



WOONDIENSTEN AARWOUDE

Leden van de gemeenteraad Kaag en Braassem  
Postbus 1  
2370 AA Roelofarendsveen

| Onderwerp                    | Behandeld door            | Kenmerk      | Roelofarendsveen |
|------------------------------|---------------------------|--------------|------------------|
| Aandeel sociale huurwoningen | P. Hoogvliet en D. Visser | Dir/HVV/1139 | 4 september 2017 |

Geachte leden van de Gemeenteraad,

In het kader van het vaststellen van de aangepaste maatschappelijk ruimtelijke structuurvisie (MRSV) sluiten Woondiensten Aarwoude en MeerWonen zich aan bij het voorstel van een verdeling van 25% sociale huur en 5% sociale koop. Daar hebben wij een aantal argumenten voor die wij hieronder toelichten.

#### *Regionale en landelijke ontwikkelingen*

De druk op de woningmarkt neemt op veel gebieden toe. Duidelijk is dat dit zeker ook voor sociale huurwoningen geldt (zie de cijfers hieronder). Daarom nemen veel gemeenten in nieuwe plannen en visies een hoger percentage sociale huur op dan voorheen. In de concept woonagenda die de regio Holland Rijnland binnenkort presenteert wordt de verdeling 25%-5% voor de hele regio voorgesteld. Wij begrijpen heel goed dat het College deze verhouding ook voor Kaag en Braassem voor staat. Dit percentage is ook in lijn met de recente woonvisie van Kaag & Braassem en met de prestatieafspraken met de huurdersorganisaties en ons.

#### *Inschrijvingen en zoektijd stijgen nog steeds*

Tegen de regionale trend van daling in, zijn in 2016 voor de gemeente Kaag en Braassem zowel de gemiddelde benodigde inschrijftijd van actief woningzoekenden als de zoektijd naar een sociale huurwoning gestegen.

- Het aantal ingeschreven woningzoekende inwoners van Kaag en Braassem voor een sociale huurwoning is gestegen van 2.971 eind 2014 naar 3.393 eind 2016 (+ 14%).
- Het aantal reacties per woning steeg van in 45 gemiddeld in 2014, via 58 in 2015 naar 66 in 2016 (+ 47% in twee jaar).
- De gemiddelde zoektijd verdubbelde tot 1 jaar en lag daarmee boven het regionale gemiddelde van 0,9 (dit cijfer werd in 2014 nog niet bijgehouden). Iemand die na een jaar reageren een woning vindt, heeft dan gemiddeld 5 jaar ingeschreven gestaan.
- Van de woningzoekenden uit Kaag en Braassem vindt slechts 14% een woning in de gemeente. De rest accepteert al dan niet gedwongen een woning elders in de regio.

#### *Geschikt voor ouderen en doorstroming*

Wij willen op veel plaatsen in Kaag en Braassem woningen bouwen die geschikt zijn voor ouderen. Op basis van de prestatieafspraken die de corporaties en huurdersorganisaties met de gemeente hebben gemaakt, worden deze woningen als eerste aangeboden aan zittende huurders van een sociale huurwoning uit de gemeente. Wanneer deze zittende huurders verhuizen naar de nieuwe woningen, komen hun oude sociale huurwoningen weer vrij voor andere woningzoekenden. Zo snijdt het mes aan twee kanten: er komen meer voor ouderen geschikte woningen beschikbaar en de vrijkomende woningen zijn beschikbaar voor andere woningzoekenden (jongeren, starters, gezinnen).

#### *Verschillende doelgroepen*

De corporaties zijn, net als de gemeente, voorstander van het toevoegen van sociale koopwoningen. Sociale koopwoningen bedienen echter een andere doelgroep dan sociale huurwoningen. Deze segmenten zijn niet uitwisselbaar. Sociale koop betekent een woning met een koopprijs van maximaal € 185.900 (prijsspeil 1 januari 2017). Om een woning met een sociale koopprijs te kunnen financieren met een hypotheek, is minimaal een bruto jaarinkomen van circa € 45.000 nodig. Mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning hebben een bruto jaarinkomen van maximaal € 36.165.

Sociale koopwoningen kunnen wel zorgen voor doorstroming van scheefwonders uit de sociale huurwoningen. Het risico is echter dat sociale koopwoningen alleen voor de eerste kopers daadwerkelijk betaalbaar zijn. Bij de eerste verhuizing steekt de koper een forse verkoopwinst in eigen zak en de volgende woningeigenaar moet de (vaak forse) marktprijs betalen voor de woning. (Dit probleem is door de gemeente te ondervangen middels een anti-speculatiebeding).

Van de ingeschreven woningzoekenden heeft slechts 1% een inkomen dat voldoende is om een sociale koopwoning te kunnen kopen. In die zin is de voorgestane verdeling 25% huur en 5% koop broodnodig om ook voor minder vermogende inwoners een passende woning beschikbaar te hebben in Kaag en Braassem. Logischer zou het zijn om een deel van de 75% duurdere koopwoningen om te zetten naar sociale koop. Hierdoor zou een veel betere match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt gecreëerd worden.

#### *Conclusie*

Kortom: er is nog steeds een grote en dringende vraag naar sociale huurwoningen. Er is geen enkele indicatie dat deze vraag zal verminderen. Recent woningmarktonderzoek, dat is uitgevoerd door de gemeente en de corporaties, wijst juist op een toename van de doelgroep van sociale huurwoningen. Deze conclusie sluit aan op de landelijke en regionale tendens om het percentage sociale huur (aanmerkelijk) op te hogen.

Met vriendelijke groet,



Peter Hoogvliet  
directeur bestuurder  
MeerWonen



Danny Visser  
directeur-bestuurder  
Woondiensten Aarwoude