PvdA - Ledenraadpleging Woningnood

De huidige problemen op de woningmarkt maken het dringend nodig dat de Partij van de Arbeid zich weer sterk maakt met aansprekende ideeën en oplossingen voor de woningnood. Goede en betaalbare huisvesting is een te belangrijke basisbehoefte om aan de krachten van de vrije markt over te laten. De regionale en lokale politiek kan daarbij veel verschil maken.

De PvdA-afdelingen van Beemster, Landsmeer, Oostzaan, Wormerland en Zaanstad hebben daarom het initiatief genomen voor een enquête onder de leden over drie belangrijke onderwerpen die nu spelen. Het gaat over het rechtvaardiger verdelen van sociale huurwoningen, het (versneld) bouwen van nieuwe woningen en maatregelen om het wonen betaalbaar te houden.

In totaal hebben 88 PvdA - leden meegedaan aan deze raadpleging, waarvan ongeveer de helft (46) uit Zaanstad en de overige 42 uit de 4 kleinere gemeenten. In deze samenvatting geven we de belangrijkste uitkomsten en opvattingen weer. De volledige resultaten staan in de bijlagen.

We denken dat de resultaten een goede basis vormen voor verdere discussie op PvdA- bijeenkomsten. Ze bieden een aantal duidelijke uitgangspunten en kunnen onze fractieleden en wethouders een steun in de rug geven bij de aanpak van de woonproblematiek, in samenwerking met andere partijen.

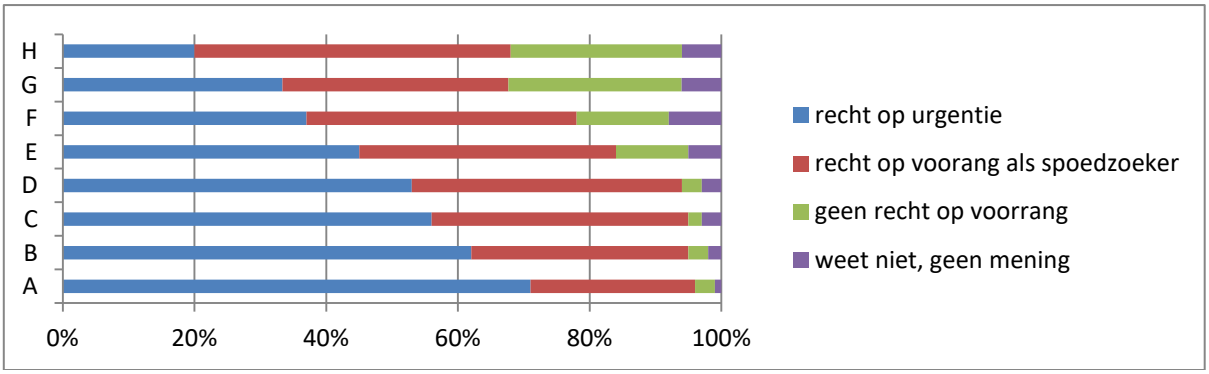
1 Sociale huurwoningen rechtvaardiger verdelen

Om een sociale huurwoning te bemachtigen, moeten inwoners zonder urgentieverklaring gemiddeld meer dan 10 jaar ingeschreven staan bij een woningbouwvereniging voor ze aan de beurt komen. Jongeren die zelfstandig willen gaan wonen of mensen die door een scheiding hun woning kwijtraken, komen niet in aanmerking voor een urgentieverklaring en hebben vaak onvoldoende inschrijfduur om enige kans te maken op een woning. Daarom willen de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam naast **urgenten** een nieuwe groep (**spoedzoekers**) toevoegen. Zij zijn niet urgent, maar krijgen wel op een nader te bepalen manier voorrang op andere woningzoekenden. Meer voorrang voor hen betekent wel dat reguliere woningzoekenden nog langer op een woning moeten wachten. En de vraag is ook wie dan in aanmerking komen voor voorrang bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

1.1 Huidige urgenten

In onderstaande grafiek staan de groepen die in het huidige systeem voorrang krijgen met een urgentieverklaring. En de vraag is of zij in een nieuw systeem in de ogen van de PvdA-leden urgent moeten blijven, dan wel in de groep spoedzoekers thuishoren of geen voorrang krijgen.

grafiek 1



De groepen

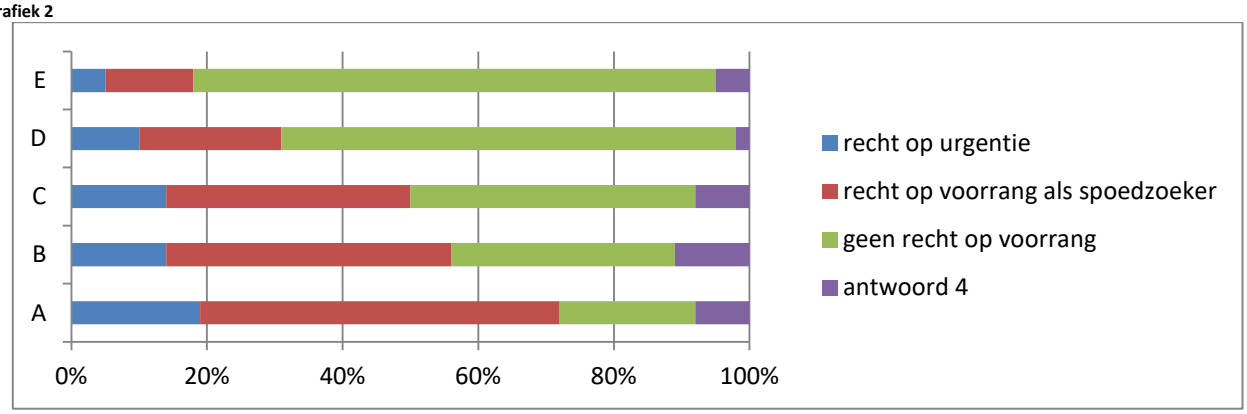
A = als huis door calamiteit (bijv. brand) ongeschikt is geworden door bewoning
B= ernstige medische beperkingen die verhuizing noodzakelijk maken
C= bewoners die vanwege stadsvernieuwing hun woning moeten verlaten
D = dreigende dakloosheid in huishouden met minderjarige kinderen
E = slachtoffers van huiselijk geweld
F = als woonruimte dringend noodzakelijk is voor het verlenen van mantelzorg
G= personen met psychosociale problematiek die zorginstelling verlaten
H= statushouders (asielzoekers met permanente verblijfsvergunning)

In het geval van calamiteiten, ernstige medische beperkingen, stadsvernieuwing of dreigende dakloosheid met minderjarige kinderen, is het recht op urgentie - of in plaats daarvan voorrang als spoedzoeker krijgen - evident in de ogen van PvdA-leden. De minste steun voor de typering urgent krijgen de twee groepen die op dit moment een groot segment vormen binnen de urgente woningzoekers, namelijk mensen met een psychosociale problematiek die de opvanginstelling verlaten (33% van de deelnemers) en asielzoekers met een permanente verblijfsvergunning (20%). Wel scoren (ook) deze groepen hoog op het recht op voorrang als spoedzoeker (respectievelijk 34% en 48%).

1.2 Nieuw groepen met voorrang

In onderstaande grafiek staan een aantal groepen genoemd waarvan nu sprake is om ze als spoedzoeker voorrang te geven bij het toewijzen van een sociale huurwoning. Ook over deze groepen is dezelfde vraag gesteld.

Grafiek 2

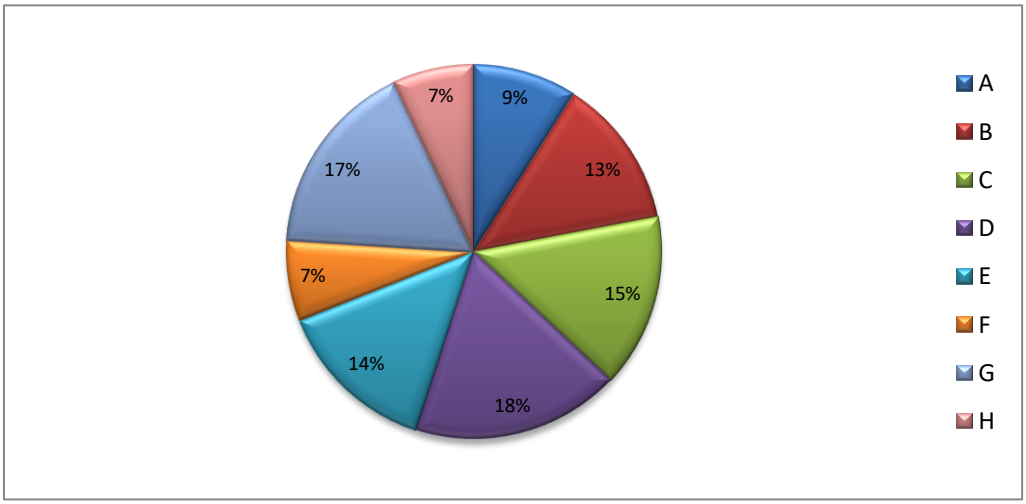


De groepen
A = starters, die om dwingende reden niet meer thuis kunnen wonen
B= indien sprake is van onevenredig hoge woonlasten
C= als een woning dringend nodig is door relatiebreuk
D = als je ver weg woont en hier een baan hebt gevonden
E = als de huidige woning te krap is

Voor elk van de groepen geldt dat ze minder vaak als echt urgent worden gezien dan de huidige urgenten. Maar met name voor starters die om dringende redenen niet meer thuis kunnen wonen vindt een grote meerderheid van 72% (als urgent 19% en als spoedzoeker 53%) dat ze op zijn minst voorrang als spoedzoeker verdienen. Ook in het geval van te hoge woonlasten of een relatiebreuk is een meerderheid voor het geven van voorrang.
Daarentegen is er slechts weinig steun voor het geven van voorrang aan mensen die te krap wonen en mensen die in deze omgeving een baan hebben gevonden maar nu te ver weg wonen.

In onderstaande grafiek is het resultaat weergegeven van de vraag om 100 punten te verdelen over acht specifiek omschreven woningzoekenden; hoe meer punten hoe groter de spoed.

Grafiek 3



De voorbeelden

A. Een jongen woont met zijn vriendin bij moeder in; onderling hebben ze veel ruzie
B. Een vrouw woont met haar kind bij haar ouders in
C. Bij een vechtscheiding kan een werkloze vader niet meer in huis blijven wonen
D. Een groot gezin met 5 kinderen woont te krap, waardoor de kinderen o.a. leerproblemen hebben
E. Een jongen van 22 heeft na verblijf in een opvanginstelling zijn leven weer een beetje op orde en kan onder begeleiding zelfstandig gaan wonen
F. Een ZZP'er van 29 woont al jaren anti-kraak met studenten en wil gaan samenwonen
G. Een ouder stel kan door langdurige werkloosheid de huur van hun dure appartement niet langer betalen
H. Iemand heeft een baan gevonden in deze regio, maar woont nu op meer dan 2 uur reizen afstand.

De verschillen zijn niet erg groot, wat kan betekenen dat als het op concrete gevallen aankomt er verschillende keuzes gemaakt worden of dat men het moeilijk vindt om uitgesproken keuzes te maken. Wat opvalt is dat het gezin met 5 kinderen dat te krap woont hier de hoogste prioriteit krijgt (18%), terwijl in de vorige (algemene) vraag te krappe behuizing niet echt als reden voor voorrang naar voren kwam. Dat er kinderen in het spel zijn, weegt ongetwijfeld zwaar mee.

Omgekeerd krijgt de jongere die met zijn vriendin met veel ruzie bij zijn ouders inwoont, nu een veel lagere prioriteit toegekend. Consistent is wel dat te hoge woonlasten (door onvoorziene omstandigheden) en een problematische relatiebreuk vaak als goede reden voor voorrang worden gezien. En ook de jongen van 22 die na verblijf in een opvanginstelling zijn leven weer een beetje op orde heeft en onder begeleiding zelfstandig kan gaan wonen, krijgt redelijk veel prioriteit (14%) van de PvdA-leden.

De vraag of nog andere groepen in aanmerking komen voor voorrang is door 23% met ja beantwoord. Voor een belangrijk deel vallen die toch ook wel onder de noemers van de vorige vragen. Een aantal keren wordt concreet genoemd: ouderen die kleiner willen gaan wonen.

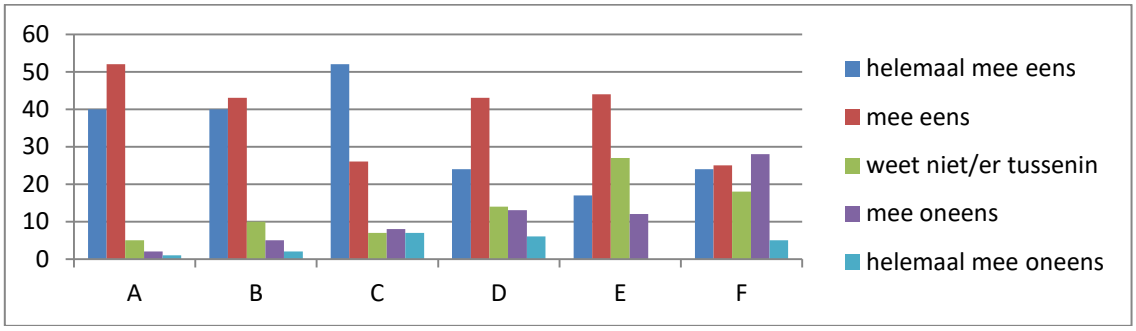
1.3 Oplossingen en dilemma's

Meer mensen met voorrang betekent dat andere woningzoekenden langer op hun beurt moeten wachten. De helft van de ondervraagden vindt dat het aantal woningzoekenden dat met voorrang behandeld wordt, niet groter mag worden dan de huidige 35%. In totaal 41% kiest voor een hoger percentage dat voorrang heeft.

Bijna de helft (49%) ondersteunt ook het vrij radicale idee om bij de woonruimteverdeling inschrijfduur helemaal geen rol meer te laten spelen. Dan zou via een puntensysteem gekeken worden naar de persoonlijke omstandigheden van de inschrijver en de passendheid van de woning.

In onderstaande grafiek staan de uitkomsten van de stellingen die we hebben voorgelegd, met mogelijke oplossingsrichtingen.

Grafiek 4



De stellingen

A. Spoedzoekers moeten sneller geholpen worden door onorthodoxe maatregelen, zoals het beschikbaar maken van tijdelijke en onzelfstandige woonruimten in leegstaande bedrijfspanden of door het neerzetten van prefab woningen.
B. Huishoudens die een te grote woning hebben moeten via advies en hulp van de gemeente gestimuleerd worden om een passende koop- of huurwoning te vinden voor vergelijkbare woonlasten (inclusief energiekosten)
C. Het is terecht dat mensen met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning meer huur moeten betalen om zo de doorstroming naar een woning in de vrije sector te bevorderen.
D. Het moet mogelijk worden om met flexibele huurcontracten te werken, waarbij bv bij verlenging na 5 jaar gekeken wordt of de bewoner nog steeds voldoet aan de criteria voor een sociale huurwoning.
E. Ook middeninkomens (ongeveer € 37.000 - € 47.000 bruto per jaar) moeten in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, doordat de vrije markt onvoldoende voorziet in betaalbare woningen voor deze groep.
F. Bij de woonruimteverdeling moet inschrijfduur helemaal geen rol meer spelen er moet alleen via een puntensysteem gekeken worden naar de persoonlijke omstandigheden van de inschrijver en de passendheid van de woning.

De PvdA-leden steunen in hoge mate (92%) het idee van **onorthodoxe maatregelen,** zoals het beschikbaar maken tijdelijke en onzelfstandige woonruimten in leegstaande bedrijfspanden of door het neerzetten van prefab woningen.

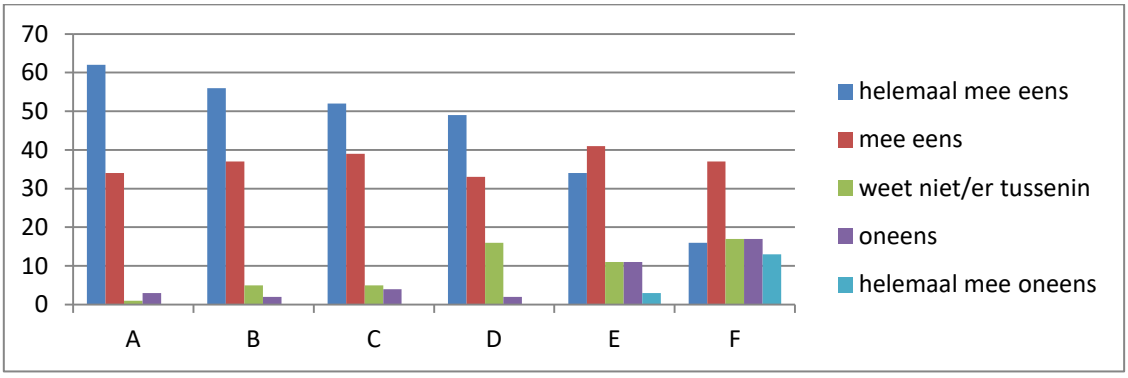
Ook maatregelen om de **doorstroming** te bevorderen, kunnen op hoge mate van instemming rekenen. Het idee om bv. ouderen in een te grote woning via advies van de gemeente te helpen een passende woning te vinden spreekt 83% aan. Maar ook de bestaande situatie om mensen met een hoger inkomen in een sociale huurwoning meer huur te laten betalen kan op een groot draagvlak rekenen onder de leden. Tegelijk vindt 61% dat ook de middeninkomens (€ 37-000 – € 47.000) voor sociale huurwoningen in aanmerking moeten komen, omdat de vrije markt onvoldoende voorziet in betaalbare woningen voor deze groep.

Verder is 67% voorstander van **flexibele huurcontracten**, waarbij elke vijf jaar gekeken wordt of de bewoner nog steeds voldoet aan de criteria voor de woning.

2. Meer woningen bouwen

Het bouwen van nieuwe woningen is de belangrijkste opgave om de woningnood te verlichten. De PvdA-leden ondersteunen in zeer sterke mate de belangrijkste keuzes die daarbij aan de orde zijn, zoals het verplichten van projectontwikkelaars om 30% sociale woningbouw te realiseren, het mengen van sociale woningbouw met duurdere huur- en koopwoningen en het beter benutten van bedrijventerreinen. Ook is 82% voor het afschaffen van de verhuurderheffing voor woningbouwcoöperaties en 75% vindt dat de vergunningen- en bezwaarprocedures ingekort en vereenvoudigd kunnen worden (zie grafiek)

Grafiek 5



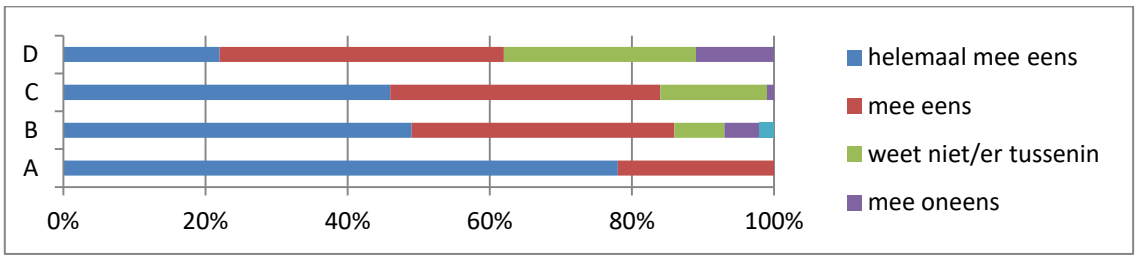
De stellingen

A. Gemeenten moeten projectontwikkelaars verplichten om bij nieuwbouwplannen ook minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren.
B. Bij bouwopdrachten moet gezorgd worden voor gemengde wijken van sociale huurwoningen en duurdere koop- en huurwoningen.
C. Bij het zoeken van nieuwe bouwlocaties moeten de mogelijkheden van bestaande bedrijfsterreinen beter benut worden.
D. De verhuurderheffing voor woningbouwcoöperaties moet worden afgeschaft zodat deze meer kunnen investeren in nieuwbouw en kwaliteitsverbetering van bestaande woningen.
E. Vergunning- en bezwaarprocedures moeten ingekort en vereenvoudigd worden om een inhaalslag te kunnen maken bij het bouwen van nieuwe woningen.
F. Om voldoende woningen te kunnen bouwen moet op termijn niet alleen naar binnenstedelijke locaties gekeken worden, maar ook naar "bouwen in het groen", op plekken die landschappelijk minder waardevol zijn.

Alleen over bouwen in het groen zijn de meningen verdeeld. Een kleine meerderheid van 53% vindt het bespreekbaar om te kijken of woningbouw mogelijk is op plekken die landschappelijk minder waardevol zijn. Maar een flink aantal leden (30%) is het daar (helemaal) niet mee eens.

3. Betaalbaar wonen

Wat kunnen de overheden doen om meer grip te krijgen op de betaalbaarheid van wonen? De hoogste prioriteit geven PvdA- leden aan de aanpak van speculanten die woningen opkopen om duur te verhuren. (zie grafiek 6).



De stellingen

A. Gemeenten moeten maatregelen nemen om te voorkomen dat speculanten woningen opkopen om vervolgens duur te verhuren.
B. De huurprijzen in de vrije sector (boven € 710 per maand) moeten aan banden worden gelegd. Op basis van kwaliteitscriteria bepaalt de overheid de maximale huur die gevraagd mag worden.
C. In het puntensysteem waarmee de maximale huurprijs voor sociale woningen wordt bepaald, moet de verkoopwaarde op de vrije markt minder zwaar mee tellen om de huren betaalbaar te houden.
D. Gemeenten moeten bereid zijn om grond die geschikt is voor sociale woningbouw voor minder dan de marktwaarde aan te bieden.

Ook het idee om de huurprijs in de vrije sector aan banden te leggen wordt sterk gesteund, evenals het idee dat in de huurprijs van sociale woningen de verkoopwaarde op de vrije markt minder zwaar moet meetellen. Meer aarzeling is er bij de stelling dat gemeenten bereid moeten zijn grond voor sociale woningbouw voor minder dan de marktwaarde aan te, bieden, maar ook hier is 62% van de achterban het mee eens.

4. Eigen visie op woningproblematiek

Veel deelnemers (69%) hebben de mogelijkheid benut om hun eigen visie op de woningproblematiek te verwoorden. De (nieuwe) voorrangsregels voor het toewijzen van sociale huurwoningen, worden nauwelijks aan de orde gesteld, behalve dat het *"moeilijk te beoordelen is welke groep het meest recht heeft op een huurwoning".* Hieronder een overzicht van de thema's die het meest naar voren komen met enkele letterlijke citaten ter illustratie.

Krachtige rol van de overheid

De PvdA-leden zien graag dat de overheid de regie weer in handen neemt en de vrije markt aan banden legt:

- *"De overheid heeft sinds de jaren 90 de greep op de woningmarkt bewust uit handen gegeven" (…) een goed werkende overheid is noodzakelijk om bv in economisch moeilijke tijden de bouwproductie op peil te houden."*
- *"De woningcoöperaties en projectontwikkelaars hebben nu te veel vrijheid en er is geen commercieel belang in sociale woningbouw."*
- *"Minder markt, meer overheids(bemoeienis)."*
- *"Schadelijk effect van de marktwerking op de vrije sector huur en de woekerprijzen in de koopsector."*

Tegengaan van speculatie en opkoop van huurwoningen door investeerders

- *"Aan banden leggen van opkopen van woningen als beleggingsobject of verhuur."*
- *"Speculatie en opkoop voor Airbnb voorkomen."*
- *"Anti-speculatiebeding op sociale huurwoningen."*
- *"Projectontwikkelaars sterk beperken in verwerven van gronden."*

Nieuwe woonvoorzieningen voor doelgroepen

- *"Leegstaande bedrijfsgebouwen ombouwen."*
- *"Onzelfstandig woonruimte kan bijvoorbeeld helpen bij alleenstaande ouderen of jongeren."*
- *"Snel veel groepsvoorzieningen (met privacy) bouwen voor ouderen, zorgbehoeftigen en statushouders."*
- *"Tijdelijke woningen bouwen voor spoedzoekers."*

Huurwoningen voor middeninkomens en prijsregulering

- *"Meer woningen voor middeninkomens (bevordert doorstroming uit sociale huurwoningen)."*
- *"Mensen die scheef wonen kunnen vaak niet doorstromen omdat er geen redelijk alternatief is."*
- *"Woningbouwverenigingen moeten ook toestemming krijgen om te bouwen voor middengroepen."*
- *"De huursector reguleren via prijsmaatregelen."*
- *"Huurverhoging vrijesectorwoningen koppelen aan kwaliteit en niet aan marktwaarde."*

Kortere procedures

- *"Trage besluitvormingsprocedures hinderen de voortgang."*
- *"Geven corporaties onvoldoende ruimte en controleren tot in het absurde."*
- *"Het duurt in Zaanstad te lang voordat er een bouwstroom van sociale huurwoningen op gang komt."*
- *"Het traject van vergunningverlening moet sneller."*
- *"Nutteloze beperkingen moeten worden teruggebracht, zoals bouwhoogte terwijl ernaast of tegenover wel hoger gebouwd wordt."*

5. Schrijnende woonsituaties

Gevraagd naar voorbeelden van schrijnende woonsituaties in de eigen naaste omgeving, geldt voor veel deelnemers aan de vragenlijst, dat ze die *"gelukkig niet"* kennen. De voorbeelden die gegeven worden hebben vooral betrekking op jongeren en scheidingen.

Hieronder een greep uit de antwoorden:

- *"Zoon, getrouwd, staat al meer dan 15 jaar ingeschreven zonder veel kans op een normale huurwoning."*
- *"Mijn zoon van 31 jaar woont nog thuis. Staat inmiddels al 8 jaar op de wachtlijst. "*
- *"Een Pakistaans echtpaar heeft een verblijfsvergunning en kan slechts een woning krijgen in Dedemsvaart."*
- *"Mijn dochter werkt in Leiden en woont in Groningen. Een woning in de buurt van Leiden is onbetaalbaar."*
- *"Jongeren zie ik uit ons dorp vertrekken omdat er geen betaalbaar huis te vinden is."*
- *"Een gescheiden vrouw woont met haar kind bij haar ouders."*
- *"Ikzelf. Ik woon bijna 5 jaar in Zaandam. Met heel veel geluk heb ik een woning in de vrije sector gekregen. Maar in juni moeten we eruit. De huurprijzen van 5 jaar geleden zijn anders dan nu en dat weet de verhuurder die kansen ziet."*

Tot slot willen we een jonge deelnemer aan deze enquête wat uitgebreider aan het woord laten.

Jongere (22 jaar):

"*Er moet veel meer gebouwd worden Kijk naar een willekeurig woning op Woningnet. Binnen no time 400 reacties. 400! Daarnaast is verreweg het grootste probleem de vrije sector huur, de prijzen daarvan en de vereisten die daarbij gesteld worden door de verhuurder. Voor een woning van 800 in de maand moet je vaak alsnog minimaal boven de 30.000 per jaar verdienen. Dat is toch van de zotte. Wanneer je (samen) best 800 kan opbrengen maar niet aan een inkomenseis voldoet loop je die woning mis terwijl er vaak geen bovengrens is. Mensen met een hoog salaris kunnen lekker goedkoop huren en hebben hierdoor veel meer kans op een huurwoning. Er zou hiervoor een goede regeling moeten worden gemaakt waardoor doorstroom naar vrije sector vergemakkelijkt wordt. Bovendien is er bij verhuurders een verschrikkelijk vooroordeel tegenover jongeren. Ik zou graag met mijn huidige huisgenoten een nieuwe woning zoeken omdat we per juni uit onze huidige woning moeten (de verhuurder kan dan de lage prijs van 5 jaar geleden actualiseren naar de hoge prijzen van nu), maar wanneer verhuurders de woorden student (in het geval van mijn huisgenoten) en tijdelijk contract (in mijn geval als docent) zien staan komt er al een groot kruis door je naam, ook al zijn we met zijn vieren prima in staat om de huurprijs te betalen. Dat is jammer, met de huidige wachttijden voor sociale huur kom ik namelijk waarschijnlijk pas op mijn 40e aan een huurwoning en vrije sector wil me toch niet hebben omdat ze beter kunnen krijgen. Nog een puntje. De grens voor jongerenwoningen is 22. Ik ben 22, sta al bijna 5 jaar ingeschreven en NOG kom ik bij lange na niet in aanmerking voor een jongeren woning. Hoe bizar is dat? Maximale leeftijd, maximale inschrijftijd en nog niet aan een woning kunnen komen. Heel erg raar"*

6. De deelnemers

In totaal zijn 393 PvdA-leden uitgenodigd voor deze ledenraadpleging en hebben 88 de enquête ingevuld. De respons van 22% is redelijk goed te noemen. Ongeveer een derde van de deelnemers (32%) is verder niet actief in de PvdA, 45% bezoekt wel bijeenkomsten of neemt deel aan activiteiten en 22% is fractie- of bestuurslid.

Qua leeftijd zijn de ouderen van boven de 60 jaar sterk vertegenwoordigd (83%). Deelnemers onder de 40 jaar zijn daarentegen schaars (3%). Ook wonen slechts weinig leden in een sociale huurwoning (9%) of huren in de vrije sector (5%). De meesten (85%) bezitten een koophuis, ofwel “huren van de bank” zoals iemand opmerkt.

7. Conclusie

Het idee om spoedzoekers meer kans te geven op het vinden van een sociale huurwoning, heeft op zich de instemming van veel PvdA-leden. Het meest wordt daarbij gedacht aan problematisch thuiswonende **jongeren**, mensen met onevenredig **hoge woonlasten**, en als er sprake is van een **relatiebreuk** (vechtscheiding). Tegelijk is het moeilijk om prioriteiten te bepalen, omdat verschillende omstandigheden tegelijkertijd een rol spelen bij de afweging of iemand voor een spoedbehandeling in aanmerking komt. Als er bijvoorbeeld kinderen in het spel zijn, dan weegt dat algauw zwaarder mee in het oordeel.
Voor asielzoekers met een permanente verblijfsvergunning en uitstromers uit een zorginstelling vindt slechts een minderheid dat ze hun urgentie kunnen behouden, maar ze scoren wel hoog als spoedzoekers.

Grote steun is er voor het nemen van onorthodoxe maatregelen, zoals tijdelijke woonvoorziening in bedrijfspanden en prefab woningen. Ook nieuwe maatregelen om de doorstroming te bevorderen, zoals flexibele huurcontracten en het helpen van huishoudens die te groot wonen een beter passende woning te vinden, kunnen op brede instemming rekenen.

Wat betreft het bouwen van nieuwe woningen, willen de PvdA leden vooral inzetten op gemengde wijken, waarbij projectontwikkelaars verplicht worden minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren. De woningbouwcoöperaties moeten meer ruimte krijgen om te investeren in nieuwbouw door het afschaffen van de verhuurderheffing. Bouwen in het groen blijft een heikel punt maar ook dat is voor een meerderheid bespreekbaar. Wat betreft het betaalbaar houden van woningen heeft de aanpak van speculanten de hoogste prioriteit en ook het aan banden leggen van de huurprijs in de vrije sector.

Zaanstad, Landsmeer, januari 2019

Wim van der Noort, Cees Schipper, Willem van der Ploeg en Guido Legemaate