

van

①

3 pagina's

Noordwijkse Woningstichting,
t.a.v. de heer drs. A.J. Uilkema
Postbus 219,
2200 AE NOORDWIJK

aan

volgnr.	
Scandatum	28 FEB. 2011
indexering	399

Onderwerp:
Huurbeleid

22 februari 2011

Geachte heer Uilkema,

Onderstaand de reactie van de SHN op de notitie Huurbeleid.

Manifest voor de Noordwijkse huurders met een kleine portemonnee

De voorraad betaalbare en sociale huurwoningen in Noordwijk staat onder druk. Om niet te zeggen onder extreme druk.

Wanneer niet tijdig maatregelen worden genomen zal de doorstroming in de woningvoorraad geheel vastlopen. Alle categorieën woningzoekenden die op een sociale huurwoning zijn aangewezen zullen in Noordwijk en in de regio geen huis meer kunnen vinden.

We hebben het dan over starters, doorstromers, urgenters en huurders met een stadsvernieuwingsurgentie met een laag of lager middeninkomen.

De Stichting Huurdersbelangen Noordwijk, hierna te noemen SHN, roept de politiek in Noordwijk, in Zuid Holland en in Den Haag op om een halt toe te roepen aan de afbraak van de sociale huursector. Met het huidige beleid wordt de corporatiesector in de uitverkoop gezet.

Den Haag heeft geld nodig en denkt dat te kunnen halen bij de woningcorporaties.

Maar het zijn uiteindelijk de huurders die het moeten betalen!!

Reactie en oproep aan NWS

De SHN roept de Noordwijkse Woningstichting op om de lasten die hen door Den Haag worden opgelegd niet af te wentelen op de huurders. Houd de sociale voorraad overeind! Stop met het ongebreideld verkopen van woningen en het ongebreideld verhogen van de huren tot wel € 800 of hoger.

Om te voorkomen dat de situatie uit de hand loopt vraagt de SHN om de volgende maatregelen:

- 1) Maak garantieafspraken over de minimale omvang van de sociale woningvoorraad, zodat starters en doorstromers met lagere inkomens en lagere middeninkomens ook in de toekomst in Noordwijk kunnen wonen.

Actie: Graag willen wij feitelijke gegevens over de sociale huurvoorraad en een garantieafpraak over de minimale omvang sociale huurvoorraad.

- 2) Houd de doorstroming op gang, ook voor de lagere en lagere middeninkomens. Beperk daarom de verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen en voeg vooral woningen toe in de prijsklasse tussen de € 500 en € 700.

Actie: willen wij helderheid welke huizen de NWS op het oog heeft voor verkoop dan liberalisering.

- 3) Zorg dat vooral stadsvernieuwingsurgente (huurders die door vernieuwingsprojecten hun huis uit moeten bijv. met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000) gebruik kunnen maken van de tien procent vrije ruimte waarover de corporaties bij hun woningtoewijzing kunnen beschikken.

Actie: het SHN-advies houdt de landelijke 10% regeling in acht.

- 4) De sociale woningvoorraad moet efficiënt gebruikt worden. Maak het daarom aantrekkelijk voor ouderen en hogere inkomensgroepen om een meer passende woning te betrekken.

Actie: - onderzoek wonen, zorg en welzijn. Noordwijk geeft aan dat de meeste senioren zelfstandig woont (95% van de geënquêteerde) en daar 70% een koopwoning heeft. De meeste senioren wonen in een eengezinswoning, waarvan 28% levensbestendig is.

- Na een levenlang wonen in Noordwijk naar buurgemeenten moeten verhuizen om een kleinere of levensbestendige woning te vinden is niet gewenst
- Sociale netwerk en binding belangrijk voor mantelzorg
- Criteria formuleren voor levensbestendig woningen

- 5) De sociale woningvoorraad moet efficiënt gebruikt worden. Maak het daarom aantrekkelijk voor ouderen en hogere inkomensgroepen om een meer passende woning te betrekken.

Actie: onderzoek wonen, zorg en welzijn, Noordwijk geeft aan dat de meeste senioren zelfstandig woont (95% van de geënquêteerden) en daar 70% een koopwoning heeft. De meeste senioren wonen in een eengezinswoning, waarvan 28% levensbestendig is.

- 6) Noordwijk is een zogeheten schaarstegebied. Den Haag biedt de mogelijkheid om de maximale huurwaarde van woningen in schaarstegebieden drastisch te verhogen. Wanneer de corporaties daar gebruik van maken zal een groot deel van de sociale woningvoorraad in één klap verdwijnen.

3

Actie: om dat te voorkomen moet worden vastgehouden aan het gematigd huurbeleid. Van de vrijkomende woningen moeten er voldoende voor de sociale voorraad behouden blijven.

- 7) Een groot deel van de sociale woningvoorraad in Noordwijk is verouderd, waardoor de energielasten te hoog worden (75% label D). Een hoge energierekening wordt niet door huurtoeslag gecompenseerd, waardoor de laagstbetaalden de dupe worden van de stijgende energielasten. De NWS wil deze woningen wel verbeteren, maar vragen daar een hoge prijs voor. Dat is alleen maar redelijk als de goede maatregelen worden genomen en de werkzaamheden goed worden uitgevoerd.

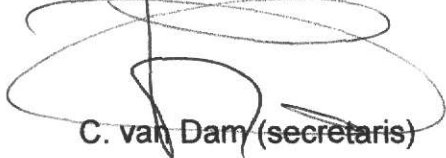
Actie: bied de huurders daarom in ruil voor huurverhoging niet alleen woningverbetering aan, maar ook een woonlastenwaarborg.

- 8) De gemeente Noordwijk wil middeninkomens meer kansen geven op de Noordwijkse woningmarkt. Dat mag niet ten koste gaan van de lagere inkomensgroepen!. Kijkend naar de randgemeenten van Noordwijk hebben de middeninkomens ruime keus. De Noordwijkse woningmarkt houdt niet op bij de gemeentegrenzen.

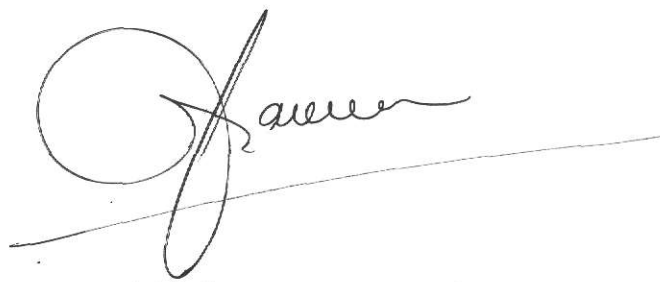
Actie: Maak daarom goede afspraken met buurgemeenten over koopaanbod voor lagere en middeninkomens.

2011 wordt voor de volkshuisvesting in Noordwijk en daarbuiten het jaar van de waarheid.

Hoogachtend,
het bestuur



C. van Dam (secretaris)



mw. C.M. Cramer (voorzitter)