



Bespreeknotitie

Uitvoeringsagenda prestatieafspraken 2023

Geachte collega's,

's-Hertogenbosch, 22 maart 2023.

Afgelopen december informeerde het college de gemeenteraad middels een [brief over de Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken 2023](#). Met [de Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2025](#) wordt er samen met de woningcorporaties en het Stedelijk Huurdersplatform, invulling gegeven aan de woonopgaven uit de Woonvisie. Deze prestatieafspraken en recente ontwikkelingen op de woningmarkt geven ons aanleiding met de commissie in gesprek te gaan.

Onze fractie maakt zich grote zorgen over het aantal betaalbare woningen in onze gemeente. Ook in de nieuwe prestatieafspraken lezen we dat de verkoop van sociale huurwoningen doorgaat, maximaal 50 woningen per jaar. Terwijl de stad de afgelopen jaren al veel betaalbare woningen heeft verloren door verkoop maar ook sloop. Daarnaast blijft de nieuwbouw structureel achter op de planning. Prestatieafspraken worden niet gehaald waardoor de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning inmiddels is opgelopen naar 10 jaar met alle gevolgen van dien.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Onttrekkingen Sloop	-187	-79	0	-74	-49	-44	433
Verkoop	-108	-99	-91	-52	-51	-92	493
Totaal onttrekking	-295	-178	-91	-126	-100	-136	790

De woningnood in onze stad is dus hoog en de wachttijd voor een sociale huurwoning lang. Het college bouwt in samenspraak met de woningbouwcorporaties tijdelijke huurwoningen. Echter, dat verlicht alleen de ergste nood en biedt geen structurele oplossing voor het schrijnende woningtekort.

Ondertussen gaat de uitverkoop van sociale huurwoningen door. De Bond Precaire Woonvormen, een vereniging voor mensen die tijdelijk, onzeker of te duur wonen, heeft hierover op 7 november 2022 een brief aan de raad gestuurd.

De Bond schrijft hierover het volgende:

“In onze gemeente worden nog steeds aan de lopende band sociale huurwoningen verkocht. Het verkopen van goede sociale huurwoningen in combinatie met het bouwen van flexwoningen betekent dat de voorraad betaalbare woningen niet groeit, maar alleen maar verslechtert in kwaliteit en zekerheid. Wij doen een dringend beroep aan de gemeenteraad, met name de partijen die de volkshuisvesting een warm hart toe dragen, om af te zien van deze plannen. Stop met het verkopen, slopen en liberaliseren van sociale huurwoningen, zodat wat gebouwd wordt ook daadwerkelijk wordt toegevoegd aan de sociale huurwoningen voorraad. Herzie de woonvisie. Bouw versneld goede, verheffende woningen en aangename wijken met woonzekerheid voor iedereen. Zet in op een fors groter aandeel sociale huur in nieuwe projecten. Zo kunnen we de wooncrisis echt oplossen. “

Brief van het college d.d. 13 december 2022 inzake Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken 2023

Voor de [meerjaren prestatieafspraken 2021-2025](#) heeft de gemeente de Woonvisie als basis genomen. Dat betekent dat de gemeente met de corporaties invulling wil geven aan de ambitie om (minimaal) 3150 sociale huurwoningen realiseren in de periode 2020-2030. Daarbij geldt een inspanningsverplichting om 2/3^{de} van de gerealiseerde sociale huurwoningen netto toe te voegen aan de sociale huurwoningvoorraad. De afspraak is dat het college zich inspant om 2/3^{de} van de nieuwbouwproductie als toevoeging van de voorraad te realiseren (uitgaande van 3150 nieuwe woningen) en maximaal 1050 woningen gesloopt en verkocht mogen gaan worden in de komende 10 jaar. In Nederland worden er jaarlijks 14.000 tot 15.000 sociale huurwoningen verkocht. In verband met door een groot tekort aan sociale huurwoningen in het betaalbare segment, in combinatie met de lange wachttijd voor een betaalbare huurwoning, vindt onze fractie het niet langer wenselijk door te gaan met de verkoop van huurwoningen uit de kernvoorraad.

De verhuurdersheffing wordt afgebouwd. Dat betekent dat de woningbouwcorporaties meer financiële ruimte krijgen en de noodzaak tot verkoop van woningen uit het kernbestand niet meer nodig is om extra investeringsruimte te creëren. Door het afschaffen van de verhuurderheffing komt er bij corporaties per 1 januari 2023 jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij.

In [de Uitvoeringsnota Prestatieafspraken 2023](#) staat onder hoofdstuk 4, 4. Strategisch en innovatief woonprogramma 4.1 Voldoende woningen met kwaliteit onder a) Realisatie sociale huur, het volgende te lezen:

“De druk op de sociale huurwoningvoorraad is al tijden zeer hoog. Er is een enorm tekort aan woningen en er zijn veel woningzoekenden. Daarnaast zijn er ontwikkelingen zoals de aanpak dakloosheid, de toegenomen taakstelling statushouders, en de regiodeal waardoor de druk op de betaalbare woningen fors blijft. Daarom sturen we op het toevoegen van nóg meer sociale huurwoningen”.

Door blijven gaan met de verkoop van sociale huurwoningen staat in schril contrast met deze constatering. Immers. In een tijd van enorme tekorten is het aan de woningzoekenden niet langer uit te leggen dat verkoop van sociale huurwoningen gewoon doorgaat.

Onder punt 3:

“Zijn de woningbouwcorporaties terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen; de afgelopen jaren was het beleid van corporaties mede uit financiële noodzaak gericht op circa 100

woningen per jaar verkoop. Vanaf 2023 wordt dit teruggebracht naar gemiddeld 50 woningen per jaar. Sociale huurwoningen worden verkocht om de volgende redenen: - bijdrage aan gemengde en vitale buurten (de Bossche mix) - het toegroeien naar een woningvoorraad die aansluit bij woningzoekenden (voorraad bestaat uit relatief veel gezinswoningen, woningzoekenden zijn vooral 1- en 2 persoons huishoudens) - teveel gespikkeld bezit (in een blok of rij zijn al enkele woningen verkocht". Einde citaat.

De zogenaamde bijdrage aan gemengde wijken leidt in de praktijk naar transformatie van wijken met nu nog in hoofdzaak sociale huur naar wijken met in hoofdzaak koopwoningen. Daardoor dreigt de sociale cohesie in wijken te verdwijnen. Daarnaast worden sociale huurwoningen verkocht aan investeerders die de woningen vervolgens opknippen en voor woekerprijzen in de markt zetten. Dit proces voltrekt zich momenteel in aantal wijken, zoals De Muntel/Vliert.

Zo zien we dat er op het Muntelplein, Jonge en Oude Voetboogstraat van de circa zestig huurwoningen er de afgelopen tien jaar vijftien verkocht zijn. En de uitverkoop gaat gestaag door.

De Bossche mix schiet hier zijn doel voorbij. **Dat er al een paar woningen in een rij zijn verkocht is voldoende voor het halen van Bossche mix. Onze fractie ziet de noodzaak niet in om de hele rij dan maar te verkopen.** Daar zou vanwege die mix juist een rem op moeten zitten. Dan krijg je juist een evenwichtige opbouw in de wijk tussen koop en huur. Nu is er sprake van een **doorgeschoten** Bossche mix.

Onder punt 4:

"Zetten we extra in op flexwoningen: we realiseren de locaties Belgeren en Noordoosthoek en onderzoeken locaties voor nog 400 flexwoningen. De gemeente gaat hiermee aan de slag en betreft de woningcorporaties hierbij. Corporaties zetten zich daarnaast in voor een versnelde en gezamenlijke inkoop van de flexwoningen. Besluitvorming over de extra locaties volgt naar verwachting in Q1 2023". Einde citaat.

In plaats van een stop op de verkoop van sociale huurwoningen, waarmee jaarlijks 50 woningen in bestaande wijken beschikbaar kunnen blijven, wil het college woningzoekenden huisvesten in een randzone langs de A2 naast een gemeentewerf. Dat is voor onze fractie niet te volgen. Voor alleenstaande ouders met kinderen is het van groot belang dat deze een warm bad krijgen in een bestaande wijk waarin ze worden opgenomen en kunnen wortelen. Het verkopen van sociale huurwoningen op aantrekkelijke locaties vlakbij onze binnenstad en woningzoekenden verplaatsen naar de rand van de stad met veel milieuhinder vinden wij een zorgelijke ontwikkeling. In totaal zijn er de afgelopen vijf jaar honderden, betaalbare sociale huurwoningen verkocht.

In de publicatie van [De Stad Amersfoort van 20 maart](#) jl. lezen we het volgende: **Het aandeel sociale huurwoningen zal de komende jaren in het hele land niet stijgen, zoals het kabinet zegt te willen, maar dalen. Die neergaande trend doet zich al tien jaar voor en de plannen van minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting) veranderen daar niets aan.** In 2012 viel nog 30 procent van alle Nederlandse woningen in de categorie sociale huur, tien jaar later was dat 27 procent. De Jonge wil het tij keren. „Ik wil dat het landelijk percentage sociale huur groeit”, vatte hij vorig jaar in Trouw zijn streven samen. Dat leek een trendbreuk, want lange tijd was het kabinetsbeleid juist gericht op minder sociale huur. Maar die omslag blijft uit. Eind 2030 zal dat percentage landelijk uitkomen op 25,7. Ook van De Jonges streefcijfers per gemeente komt niet veel terecht. Einde citaat.

Wij willen de collega's de volgende stelling voorleggen:

- 1) *De druk op de sociale huurwoningvoorraad is al tijden zeer hoog. Er is een enorm tekort aan woningen en er zijn veel woningzoekenden. Daarnaast zijn er ontwikkelingen zoals de aanpak dakloosheid, de toegenomen taakstelling statushouders, en de regiodeal waardoor de druk op de betaalbare woningen fors blijft.* Zijn collega's het met onze fractie eens dat we in een tijd waarin de druk op de sociale woningvoorraad zeer hoog is het aan woningzoekenden en de samenleving niet langer is uit te leggen door te gaan met de verkoop van sociale huurwoningen?
- 2) Door het in stand laten van de jaarlijkse verkoop van sociale huurwoningen wordt een woningzoekende een betaalbare sociale huurwoning in een bestaande wijk onthouden waarin voornamelijk alleenstaande ouders met kinderen een nieuwe start kunnen maken op een vaste stek wat de ontwikkeling van de kinderen weer ten goede komt. Wat vinden de collega's van de redenering van het college om (urgent) woningzoekenden te huisvesten in de randzone van de A2 achter de gemeentewerf op een locatie met veel milieuhinder, terwijl dezelfde woningzoekende in aanmerking zou kunnen komen voor een volwaardige huurwoning in een bestaande wijk?
- 3) *Sociale huurwoningen worden verkocht om de volgende redenen: - bijdrage aan gemengde en vitale buurten (de Bossche mix) - het toegroeien naar een woningvoorraad die aansluit bij woningzoekenden (voorraad bestaat uit relatief veel gezinswoningen, woningzoekenden zijn vooral 1- en 2 persoons huishoudens)* De praktijk laat een heel ander beeld zien. Daarnaast kan onze fractie de redenering van het college niet volgen. Enerzijds wordt er gestreefd naar de Bossche mix, maar zodra er twee woningen in een rij met huurwoningen zijn verkocht vindt het college deze mix niet meer in verhouding staan en moet het hele blok in de verkoop. In de praktijk leidt dit tot een complete transformatie in buurten en wijken van sociale huur naar koop. Hierdoor verdwijnt de sociale cohesie in een wijk. Van volksbuurt naar een yuppenwijk, waarbij het beoogde doel, de Bossche mix, totaal uit het oog wordt verloren. Feitelijk zit er geen sturing op het halen van de Bossche mix. Door geen grens te stellen aan het aantal sociale huurwoningen wat verkocht mag worden om een juiste balans te bereiken ontstaat er sluipenderwijs een transformatie van huur naar koop. Daarnaast slaan investeerders hun slag en splitsen woningen op die vervolgens tegen forse prijzen worden aangeboden. Wat vinden collega's van deze ontwikkeling en zouden hier geen voorwaarden aan moeten worden gesteld om, bijvoorbeeld, de juiste 'mix' te halen en niet door te schieten van sociale huur naar in meerderheid koopwoningen?
- 4) De afgelopen vier jaar zijn er bijna 300 sociale huurwoningen verkocht. ***Het aandeel sociale huurwoningen zal de komende jaren in het hele land niet stijgen, zoals het kabinet zegt te willen, maar dalen. Die neergaande trend doet zich al tien jaar voor en de plannen van minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting) veranderen daar niets aan. In 2012 viel nog 30 procent van alle Nederlandse woningen in de categorie sociale huur, tien jaar later was dat 27 procent.*** De fractie van DBG vindt dat er vanwege de hoge woningnood een tijdelijke stop (moratorium) moet komen op de uitverkoop van sociale huurwoningen binnen het programma 2021-2025. Kunt u gezien de door ons geconstateerde gebreken in het beleid deze stelling steunen?

Fractie De Bossche Groenen,

Judith Hendrickx.