

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst
Drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum 13 oktober 2015
Ons kenmerk STW/WWGZ/2015/414968
Contactpersoon M. de Graaf/ L. Wilkens
Doorkiesnummer 023-5113613
E-mail m.d.graaf@haarlem.nl
Kopie VNG, G32
Onderwerp Regionale woningmarkt Zuid-Kennemerland/ IJmond

Geachte Minister Blok,

Op 8 september jl. heeft u zich in de Tweede Kamer uitgesproken over de omvang van de sociale voorraad in relatie tot de toename van het aantal te huisvesten huishoudens uit de doelgroep (w.o. de vergunninghouders). U stelt dat er voldoende sociale huurwoningen zijn om aan alle vraag te voldoen, maar dat de woningen worden bezet door mensen met een inkomen boven de toewijzingsgrens. De oplossing is volgens u dat deze mensen moeten doorstromen naar een duurdere huur- of koopwoning.

Met dit schrijven willen wij, de acht samenwerkende gemeenten en acht corporaties werkzaam in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond, graag hierop reageren. Wij zijn van mening dat de situatie op de woningmarkt genuanceerder is dan het beeld dat u schetst en dat u daarmee geen recht doet aan de regionale verschillen. De druk op de woningvoorraad is in deze regio groot en neemt toe, vooral in de sociale huurvoorraad. De wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt meerdere jaren. Recent gezamenlijk uitgevoerde onderzoeken bevestigen dit beeld. Zuid-Kennemerland/ IJmond is een populaire woonregio waar mensen graag naartoe verhuizen, nu maar ook in de toekomst. Overigens is door het voorstel tot besluitvorming van de Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH), de realisatie van een deel van de gewenste én noodzakelijke woningbouw in onze regio nu onzeker geworden. Dit voert de druk op de woningmarkt nog verder op.

We zijn lokaal en regionaal in overleg om de woonopgaven aan te pakken:

- In het kader van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) van de provincie Noord-Holland zijn o.a. betaalbaarheid en vraag gestuurd bouwen belangrijke onderwerpen om met elkaar afspraken over te maken. We onderzoeken of het huidige volkshuisvestingsbeleid aangepast moet worden en bespreken met elkaar de mogelijkheden van minder verkoop van huurwoningen en huurliberalisatie. Dit heeft wel gevolgen voor investeringen voor andere belangrijke opgaven zoals de duurzaamheid.



Haarlem

2

- We zoeken naar (tijdelijke) oplossingen buiten de gebaande paden om voor het toenemend aantal te huisvesten vergunninghouders een plek te vinden. Uiteindelijk zal een groot deel van deze mensen in een reguliere sociale huurwoning terecht komen.
- Naast de toename van te huisvesten vergunninghouders zorgt ook de extramuralisering van diverse kwetsbare groepen (GGZ, VGZ, ouderen met zorgbehoefte) voor extra druk op de sociale huurwoningvoorraad. We werken samen om deze groepen zo goed mogelijk een plek te geven in wijken, en zoeken daarbij naar een balans tussen het vinden van een passende woonplek voor al deze groepen en de leefbaarheid in wijken.

Ondanks deze inspanningen is het voor ons duidelijk dat in deze regio de toenemende vraag vanuit diverse (urgente) doelgroepen niet opgevangen kan worden in de bestaande sociale voorraad. Maar ook niet door alleen in te zetten op doorstroming. We zijn van mening dat het inzetten op scheef wonen niet de wezenlijke oplossing is voor het vergroten van de beschikbare sociale voorraad. Er is een grote groep mensen, die misschien in technische zin scheef wonen, maar behoorlijke woonlasten hebben, waardoor verhuizen naar een duurdere woning geen optie is. Als samenwerkende gemeenten en corporaties zetten we ons al jaren in, lokaal én regionaal, op bevorderen van doorstroming, zonder het gewenste grootschalige effect. We hebben beperkte instrumenten om de scheefheid te bestrijden. Anders dan in andere delen van het land is in deze regio het aanbod in het middensegment te krap t.o.v. de vraag. De vrije sector huur- en koopwoningen zijn voor middeninkomens doorgaans te duur. Marktpartijen investeren in onze regio niet voldoende in dit segment.

Verkoop van sociale huurwoningen is wel een van de instrumenten die kunnen bijdragen aan de gewenste doorstroming van scheef woners. Echter deze huurwoningen kunnen we nu niet missen, vanwege de groeiende groep woningzoekenden, die op het sociale segment is aangewezen. Opbrengsten uit verkoop van huurwoningen zouden opnieuw geïnvesteerd moeten worden in betaalbare sociale woningbouw, maar deze opbrengsten worden nu grotendeels afgedragen voor de verhuurdersheffing. De Woningwet maakt het bovendien ingewikkelder voor corporaties om via nieuwbouw middeldure huur of betaalbare koop te realiseren, waardoor onze verwachting is dat het aanbod in dit segment niet op (korte) termijn zal groeien. Bovendien wordt de gewenste differentiatie in de wijken bemoeilijkt.

Graag spreken we verder met u tijdens uw werkbezoek op 2 november as. aan de gemeente Haarlem. We waarderen het zeer dat u komt en ik ga graag, mede namens de regio, met u in gesprek over een aantal in deze brief aangegeven regio specifieke punten en hoe we als regio met het Rijk kunnen samenwerken.

Namens de wethouders Wonen en de regionaal werkzame corporaties van de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond,

met vriendelijke groet,

Drs. Joyce Langenacker