

Stichting Huurdersbelangen Noordwijk  
T.a.v. de heer C. van Dam  
Derk Bolhuisstraat 35  
2202 VE NOORDWIJK

Noordwijk, 16 maart 2011

**Uw kenmerk** :  
**Ons kenmerk** : 60287  
**Datum verzending** :  
**Onderwerp** : reactie op manifest huurbeleid

Geachte heer Van Dam

Allereerst dank voor het heldere manifest dat wij van u op 22 februari 2011 mochten ontvangen. De NWS kan zich zeer vinden in uw analyses en bevindingen.

De kern van uw betoog is uw zorg over de omvang en de betaalbaarheid van de sociale voorraad. De NWS deelt deze zorg nu Europese regelgeving de NWS gedwongen heeft alle woningen beneden de liberalisatiegrens in principe te verhuren aan huishoudens beneden de door de Europese Commissie vastgestelde inkomensgrens. Vandaar ook dat de NWS besloten heeft een deel van haar woningen met een huur net boven de liberalisatiegrens aan te bieden aan de tusseninkomens

Als gevolg van dat toewijzingsbeleid neemt aan de ene kant het aantal woningen in het sociale segment dus af. Aan de andere kant neemt ook het aantal huishoudens dat een beroep kan doen op sociale huurwoningen af. De NWS gaat ervan uit dat, omdat het voornemen is om maar ongeveer 25% van de woningen aan te bieden aan de groep tusseninkomens, de kansen van de lage inkomens op een betaalbare woning niet zal afnemen. Dit laat uiteraard onverlet dat er in Noordwijk te weinig betaalbare huurwoningen zijn voor beide inkomensgroepen die gegeven hun inkomen geen toegang hebben tot de koopmarkt.

Het financiële beleid van de rijksoverheid noopt de NWS ook tot het optrekken van het gemiddelde huurprijsniveau. Weliswaar is dat voor de Noordwijkse woningmarkt verdedigbaar. Aan de andere kant is het teleurstellend om te moeten constateren dat huurders in toenemende mate gedwongen worden een meer marktconforme prijs te betalen terwijl eigenaren van een koopwoning nog onverkort kunnen profiteren van zowel de renteaftrek als de belastingvrije vermogensopbouw.

Als de kosten van het wonen meer door de bewoner zelf moeten worden opgebracht dan acht de NWS het rechtvaardig dat dat beleid zowel voor huurders als voor kopers zou moeten gelden. De doorstroming op de woning markt is bij gelijke behandeling het meest gediend. De NWS betreurt met de SHN de eenzijdige kostenstijgingen die huurders wordt opgelegd.

Overigens verhoogt de NWS haar huren niet ongebreideld. Zowel in het sociale als in het geliberaliseerde segment worden de huren in principe opgetrokken tot 100% van maximaal redelijk. Aldus komt er een duidelijk verband tussen huur en kwaliteit van de woning zowel in het sociale als liberale segment. Mocht een huurder uiteindelijk qua inkomen uit het sociale segment groeien dan kan deze huurder bij de NWS tegen een hogere huur ook een luxere woning verwerven. De NWS acht dat niet onredelijk.

De afgelopen jaren hebben veel woningstichtingen woningen verkocht. Deels omdat het percentage sociale huurwoningen aan de hoge kant was zoals in de grote steden, deels omdat nieuwbouw met de verkoop van deze woningen werd gefinancierd. De NWS heeft zich altijd zeer terughoudend gedragen als het ging om het verkopen van haar woningbezit. Het percentage sociale huurwoningen is in Noordwijk immers al zeer laag. Ook in de toekomst zullen we zeer terughoudend zijn en alleen woningen verkopen als deze minder goed passen in onze strategische visie en met de verkoop andere sociale huurwoningen kunnen worden gefinancierd.

We zullen nu de door u in uw manifest voorgestelde maatregelen puntsgewijs bespreken:

- 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.

Zoals u weet is de NWS van mening dat het percentage sociaal bij nieuwbouwlocaties minimaal 30% dient te zijn. Ook op dit punt verschillen de NWS en de SHN niet van inzicht. De NWS gaat ervan uit dat SHN en NWS op dit punt in de toekomst ook gezamenlijk zullen optrekken.

- 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.

De NWS is met de SHN van mening dat de doorstroming wordt bevorderd als in elk prijssegment woningen kunnen worden aangeboden en een duurdere woning uiteraard ook een betere woning is. In onze optiek zou het mogelijk moeten zijn om bij een stijging van het inkomen te verhuizen naar woning van 600 euro naar een woning van 700 euro. In dit laatste geval is dat uiteraard wel een woning in het geliberaliseerde segment. De NWS is dus niet a priori tegen het realiseren van geliberaliseerde woonruimte met name voor de inkomens tussencategorie. Vooralsnog streeft de NWS ernaar om ongeveer 25% van alle woningen aan te bieden in het geliberaliseerde segment. Zoals u weet voert de NWS een zeer terughoudend verkoopbeleid.

- 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.

De NWS is het ook hier volkomen met de SHN eens. De NWS zal de 10% vrije toekenningsruimte geheel en al reserveren voor bijzondere gevallen zoals urgenten zodat zij niet als gevolg van Europese regelgeving in de kou komen te staan.

- 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.

De NWS is het zeer met de SHN eens. Kopers en huurders moeten in staat gesteld worden ook in de nadagen van hun wooncarrière te blijven wonen in de buurt die hun vertrouwd is.

Vandaar ook dat het voor ons de hoogste prioriteit heeft om woningen meer levensloopbestendig te maken. Bij nieuwbouw ligt daarom ook de nadruk op het realiseren van seniorenwoningen.

- 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.

**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.

De NWS is het met de SHN eens. We zullen in de prijsvorming van onze woningen scherp op de twee doelgroepen, namelijk de sociale inkomenscategorie en de tusseninkomenscategorie blijven koersen.

- 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.

De NWS is verheugd dat de SHN zo met de NWS mee filosofeert over een goede isolatie- en huurstrategie. De woonlastenwaarborg zou wel eens een geweldig instrument kunnen zijn om investeringen in het na-isoleren van onze woningen ook bij bestaande huurcontracten te stimuleren. De huurder moet daarvoor immers toestemming geven.

De NWS stelt voor dit woonlastenwaarborg principe verder uit te werken. Er is inmiddels al aan de Stichting Experimenten Volkshuisvesting gevraagd of zij de NWS daarbij kunnen assisteren.

- 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.

De NWS is het volstrekt eens met de SHN dat ook voor Noordwijkse woningzoekenden het aanbod van de hele regio van belang is. Vandaar ook dat de NWS voorstander is van een drempelloze regionale liefst zelfs nationale woningmarkt. Noordwijkers moeten kunnen uitstromen naar de plek waar zij werk vinden om later met het zelfde gemak weer terug te kunnen keren naar de plek waar zij hun jeugd hebben doorgebracht.

Over het algemeen hebben onze randgemeenten een groter percentage betaalbare koopwoningen beschikbaar. Dat is niet het gevolg van een bewuste volkshuisvestelijke strategie maar van ruimtelijke kwaliteit. Noordwijk is gewoon wat gewilder en dus duurder. Ook de omvang van de sociale huursector is in onze randgemeenten groter. Dat is overigens vaak wel het gevolg van bewuste keuzes bij onze buurgemeenten bij het vaststellen van bouwcontingenten. De NWS betreurt het dat in het verleden in Noordwijk niet in dezelfde mate het accent op de realisatie van betaalbare woonruimte heeft gelegen. Het gevolg is nu dat het percentage sociale huurwoningen in Noordwijk, op Oegstgeest na, het laagst is van de gehele regio. Een mogelijke druk op de lokale woningmarkt in Noordwijk valt onze buurgemeenten dus niet kwalijk te nemen. Het is vooral de aantrekkelijkheid van Noordwijk die verantwoordelijk is voor de druk op de koop- en huurmarkt. Binnen regioverband zal de NWS overigens altijd blijven streven naar het realiseren van voldoende betaalbare huur en koopwoningen.

De NWS constateert dat de SHN en de NWS in hoge mate op een lijn liggen in het streven naar voldoende betaalbare woningen voor lage en middeninkomensgroepen in Noordwijk.

Ik spreek dan ook de hoop uit dat NWS en SHN de komende tijd blijven samenwerken om dit gezamenlijke doel te realiseren

Met vriendelijke groeten,



Drs. A.J. Uilkema  
Directeur-bestuurder

## Bijlage : Manifest SHN

stichting huurdersbelangen noordwijk		postbus 1022 2200 BA Noordwijk
van		①
Noordwijkse Woningstichting, t.a.v. de heer drs. A.J. Uilkema Postbus 219, 2200 AE NOORDWIJK		3 pagina's
Onderwerp:	volgnr.	
Huurbeleid	Scandatum	28 FEB. 2011
	Indexering	399
		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.

gfw: 7618710 k.s.k. s 169950

2

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)