

BETAALBAAR WONEN IN ALMERE

Een manifest met bouwstenen voor een actieprogramma



Een dak boven het hoofd is één van de eerste levensbehoeften, een woning is de veilige uitvalsbasis voor iedereen om mee te doen in de maatschappij. Dat klinkt vanzelfsprekender dan het is, niet iedereen heeft zo'n veilige thuisbasis. Door de economische crisis, een tegenvallend perspectief op inkomen, bezuinigingen op de huurtoeslag en hogere huurprijzen is die haven niet voor iedereen meer veilig. Daarnaast is er een groot tekort aan betaalbare woningen in de stad. De PvdA Almere komt met maatregelen die zorgen voor een betere beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.



PARTIJ VAN DE ARBEID

Gastvrij wonen in Almere

Het is de essentie en het bestaansrecht van Almere om ruimte te bieden aan iedereen die er wil wonen. Een stad die al sinds haar start voorziet in het tekort aan woningen in Amsterdam en de regio. Een echte groeistad die ruimte biedt voor groen en ontspannen wonen voor vele type huishoudens. Inmiddels uitgegroeid tot een stad van bijna 200.000 inwoners is er nog steeds een grote woningbehoefte, van de Almeerders en uit de regio. Vele huishoudens met een bescheiden inkomen komen maar met moeite aan een betaalbare woning en ervaren de soms pijnlijke gevolgen van lange wachtlijsten voor een betaalbare huurwoning. Om alleen in de Almeerse vraag naar woningen te voorzien moeten er in Almere jaarlijks zo'n 1.000 woningen worden opgeleverd. Ook regionaal voorziet Almere nog steeds in een tekort aan woningen van een groeiende regio. In de Noordvleugel is de vraag tot 2040 zeer groot: 440.000 woningen. De afspraak met het Rijk is dat Almere zo'n 60.000 woningen accommodeert.

De afgelopen paar jaar laten zien dat dit niet vanzelf gaat. Door de stagnatie in de woningbouwproductie, de langere verkooptijd van woningen in Nederland en de geringe doorstroming lijkt het wellicht alsof er weinig behoefte is aan nieuwe woningen. Het tegendeel is waar in Almere. Er zijn bijna 50.000 woningzoekenden ingeschreven, waarvan zo'n 10.000 actief woningzoekend.

De financierbaarheid van koopwoningen is verminderd vanwege strengere normen voor het financieren van koopwoningen en minder zekerheid over werkgelegenheid. Jongeren die de woningmarkt betreden kiezen vaker voor huur. Eigenaren en huurders met tegenvallende inkomsten zien hun woonlasten soms stijgen tot onverantwoorde hoogte. De betaalbaarheid van huurwoningen is door bezuinigingen op de huurtoeslag beduidend afgenomen. Die bezuinigingen treffen ook kopers die aangewezen zijn op ondersteuning door de gemeente. Het wordt tijd voor een aanpak die gastvrij wonen in Almere voor iedereen weer vanzelfsprekend maakt.

2.000 betaalbare woningen in 4 jaar

De PvdA vindt het belangrijk om nog meer en versneld te gaan voorzien in een grote behoefte in Almere, in de grootste opgave voor het wonen; de beschikbaarheid van duizenden betaalbare woningen en het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt. De enorme wachtlijsten en lange wachttijden voor betaalbare huurwoningen moet versneld worden teruggedrongen. Dit vergt een actieplan, ambitie en lef.

Belangrijk daarbij is om niet slechts in te zetten op het realiseren van grote aantallen - bouwen om het bouwen, maar vooral ook in te zetten op kwaliteit en de prijs. De ervaringen die in onze stad afgelopen jaren heeft opgedaan met particulier opdrachtgeverschap laten inmiddels een enorme rijkdom zien aan woningen, straten en wijken. Woningen ontstaan, bedacht en gerealiseerd vanuit de woonwensen van mensen. Het gaat om het aanvullen en verrijken van producten en regelingen die dit mogelijk maakt, zoals de financieringsregeling Ikbouwbetaalbaar in Almere (IbbA) die in 2008 is geïntroduceerd. Het begunstigende klimaat van de hypotheekrenteaftrek heeft de ontwikkeling van IbbA mogelijk gemaakt. Dankzij IbbA kunnen gezinnen met een laag inkomen een geheel eigen koopwoningen (laten) bouwen en daarmee zelf voorzien in hun huisvesting. De maandlast van de IbbA-woning is lager dan die van een huurwoning die ook nog minder kwaliteit heeft. IbbA levert daarmee niet alleen een bijdrage in het realiseren van particulier opdrachtgeverschap, maar ook aan betaalbaar wonen voor Almeerders met een beperkt budget.

Ibba is een mooi product in de sociale koopsector. Ibba maakt duidelijk dat woningen met een goede kwaliteit niet voor € 220.000 hoeven te worden gebouwd. De volgende grote opgave zit hem in het voorzien van de behoefte van een grote groep mensen die is aangewezen op betaalbare huur, en vooral beneden de 550 euro per maand aan maandlasten. De PvdA wil het mogelijk maken om dit te realiseren; betaalbaar bouwen met tegelijkertijd een bijzondere kwaliteit, dichtbij de woonwensen van mensen. Kwaliteiten zoals we aantreffen in wijken die we nu zo waarderen, bijvoorbeeld de tuinvijken in Nederlandse steden die vanaf de jaren 20 van de 20e eeuw zijn gebouwd. Maar dan vertaald naar deze tijd, naar huidige behoeftes, naar onze stad. Dit is een enorme opgave waar we grotendeels samen met de woningbouwcorporaties in deze stad voor aan de lat staan. Het zal niet eenvoudig zijn, maar die 2.000 woningen zijn wel nodig om beweging op gang te brengen en wachttijden voor een woning naar beneden te brengen

Forceren van een nieuwe doorbraak

Met het programma Ikbouwmijnhuis in Almere is in 2006 het particulier opdrachtgeverschap in Almere radicaal als nieuwe koers voor de stadsontwikkeling ingezet. Een nieuwe manier van bouwen en ontwikkelen door de mensen zelf, maar ook een nieuwe manier van denken, werken en organiseren door de gemeente en andere partijen om dit mogelijk te maken. Opnieuw is een nieuwe grote doorbraak nodig, een volgende stap, om aan de enorme woningbehoefte te voldoen van betaalbaar wonen in deze stad; huur en koop; voor bestaande bewoners en woningvoorraad en voor nieuwe woningen.

Om werkelijk op grote schaal voor het sociaal bouwen iets te kunnen doen moeten alle zeilen bij en is een radicale doorbraak met een doortastend actieplan nodig. Vanuit de traditie van Almere in het zoeken naar innovatieve oplossingen en experimenten in het wonen. Graag samen met de corporaties waar mogelijk, maar voor 2.000 betaalbare woningen in 4 jaar zal ook bredere innovatiekracht moeten worden aangeboord in Nederland. Er is meer nodig. De gemeente heeft grond in eigendom, financieringsregelingen en de klanten staan in de rij. Nu nog voldoende ontwikkelkracht, we moeten op zoek naar nieuwe sociale ontwikkelaars!



BOUWSTENEN VOOR EEN ACTIEPROGRAMMA

1 Realiseren van TON-woningen

Een van de belangrijkste opgaven is een aantrekkelijk woonproduct mogelijk maken met een lage kostprijs voor zowel huur als koop. De stichtingskosten van 185.000 euro en de daaraan gekoppelde woonlasten van een IbbA-woning zijn op dit moment voor huishoudens met een jaarlijks inkomen beneden de 26.500 euro niet betaalbaar. Juist bij die huishoudens is er een enorme woonbehoefte.

De essentie zit hem in het verlagen van de stichtingskosten. Het is mogelijk om TON-woningen te bouwen, kleine volwaardige woningen voor 100.000 euro die voldoet aan het bouwbesluit. Het gaat dan om woningen met in beginsel een woonoppervlak tussen de 60 en 90 m². Inclusief energiekosten zijn de maandlasten bij huur dan beneden de 500 euro. Met de realisatie hiervan kan een grote groep woningzoekenden worden bediend. Kleine huizen om mee te starten en waar al naar gelang individuele behoefte ruimte is om in de toekomst te groeien. Groeiwoningen, waarbij de basis wordt gerealiseerd en gekoppeld aan individuele woonwensen en -behoeftes het huis meegroeit, er kan worden bij-, op- of aangebouwd.

De volgende stap is om te starten met een uitvraag voor verschillende locaties in Almere waar een veelheid van (kleine) sociale ontwikkelaars en investeerders op in kunnen schrijven. Locaties waar clusters van 20 tot 30 woningen kunnen worden gerealiseerd, met als vertrekpunt de wensen van mensen. Waarbij in de meeste gevallen zal moeten worden afgeweken van de traditionele standaard van woningen, en een zoektocht naar nieuwe woningtypologieën zal ontstaan.

2. Experimenteren met Huur Op Maat (HOM)

Het aanbod sociale huurwoningen in Almere verschaald en wordt duurder. Waar voorheen de huurprijs als regel 80 % van de maximaal redelijke huurprijs was, vragen verhuurders nu 90 %. Als gevolg hiervan ligt de huurprijs van aangeboden woningen stevast boven de aftoppingsgrens. Voor het deel van de huur boven die grens krijgt de huurder geen of bijna geen huurtoeslag. Hoge huurprijzen zorgen voor betaalbaarheidsproblemen bij huurders en hebben sterk nivellerende effecten.

De Almeerse verhuurders geven aan dat ze de hogere prijzen moeten vragen vanwege de kosten die gemaakt worden. Vanwege de invoering van de verhuurderheffing zijn de Almeerse corporaties overgegaan tot het hanteren van inkomensafhankelijke huurverhogingen.

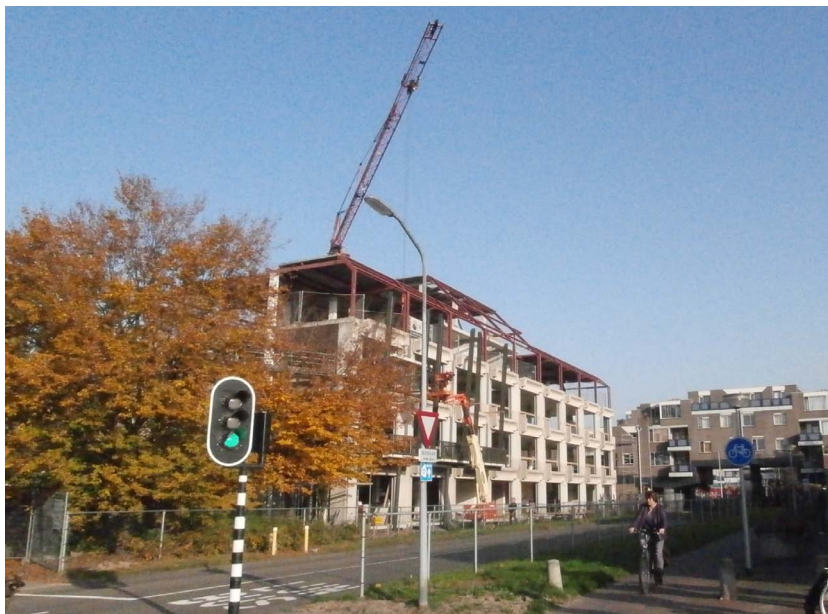
Corporaties experimenteren met inkomens afhankelijke huurprijzen, huren op maat (HOM). Door de maximumhuur voor huurders met een laag inkomen op het niveau van de eerste aftoppingsgrens te leggen zou de betaalbaarheid van het wonen kunnen worden verbeterd. HOM kan een middel zijn om de sterk nivellerende effecten van het huidige huurbeleid te doen verminderen. Het biedt de mogelijkheid om te waarborgen dat huren betaalbaar blijft. HOM kost verhuurders mogelijk geld omdat huurprijzen omlaag moeten, maar biedt de Rijksoverheid de kans op lagere uitgaven aan huurtoeslag. De PvdA Almere vindt het een goed idee om HOM - als instrument om betaalbaarheid te borgen – serieus te onderzoeken.

3. Actieve informatie over woonkostentoeslag

Almeeders met te hoge woonlasten kunnen aanspraak maken op bijzondere bijstand: de woonkostentoeslag. De woonkostentoeslag is een toeslag op het minimum-inkomen en zorgt er voor dat woonlasten voor kopers en huurders betaalbaar blijven bij tegenslag in het inkomen. De hoogte van die toeslag komt overeen met die van de huurtoeslag. De woonkostentoeslag heeft een preventieve functie in het tegengaan van problematische schulden.

De woonkostentoeslag is een bestaande voorziening bij Sociale Zaken, maar de mensen die recht hebben op woonkostentoeslag kloppen lang niet altijd aan bij Sociale Zaken Almere. Sociale Zaken heeft in het verleden UWV Werkplein bereid gevonden informatie beschikbaar te hebben over de woonkostentoeslag. In de praktijk blijkt dat er nauwelijks actief informatie over beschikbaar wordt gesteld.

Het zou goed zijn als UWV niet alleen het recht op een inkomensvervangende uitkering vaststelt, maar ook informatie verschaft over de woonkostentoeslag. Het initiatief daartoe kan van de gemeente komen. Maar ook het op landelijk niveau vastleggen van een informatieplicht voor UWV zal bijdragen aan het versneld realiseren van deze oplossing ter bestrijding van woonschulden en ter voorkoming van dakloosheid.



4. Verbeteren verhouding tussen hoogte van inkomen en huurprijs

De Huisvestingswet biedt gemeenten het gereedschap voor het verdelen van de schaarse sociale woningen. Almere had voorheen spelregels die zorgden dat huurders met de laagste inkomens niet zouden worden gehuisvest in huurwoningen met een prijs boven die van de aftoppingsgrens. In het verleden kregen huurders in principe geen huurtoeslag als ze een wat duurder woning met een prijs boven de aftoppingsgrens (de zogeheten fiatteringsgrens) aanvaardden. Als gevolg van de afschaffing van de fiatteringsgrens, Europese bemoeienis met de sociale huursector en de komende Huisvestingswet, is het niet meer mogelijk om kandidaat huurders met een minimum inkomen een woning met een prijs boven de aftoppingsgrens te weigeren.

Het toewijzen van dure sociale huurwoningen aan huurders met een minimuminkomen zorgt voor ernstige betaalbaarheidsproblemen. In de bijstandsuitkering is een bedrag van € 199,54 begrepen. Door bezuinigingen moet een huurder in een woning met een prijs van € 570 zelf € 299 betalen. De bezuinigingen werken ook door in de berekening van de woonkostentoeslag. En, voor elke euro meer moet de huurder dekking vinden in het minimale inkomen. De huurtoeslag wordt niet hoger.

Het zou wijs zijn als de wetgever weer iets invoert met een gelijksoortige functie als de fiatteringsgrens: voorkomen dat huurders met de laagste inkomens in veel te dure huurwoningen worden gehuisvest.

5. Onderzoeken mogelijkheden schuldregeling

De Gemeentelijke Kredietbank (GBK) in Den Haag heeft sinds 20 jaar een afdeling voor onroerend goed. De kredietbank biedt de helpende hand aan eigenaren van woningen die financieel in de problemen komen door een verstoring in het evenwicht van inkomsten en uitgaven. Onlangs heeft de GKB Den Haag een voorziening ontwikkeld die de naam meekreeg van het Haags Vangnet. De GKB Den Haag wil hiermee een schuldregeling treffen voor huiseigenaren die verzeild zijn geraakt in een problematische schuldpositie. De GKB Den Haag zorgt voor begeleiding van de burger / schuldenaar door budgetbeheer en begeleiding bij de besteding van de beschikbare middelen.

De interventie van de GKB Den Haag zorgt er voor dat banken minder hoeven af te boeken, eigenaren van koopwoningen niet dakloos hoeven te worden en de gemeente niet voor (her) huisvesting hoeft te zorgen. Het initiatief van GKB Den Haag krijgt een vervolg bij de NVVK en is daar bekend als het Schakelproject. Zes grote banken doen aan het project mee.

De voorziening die de GKB Den Haag heeft ontwikkeld is recent ook omarmd in Rotterdam. In een stad als Almere, waar 65 % van de woningen een koopwoning is, mag zo'n voorziening niet ontbreken. De PvdA is daarom in gesprek met de Kredietbank Nederland om te bezien of bij de Kredietbank Nederland de bereidheid bestaat om het Schakelproject in Almere te realiseren.

