circa 2,2 miljoen sociale huurwoningen van zo'n 300 woningcorporaties. In Haaglanden hebben 19 corporaties circa 170.000 huurwoningen in bezit.

Landelijk beleid uitleggen op uw lokale speelveld

De hoofdlijnen van het woonbeleid worden landelijk afgesproken. Formeel kunt u als gemeente, als raadslid geen invloed uitoefenen op landelijk beleid. Wel kunt u als vertegenwoordiger van een van de gemeenten in Haaglanden de zorgen die wij als corporaties in uw regio hebben, meenemen binnen de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Ook kunt u binnen uw partij en in de gemeentepolitiek natuurlijk issues aankaarten.

Gemeenten spelen cruciale rol in de wooncrisis

De komende 10 jaren moeten er in de regio Haaglanden minimaal 80 duizend woningen bij komen. De cruciale vraag is: wie bouwt wat en waar? Daar heeft de gemeente, en u als politieke partij, een belangrijke stem in. Kiest u alleen voor koopwoningen of geeft u meer ruimte aan sociale en middenhuur? Biedt u alle inwoners een passend huis? En maakt u de keuze om in te zetten op (nieuwe vormen van) sociale huisvesting? De gemeenten spelen een cruciale rol in het aanpakken en oplossen van de wooncrisis. Samen met 33 andere organisaties - waaronder VNG en de G40 - hebben we onze landelijke ambities uitgewerkt in de [Actieagenda Wonen](#), een concreet plan met breed draagvlak voor het woonbeleid de komende jaren.

Doordacht lokaal woonbeleid is van groot belang voor uw inwoners. In maart 2022 zijn de gemeenteraadsverkiezingen. Bij de vorming van een nieuw gemeentebestuur worden knopen doorgesneden over het wonen in uw gemeente. Graag lichten wij onze visie op een aantal relevante thema's aan u toe. Beschouw het als suggesties en adviezen voor uw verkiezingsprogramma en uw keuzes.

1. Voldoende sociale huurwoningen

In Haaglanden hebben de 19 corporaties in 9 gemeenten ongeveer 170.000 huurwoningen. De wachtlijsten in de regio Haaglanden voor sociale huurwoningen zijn enorm. Met een wachttijd van 6 jaar en ruim 160.000 wachtende woningzoekenden, is de zoektocht naar een passende woning voor velen een lang en uitzichtloos proces. Er moeten meer sociale huurwoningen bij en deze moeten goed verspreid worden over de regio.



Het gaat dan niet alleen om reguliere woningen, maar ook om tijdelijke flexwoningen voor spoedzoekers, goede, betaalbare woningen voor bijzondere doelgroepen en seniorenappartementen waar ouderen zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, zoals kleinschalige geclusterde woonvormen.

In de lokale woonzorgvisie van uw gemeente is uitgebreid opgeschreven wat nodig is in uw gemeente. Ook voor woningzoekenden met een middeninkomen is het steeds moeilijker om een passende woning te vinden. Sinds de invoering van de Woningwet mochten woningcorporaties in principe geen [midden huurwoningen](#), met een huurprijs tussen 700 en 1.000 euro, meer bouwen. Dat is nu gewijzigd. Welke afspraken kunnen wij hierover samen maken, zodat politieagenten en onderwijzers weer op acceptabele afstand van hun werk wonen?

Eén misverstand nemen we graag weg. Het is niet meer zo dat er veel mensen met te hoge inkomens in sociale huurwoningen wonen. Het gaat nog maar om ongeveer 8% van onze woningen. Maar liefst 35% verhuist in de praktijk al binnen twee jaar. Doorstroming van goedkope scheefwoners is dan ook geen oplossing. U kunt wel mikken op doorstroming van senioren: in ruim de helft van alle eengezinswoningen in de sociale verhuur wonen mensen die hun kinderen hebben laten uitvliegen. Deze senioren zijn ook zelf beter af als ze tijdig verhuizen naar een woning waar ze prettig oud kunnen worden.

Sociaal bouwen met oog voor de toekomst

Graag vragen we u ook om in uw programma aandacht te besteden aan het aanbod sociale huurwoningen voor de langere termijn. We zien dat in veel gemeenten commerciële partijen tijdelijke sociale huurwoningen mogen realiseren. Op korte termijn is dit voor uw gemeente wellicht interessant, maar het geeft op langere termijn een woningtekort voor mensen met de echt lage inkomens. Vanuit de enorme schaarste aan bouwlocaties in de regio Haaglanden is het essentieel om sociale huurwoningen te bouwen die langdurig voor de doelgroep behouden blijven. De corporaties zijn dé vanzelfsprekende partner van de gemeente om sociale huurwoningen en een deel van de middenhuur te bouwen.

Een sociale huurwoning

Het laten ontwikkelen van sociale huurwoningen door corporaties en door private partijen is niet hetzelfde, er is sprake van een ongelijk speelveld. Zo gaan private partijen meestal uit van andere instandhoudingstermijnen (maximaal 15 jaar), hanteren vaak een andere kwaliteit van woningen (kleine appartementen), hebben minder oog voor de betaalbaarheid (huren veelal op of vlak onder de liberalisatiegrens) en dragen niet of nauwelijks bij aan het huisvesten van doelgroepen, zoals statushouders, uitstroom uit instellingen en overige urgenten. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken, onder andere, hierover jaarlijks prestatieafspraken.

Als private partijen sociale huurwoningen realiseren, zouden zij dit onder gelijke voorwaarden en met een evenredige bijdrage aan de opgaven moeten doen. Daarnaast bieden private partijen hun sociale huurwoningen veelal via eigen kanalen aan. Zo worden de woningzoekenden die bij de regionale woonruimteverdeelsystemen staan ingeschreven en netjes op hun beurt wachten, gepasseerd.

Verder zien we ook in Haaglanden dat beleggers woningen opkopen en verhuren. Inmiddels is het wettelijk geregeld dat gemeenten de goedkope woningvoorraad kunnen beschermen via opkoopbescherming. Vooral in wijken met veel goedkoop particulier bezit is het belangrijk om de opkoopbescherming in te zetten. Zo krijgen woningzoekenden met een laag-middeninkomen een eerlijkere positie op de woningmarkt.

Sneller, slimmer en betaalbaarder bouwen

De wooncrisis in Haaglanden vraagt om een stevige aanpak. Het wordt steeds moeilijker om extra woningen - sociale huur, middenhuur en koop - snel en betaalbaar te realiseren. Belangrijke redenen vormen de fors stijgende kosten, veroorzaakt door een toenemende vraag, gebrek aan productiecapaciteit, groeiende arbeidskosten en een toenemende schaarste aan bouwmaterialen. Eén van de oplossingen is afscheid nemen van de traditionele manier van bouwen en ontwikkelen. Het is mogelijk om sneller en goedkoper woningen van hoge kwaliteit te realiseren door de vraag te bundelen. En daar waar mogelijk de productie van nieuwbouwwoningen conceptueel en industrieel plaats te laten vinden. De woningen worden dan alleen nog in elkaar gezet en afgewerkt op de plek waar ze komen te staan.

Woningvraag studenten neemt toe

De woningmarkt zit op slot en dat is zeker merkbaar voor starters, waaronder studenten. De kenniseconomie is belangrijk voor de regio Haaglanden; er werken meer dan 330.000 mensen in de R&D-sector en het hoger onderwijs en de economisch toegevoegde waarde per student is bijna 28.000 euro. Dit zal de komende jaren aan belang winnen en het aantal HO-studenten en hun woningvraag nemen toe. In collegejaar 20-21 zijn ruim 35.000 studenten uitwonend en 8 jaar later worden dat er ruim 9.000 meer.

Het uitbreiden van het aantal studenteneenheden is een taak die een aantal corporaties in SVH-verband oppakt. Het bouwen voor studenten brengt het voordeel mee dat het groeiend aantal studenten niet gaat concurreren met de andere woningzoekende starters. Dit deel van de woningmarkt wordt door het gebruik van het campuscontract niet eenmalig uitgebreid, maar blijft een permanent aanbod opleveren voor de komende generatie studenten. In het campuscontract is vastgelegd dat een student in een studentenwoning kan blijven wonen zolang de student staat ingeschreven bij een onderwijsinstelling.

Uw gemeente kan bijdragen door locaties of leegstaande panden (tijdelijk) beschikbaar te stellen of door in regelgeving en met contracten betaalbare studentenhuizing mogelijk te maken. Dit niet alleen in de gemeenten met hoger onderwijs, maar ook in de regio omdat onder de voorwaarde van een goede bereikbaarheid studenten daar zeker willen wonen.

Wat hebben woningcorporaties uw gemeente te bieden?

De inzet van de woningcorporaties is om zo veel mogelijk betaalbare woonruimte te creëren voor de lage en middeninkomens in de regio. Dat doen we door bestaande corporatiewoningen optimaal te benutten en nieuwe woningen te bouwen. De corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties en provincie maken afspraken over de regionale woningbouwopgave tot 2030. Daarnaast werken wij samen in een Bouwstroom om snel en betaalbaar te bouwen in de regio.

Hoe kan uw gemeente in de regio Haaglanden bijdragen aan voldoende sociale huurwoningen?

- Bouw minimaal 30% van de nieuwbouw sociaal, waarvan minimaal de helft voor de lage inkomens.
- Bouw middenhuur die ook na 15 jaar betaalbaar blijft voor de middeninkomens.
- Bouw aantrekkelijke seniorenappartementen in verschillende prijsklassen. Dat is dé manier om doorstroming te krijgen, senioren prettig te laten wonen en de zorgkosten te beperken.
- Benut tijdelijk braakliggende grond en lege kantoren/panden voor realisatie van flexwoningen.
- Bouw geen nep-sociale woningbouw. Laat corporaties bouwen óf maak harde afspraken met beleggers dat zij de huur op de lange termijn laag houden. Zorg dat de wachtende woningzoekenden in de regio en ook bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en uitstroominstellingen, worden bediend.
- Werk met corporaties en andere partijen aan conceptueel en industrieel bouwen. Versimpel procedures en lever capaciteit voor het vernieuwen van het bouwproces.



2. Goed en veilig wonen

Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar én met leefbaarheid verbonden. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen. Dat is een omgeving met een goede sociale en fysieke infrastructuur. Daarnaast is het van belang dat er voldoende mogelijkheden zijn om laagdrempelig te participeren.

De leefbaarheid in veel wijken staat echter onder druk. Achterstandswijken verdienen extra aandacht van ons en andere partijen. Voor een inclusieve samenleving is regionaal en lokaal spreiding van kwetsbare groepen nodig. Met de oproep [Dicht de kloof!](#) vragen zestien burgemeesters aandacht voor de dreigende kloof tussen de mensen die vooruitgaan en die achterop raken. Wilt u weten hoe uw wijken ervoor staan? Bekijk de [Aedes-veerkrachtkaarten](#) en de [lokale monitor Wonen van VNG](#).

De instroom van kwetsbare groepen in de wijken blijft groeien. Mensen met een psychiatrische achtergrond of verstandelijke beperking, statushouders, arbeidsmigranten, daklozen, ex-gedetineerden en studenten hebben recht op passende woonruimte. Maar dit werkt alleen als er voldoende aanvullende zorg en begeleiding in de wijk is. Ook de omwonenden hebben een aanspreekpunt en begeleiding nodig. Een brede coalitie van burgemeesters (G4 en G40), VNG, Aedes en vijf ministeries pleit voor een [spoedpakket aan maatregelen](#) om de huisvesting en ondersteuning van speciale kwetsbare groepen te verbeteren.

De leefbaarheid van buurten en de rechtvaardige verdeling van woningen staat onder druk door criminele activiteiten en fraude. Denk aan illegale bewoning, prostitutie, drugsactiviteiten, maar ook aan fraude met papieren bij het huren van een woning. De aanpak vergt een goede samenwerking, korte lijntjes en het delen van persoonsgegevens.

Wat hebben woningcorporaties uw gemeente te bieden?

Corporaties huisvesten inwoners met de laagste inkomens. Hierbij kijken we nadrukkelijk ook naar mogelijkheden in kansrijke buurten. In buurten met veel corporatiebezit kunnen concentraties van armoede ontstaan. Vaak gaat de leefbaarheid omlaag, groeit de onveiligheid en daalt het voorzieningenniveau. Het versterken van de kwaliteit van wonen en leven in deze buurten zien wij als een gezamenlijke opgave van corporaties en gemeenten. Corporaties doen daarom aan intensief sociaal beheer. We komen met onze wijkbeheerders in wijken, met onze complexbeheerders in complexen en onze medewerkers sociaal beheer voeren regelmatig overleg met bewoners en bewonerscommissies. We staan dus midden in de wijk en in de buurt. Daarin werken we samen met de gemeente, maar ook met politie, zorginstellingen en welzijnsorganisaties. En dat moet zo blijven, want zo zorgen we voor leefbaarheid in wijken.

Daarnaast zijn corporaties dé partij om woningen te realiseren voor bijzondere doelgroepen, zoals woningen voor mensen met een zorgvraag, levensloopbestendige woningen, woningen voor senioren, etc.

Hoe kan uw gemeente in de regio Haaglanden bijdragen aan goed en veilig wonen?

- Stem de portefeuilles wonen en zorg op elkaar af. Garandeer voldoende zorg en begeleiding bij Langer en Weer Thuis Wonen.
- Neem de regie in buurten en wijken. Zorg voor regionale en lokale spreiding van aandachtsgroepen. En huisvesting in diverse prijsklassen, zodat we armoedeconcentraties voorkomen. Benut de [Aedes-veerkrachtkaarten](#) en de kennis van werkers in de wijk om te bepalen wat nodig is.
- Zorg dat betrokken organisaties persoonsgegevens kunnen uitwisselen, zodat ze adequaat kunnen optreden bij woonfraude, zelfverwaarlozing, overlast en ondermijnende activiteiten.
- Zorg voor voldoende regie en capaciteit voor handhaving en korte lijnen met betrokken organisaties op de werkvloer.

3. Bijdragen aan de klimaatdoelstellingen

In het [Klimaatakkoord \(gebouwde omgeving\)](#) zijn ambities en afspraken vastgelegd over de verduurzaming van de volledige woningvoorraad. Deze vormen de basis voor de verduurzamingsactiviteiten van de corporaties. Doelstelling is dat in 2050 alle huurwoningen CO₂-neutraal (aardgasvrij) zijn. Bestaande woningen pakken ze in fasen aan, bij nieuwe woningen bouwen ze duurzaam.

Wat hebben woningcorporaties uw gemeente te bieden?

De gebouwde omgeving levert een relatief grote bijdrage aan de landelijke CO₂-uitstoot. Omdat corporaties een groot deel van de woningvoorraad in Haaglanden in hun bezit hebben, is het logisch dat zij een prominente rol spelen in het verlagen van die uitstoot. Corporaties kunnen in wijken, waar zij geconcentreerd en overwegend gestapeld bezit hebben, bijvoorbeeld als startmotor fungeren bij het aansluiten van woningen op warmtenetten. In Haaglanden hebben de corporaties positie ingenomen ten aanzien van aansluiting op het warmtetransportnet Zuid-Holland. Dit betekent niet dat corporaties ook het meeste kunnen betalen. Integendeel. Onze middelen zijn de middelen die onze huurders kunnen opbrengen. Die zijn beperkt. Wij doen het maximale wat binnen onze mogelijkheden ligt en pakken de opgave om de CO₂-uitstoot terug te dringen graag samen met uw gemeente op.

Hoe kan uw gemeente in de regio Haaglanden bijdragen aan de klimaatdoelstellingen?

- Neem de regie in de uitvoering van de transitie per wijk. Maak de plannen in nauw overleg met corporaties als grootste schaalmaker.
- Kijk waar warmtenetten de energietransitie kunnen versnellen. Voorkom daarbij monopolie-posities van één exploitant.
- Stel géén bovenwettelijke duurzaamheidseisen aan nieuwbouw. Bijvoorbeeld aan de isolatiewaarde. De effecten zijn marginaal; de extra maatregelen kosten in verhouding veel geld en remmen de productiesnelheid.



4. Behoud van betaalbare huren voor uw inwoners

In uw gemeente wonen veel mensen die niet zelfstandig op de woningmarkt terecht kunnen: van huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, tot en met de lagere middeninkomens. Corporaties spannen zich in voor goede en betaalbare huurwoningen voor alle mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk elders terecht kunnen. Het is en blijft ook voor de corporaties in onze regio een kerndoelstelling om de huren betaalbaar te houden. Wij zorgen voor een landelijk gematigd huurbeleid, zoals in 2018 vastgelegd door Aedes en de Woonbond in het [Sociaal Huurakkoord](#).

Wat hebben woningcorporaties uw gemeente te bieden?

Het wordt een steeds grotere uitdaging om alle doelgroepen op de juiste manier te blijven huisvesten. De woningmarkt zit op slot. Om dit vlot te trekken, moeten starters en speciale kwetsbare groepen, zoals statushouders en uitstromers uit instellingen, versneld instromen. Dit kan onder meer door bestaande huurders door te laten stromen als hun situatie verandert. Denk daarbij aan ouderen die kleiner kunnen wonen. Maar écht kortere wachttijden voor alle doelgroepen, realiseren we door het toevoegen van sociale huurwoningen.

Hoe kan uw gemeente in de regio Haaglanden bijdragen aan betaalbare huren?

- Vergroot de beschikbaarheid door de doorstroming te stimuleren. Mik daarbij op senioren die een gezinswoning achterlaten. Bouw voor hen seniorenappartementen en draag bij aan de seniorenmakelaars en een knelpuntenbudget. Zo maken we samen het verschil.
- Voorkom oplopende betalingsachterstanden. Zet een meldpunt voor betalingsproblemen op met energiebedrijven, verzekeringsmaatschappijen, corporaties en grote onlinebedrijven, en ga erop af als signalen wijzen op oplopende schulden. Daar werken we als corporaties graag aan mee.

Beperkte investeringscapaciteit

Naast de vier belangrijkste opgaven in de regio Haaglanden mag een korte toelichting op de financiële positie van de corporaties in de regio Haaglanden niet ontbreken.

De corporaties in de regio Haaglanden nemen, als uw belangrijke partner, hun verantwoordelijkheid en taak serieus. Maar uit onderzoek van drie ministeries (BZK, Financiën en EZK) en Aedes blijkt dat woningcorporaties hun maatschappelijke opgaven niet volledig kunnen oppakken. Gezamenlijk komen we tot 2035 zo'n 30 miljard euro tekort om voldoende huizen te bouwen, te verbeteren en te verduurzamen. Dat is ongeveer een kwart van de totale geraamde investeringen in die periode.

Van het landelijke tekort van 30 miljard slaat 10 miljard neer in de woningmarktregio Haaglanden/Rotterdam/Midden-Holland. Dit betekent dat corporaties op den duur onvoldoende middelen hebben om in alle opgaven te voorzien. Hiermee staat de bijdrage van de corporaties aan de zo urgente thema's op de tocht. Corporaties staan voor passende woonruimte voor alle inwoners in de regio Haaglanden en een veilige buurt waar onze kinderen kunnen opgroeien in duurzame woningen. Benut u uw politieke contacten in Den Haag om betaalbaar wonen in Nederland, in de regio en in uw gemeente mogelijk te maken?



De verhuurderheffing kost de woningcorporaties gezamenlijk zo'n 2 miljard euro per jaar. Dit bedrag loopt ieder jaar op, omdat de heffing de ontwikkeling van de (snel stijgende) WOZ-waarde volgt. De SVH-corporaties (Sociale Verhuurders Haaglanden) dragen gezamenlijk jaarlijks ruim 130 miljoen euro af aan het Rijk. Dat gaat ten koste van investeringen in nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid in de regio Haaglanden.

Hoe kan uw gemeente in de regio Haaglanden bijdragen aan de beperkte investeringscapaciteit?

- Benut uw politieke contacten in Den Haag om betaalbaar wonen in Nederland, in de regio en in uw gemeente mogelijk te maken. Pleit voor afschaffing van de verhuurderheffing.
- Benut gezamenlijk met de corporaties financiële- en fiscale regelingen en samenwerkingen die het bouwen van sociale huurwoningen kostenefficiënter maken.

