



Voldoende betaalbare woningen

Speciale uitgave voor Minister Dekker
 Editie 1/8: INLEIDING

Oktober 2005

COPRODUCTIE

OVERHEID

BURGER



Vijftien burgers en zes ambtenaren

De Coproductie

AMERSFOORT - Voor u ligt het advies van een gemengde groep burgers en ambtenaren aan de minister van VROM over het thema 'voldoende betaalbare woningen'. Het is de eerste keer dat op deze manier, gezamenlijk, aan een product is gewerkt. Vijftien burgers en zes ambtenaren hebben van april tot eind augustus samen opgetrokken rondom dit thema en dat is heel goed bevallen.

Waarom dit thema?

VROM heeft een representatieve enquête gehouden om inzicht te krijgen in de thema's waarvan burgers vinden dan VROM een belangrijke rol te spelen heeft. Het thema voldoende betaalbare woningen was één van de belangrijkste thema's die uit de enquête naar voren kwamen. Vandaar dat juist dit thema als coproductie is opgepakt.

Aanpak

Op een startbijeenkomst zijn de belangrijkste belemmeringen voor het tot stand komen van voldoende betaalbare woningen in kaart gebracht en geclusterd rond drie deelthema's: prijs, vraag/aanbod en doorstroming.

Vervolgens zijn rondom de deelthema's groepen gevormd van mensen die zo'n deelthema verder hebben onderzocht en uitgewerkt. Elke groep deed dat op een eigen manier. Eén groep heeft interviews gehouden met belangrijke spelers, andere groepen hebben mensen uit het veld uitgenodigd om over goede voorbeelden of mogelijke maatregelen te praten en één groep heeft literatuur verzameld en samengevat. Op een tweede gezamenlijke bijeenkomst zijn deze uitwerkingen aan de minister van VROM en aan elkaar gepresenteerd. Rode draden werden zichtbaar en ook de structuur van het advies werd duidelijk. Daarna hebben de verschillende groepen hun conclusies op papier gezet en is een redactie aan de slag gegaan om er één verhaal van te maken. Op de laatste bijeenkomst in augustus is dit conceptstuk besproken en stond ook de vorm van het advies centraal.

Opbouw van dit advies

Op pagina 2 - 5 staan de drie thema's centraal die volgens ons bepalend zijn voor het bereiken van voldoende betaalbare woningen, te weten vraag/aanbod, doorstroming en prijs. Van elk van de

De deelthema's

De coproductiegroep heeft ervoor gekozen het thema 'voldoende betaalbare woningen' langs drie verschillende invalshoeken te benaderen: vraag/aanbod, doorstroming en prijs. Deze invalshoeken zijn gekozen om dat elke invalshoek informatie oplevert over de randvoorwaarden waaraan voldaan moet zijn wil je tot voldoende betaalbare woningen komen. Op pagina 2 - 5 worden de drie deelthema's op hoofdlijnen beschreven en komen per deelthema de belangrijkste conclusies en aanbevelingen aan bod. OP pagina zes en zeven zijn deze conclusies samengevoegd in een aantal rode draden en worden de aanbevelingen verder geconcretiseerd.

vervolg: pagina 2 en verder



thema's wordt weergegeven waarom dit thema belangrijk is en wat het advies op hoofdlijnen is. Op pagina zes en zeven worden de belangrijkste rode draden besproken en dit sluit tevens af met de concrete adviezen en aanbevelingen aan de minister van VROM.

Een belangrijke aanbeveling willen we hier alvast noemen:

Betrek ons waar mogelijk bij de implementatie van de verschillende acties !



Voldoende betaalbare woningen

Speciale uitgave voor Minister Dekker
 Editie 2/8: VRAAG EN AANBOD

Oktober 2005

Waarom lukt het in deze voorbeelden wel, waar het anderen niet lukt?

- Van onze verslaggever -

Het aanbod op de woningmarkt sluit onvoldoende aan op de vraag. Mensen hebben vaak weinig keus, zeker aan de onderkant van de markt. Er zijn weinig echt goedkope koopwoningen. Goedkope huurwoningen zijn er wel, maar daarvoor bestaan, zeker in de steden, vaak lange wachtlijsten, of het gaat om woningen die niet aansluiten bij wat mensen zoeken (hangt vaak samen met de wijk waar woningen staan).

Oorzaken voor het niet aansluiten van de vraag op het aanbod worden meestal beschreven als complex en van velerlei aard. Toch zijn er wel

voorbeelden van plaatsen, projecten, omstandigheden, waar het juist heel goed is gelukt om aanbod en vraag op elkaar te laten aansluiten. Waar mensen heel tevreden zijn over de woning die ze hebben, gebouwd, gekocht of gehuurd. Waarom lukt het in deze voorbeelden wel, waar het anderen niet lukt? Wat kunnen we doen om ervoor te zorgen dat het niet bij een paar goede voorbeelden blijft, maar dat vraag en aanbod in zijn algemeenheid beter op elkaar aansluiten? Dit zijn vragen die centraal stonden bij het thema vraag en aanbod.



Starterswoningen in Casteren

Deze maquette toont de starterswoningen die in de gemeente Bladel, kern Casteren door het "starterscollectief Zandstraat" worden gerealiseerd.

Dat betekent voor betrokken organisaties een echte 'cultuuromslag'!

De goede voorbeelden laten zien dat woningen helemaal niet zoveel hoeven te kosten als vaak het geval is, dat het mogelijk is binnen de bestaande regels veel te bereiken, maar dit wel erg afhankelijk is van de goede wil van verschillende partijen (Rijk, provincie, gemeente, financiers, evt. corporaties, bouwers etc.). Het belangrijkste daarbij is dat partijen bereid moeten zijn 'dingen los te laten', echt over te laten aan burgers. Dat betekent voor veel betrokken organisaties een echte 'cultuuromslag'! Het voorbeeld van de starterswoningen in Bladel (Casteren) is wat dat betreft exemplarisch. De provincie gaf ruimte aan de

gemeente om onbepaald te bouwen binnen bepaalde kaders (binnen de bebouwingsgrens, alleen voor starters en ouderen). De gemeente gaf ruimte aan starters om zelf het inrichtingsplan te maken, ondersteund door een adviesbureau. Er is gekozen voor een eigendomsvorm die ervoor zorgt dat de gebouwde woningen na verkoop weer beschikbaar komen tegen een redelijke prijs voor starters (via tussenkomst van een corporatie, via koopgarant). Resultaat is een wijk met prachtige, zeer goedkope woningen, binnen 3 jaar gerealiseerd, tot volle tevredenheid van de toekomstige bewoners en de dorpskern eromheen.

Goede Voorbeelden!

De coproductiegroep is op zoek gegaan naar de 'goede voorbeelden'. Mensen die betrokken waren bij deze voorbeelden zijn vervolgens uitgenodigd om daar iets over te vertellen en om met de groep te praten over leerpunten die gebruikt zouden kunnen worden voor het advies aan de minister van VROM. Op een bijeenkomst in Dordrecht is gesproken met Rob Steijn (BAM woningbouw, over de starterswoning), Jaap Goudriaan (SEV, over woonruimteverdeling), Frits Peijnenburg (gemeente Bladel, over starterswoningen), Maurice van Noordenne (Atrivé, over te woonconcepten) en Jaap Sprey (Casa Vita, over het casa vita concept).

De Lessen en Adviezen

1. Een belangrijke les uit de bijeenkomst is dat het veel energie geeft te praten met mensen die erin geslaagd zijn iets van de grond te krijgen. Eerste advies is dan ook dit vaker te doen: kies niet steeds de ingang van de problemen, maar praat ook vooral met de mensen die er in slagen oplossingen te realiseren.
2. Alle partijen zouden moeten streven naar 'bouwen met burgers' in plaats van voor burgers. De term bouwen moet hier ruim worden opgevat, want het kan hier gaan om nieuwbouw, maar ook om het opknappen van bestaande woningen, het onderhoud van huurwoningen etc. Belangrijkste les is dat door burgers het zelf te laten doen (met ondersteuning waar nodig), het aanbod automatisch veel beter aansluit bij wat mensen willen, dat het vaak goedkoper is en dat het bovendien de sociale cohesie in een buurt kan bevorderen.
3. Dit betekent ook zoeken naar nieuwe organisatievormen, zoals collectief opdrachtgeverschap. Kan in combinaties van wonen, zorg en welzijn.
4. Dat betekent voor alle partijen het loslaten van een deel van hun 'macht' en creatief met burgers meedenken en meezoeken naar oplossingen.
5. Voor provincies betekent het dat ze zoveel mogelijk creatief moeten meedenken met gemeentes over mogelijkheden om betaalbare woningen te realiseren. Dat betekent niet alle contouren en bestemmingsideeën zomaar loslaten, maar wel elke vraag vanuit een positieve grondhouding benaderen.
6. Voor gemeentes betekent het dat ze aan de

- burger de ruimte moeten geven zelf aan de eigen woning en woonomgeving te werken. Inrichtingsplannen kunnen best door burgers (met ondersteuning) zelf worden gemaakt. De gemeente kan daarbij faciliteren. Concreet betekent het ook meer kavels geven aan bijvoorbeeld kopersverenigingen en minder aan projectontwikkelaars en corporaties.
- 7. Voor projectontwikkelaars betekent het eveneens dat ze hun plannen samen met burgers moeten maken
- 8. Voor corporaties betekent het eveneens meer ruimte geven aan hun bewoners om zelf aan woning en woonomgeving te werken. Denk aan het 'te woon' aanbieden van woningen, of aan het door mensen zelf laten inplannen van onderhoud
- 9. Voor bouwers, aannemers, etc. betekent het veel flexibeler worden in de manier van bouwen. De ene bewoner is de andere niet. Mensen willen niet altijd een 'oh ja' woning, waarvan iedereen van tevoren weet waar toilet, douche, woonkamer, etc. zijn.
- 10. Voor het Rijk betekent het in de randvoorwaardelijke sfeer:
 - Schaf de hypotheekrenteaftrek (selectief) af
 - Schaf de overdrachtsbelasting af
 - Kijk kritisch naar onnodige regelgeving en bemoeienissen van de zijde van de gemeente (grondprijzen, eisen voor ontwerpen)
 - Maak de welstandscommissie klantgericht; geef ze een adviserende rol en geen bepalende rol





Voldoende betaalbare woningen

Speciale uitgave voor Minister Dekker
Editie 3/8: DOORSTROMING

Oktober 2005

Hoe verleid je mensen om op de woningmarkt door te stromen?

Weinig doorstroming op de woningmarkt betekent dat er weinig woningen vrijkomen voor mensen die een woning zoeken. Dat betekent minder keuze voor woningzoekenden. Doorstroming van met name de huur naar de koopsector is op dit moment zeer gering. Voor het bereiken van voldoende betaalbare woning is dit een probleem. Als vraagstelling is er dan ook gekozen voor: "Hoe verleid je mensen om op de woningmarkt door te stromen?"

Met mensen bouwen

Dit kan op diverse manieren vorm krijgen, bijvoorbeeld door het stimuleren van particulier en collectief opdrachtgeverschap in de huur- en koopsector. Voor de huursector zou dan gekeken moeten worden naar een stimuleringsubsidie.

Er zijn groepen mensen, zoals ouderen, mensen met dezelfde culturele achtergrond, die graag bij elkaar willen wonen. Te denken valt ook aan particulier opdrachtgeverschap. Voor beide sectoren kan ook gewerkt worden met cascobouw. De kandidaat koper of huurder kan i.o.m. de aannemer de indeling van de woning bepalen. Hiervoor is begeleiding door een onafhankelijk persoon/instantie van belang. Gedacht kan worden aan een verhuis- of huurmakelaar, die naast de makelaars voor verkoop staan. Deze verhuis- of huurmakelaar kan ook ingezet worden om mensen, die financieel (te goedkoop of te duur wonen) of functioneel (te groot of te klein wonen) stimuleren of begeleiden op de woningmarkt op zoek naar een andere woning.

Doorstroming financieel stimuleren

Dit kan bijvoorbeeld verwezenlijkt worden door subsidiëring van verhuis- en herinrichtingskosten (fiscaliseren) voor potentiële verhuizers in de huursector. Nu zijn deze vergoedingen vastgesteld bij gedwongen verhuizingen in een herstructureringsgebied. De mensen met een laag of middenlaag inkomen, die daardoor geen mogelijkheid hebben om aan hun verhuisbehoefte te voldoen, zouden bijvoorbeeld via de fiscus een vergoeding kunnen ontvangen.

aan de hand van drie stellingen werd met elkaar gediscussieerd

Lagerhuis debat

Om te komen tot een onderbouwd advies is er gekozen voor een debat (Lagerhuisconstructie) met diverse professionals, die zich vanuit verschillende gezichtspunten bezig houden met de woningmarkt. Genodigden voor dit debat waren: Jaap Goudriaan (SEV); Klaas Mulder (Laagland Advies); Claudia Veltrop (Dienst Wonen A'dam); Hans Lingeman (Motivaction); Jeroen Kaal (BVH Marketing); Kees Leidelmeyer (RIGO); Henk Cornelisse (LSA); Marga Elsinga (OTB) en Jessie van Rooij (Wooninc.).

Aan de hand van 3 stellingen werd met elkaar gediscussieerd. Allereerst is er gediscussieerd over "Je kunt doorstroming bevorderen door specifiek te bouwen voor de wensen van ouderen". Ons uitgangspunt was dat er veel ouderen wonen in een te grote, misschien te dure woning. Wat zijn eigenlijk hun wensen en op welke manier kunnen wij ouderen bereiken. De conclusie van deze discussie was dat je met mensen ipv voor mensen moet bouwen. Op dit moment wordt te weinig

gedaan om met mensen te kijken wat ze daadwerkelijk willen en hoe ze over de verhuisdrempel te krijgen zijn.

Vervolgens hebben wij de volgende stelling voorgelegd: "Er moet een internet-site voor huurders komen, met duidelijke en uniforme spelregels voor de verdeling van woonruimte in ons land". Onze achterliggende gedachte is dat de spelregels voor de woonruimteverdeling lokaal bepaald worden, soms zijn deze zelfs binnen een Gemeente verschillend per corporatie. Voor de koopsector zijn enkele website waarop de meeste koopwoningen te vinden zijn. Kan dit ook voor de huursector met eenduidige spelregels? De uitkomst van deze discussie was dat stelling onhaalbaar is vanwege de lokale politiek. Er moet eigenlijk eerst een aanbodoverschot gecreëerd worden. Ook dit is echter op korte termijn niet haalbaar. In sommige provincies wordt op provinciaal niveau gekeken naar de mogelijkheid van één woningmarkt = woonruimte-verdeelsysteem.

Als laatste hebben wij gediscussieerd over het feit dat de overheid doorstroming fiscaal aantrekkelijker moet maken. Ons uitgangspunt was dat in de koopsector financiële drempels bestaan voor de aspirantkoper zoals de overdrachtsbelasting. De overheid kan op diverse manieren doorstroming financieel aantrekkelijker maken, bijvoorbeeld door mensen te stimuleren om door te stromen met een verhuisvergoeding (via de fiscus). Mensen met een laag of laag middeninkomen hebben niet altijd voldoende reserve om een verhuizing te kunnen financieren. Een andere motivatie voor doorstroming kan de afstemming zijn van huur en inkomen. Met andere woorden, als een persoon meer verdient en deze woont in een goedkope woning, zou de huur verhoogd moeten worden naar alle redelijkheid. De conclusie naar aanleiding van deze discussie is dat de overdrachtsbelasting afgeschaft moet worden of minimaal verlaagd moet worden voor bepaalde inkomensgroepen. Fiscale rechten van huurder en koper moeten meer in evenwicht gebracht worden.

Verbeteren van communicatie en informatie verstrekking

Te denken valt onder andere aan begeleiding van ouderen en andere groepen, die wel willen verhuizen, maar onvoldoende inzicht hebben van de veelal complexe woningmarkt. De verhuis- en huurmakelaar kan ten dienste staan van de huurder, maar zijn expertise kan ook gevraagd worden door de verhuurder. Door betere informatie en communicatie over mogelijkheden van collectief/particulier opdrachtgeverschap, cascobouw, huuraanbod en regelgeving woonruimteverdeling wordt de woningmarkt transparanter en voor meer mensen bereikbaar. Bij nieuwbouw zou er meer zekerheid over de toekomstige leefomgeving moeten zijn. Nu kan het nog voorkomen dat er (negatieve) veranderingen plaats vinden in de woonomgeving, die voor de huurder/koper eerder aanleiding zou geweest zijn om daar niet te gaan wonen. Een voorbeeld is een coffeeshop, die overlast bezorgt in de oude stad verplaatsen naar de nieuwbouwwijk. De huidige bewoners hadden niet voor deze wijk gekozen als dit vooraf bekend was geweest.



Aanpassen huidige regelgeving

Instituten als Gemeenten, Corporaties en ook Rijksregels zijn in grote mate een belemmering voor de doorstroming. Door bijvoorbeeld bij de instroom de uitstroom direct te regelen wordt de doorstroming niet meer belemmerd en in zekere zin gestimuleerd. Het regelen van de uitstroom kan door middel van huurcontracten voor bepaalde tijd. Na een bepaalde vastgestelde periode in dit huurcontract kan een inkomenstoets plaats vinden en zou er in overleg met de betrokken huurder naar nieuwe passende woonruimte gezocht kunnen worden. Dit zowel bij inkomensstijging als inkomensdaling. Er mag in geen geval sprake zijn van

verhuisdwang. De verhuurder kan dit alleen maar stimuleren en daarmee de huurder misschien van dienst zijn in zijn/haar wooncarrière. Bij enkele corporaties/Gemeenten wordt al onderzocht of er gewerkt kan worden met meerdere huurprijzen per woning. De hoogte van de huur wordt dan afhankelijk van het inkomen van de huurder. Ook wordt bij sommigen gekeken in hoeverre er gewerkt kan worden met woonvouchers. Dan wordt de woning, ongeacht het inkomen van de huurder, voor de maximale prijs verhuurd. De huurder kan "korting" krijgen middels een voucher. Doorstroming zou optimaal tot

stand komen door vrijstromen. Mensen moeten vrij kunnen zijn in welke Gemeente zij willen wonen. Dit moet niet afhankelijk gemaakt worden aan economische en/of sociale bindingseisen. Vrijstromen kan als experiment gestart worden binnen het bezit van een corporatie, die zijn woningbezit verspreid heeft in meerdere Gemeenten. Of vrijstromen binnen een provincie mogelijk te maken door per provincie één woningmarkt (= woonruimteverdeling) te realiseren. Ten slotte zou het Rijk de corporaties kunnen stimuleren door hun maatschappelijke prestaties te belonen.





Voldoende betaalbare woningen

Speciale uitgave voor Minister Dekker
 Editie 4/8: PRIJS deel 1: onderzoek

Oktober 2005

Een onderzoek naar stimuleren van het aanbod aan woningen en naar het beheersen van de uitgaven

Ideeën zijn geïnventariseerd, aan de hand van verzameld materiaal uit kranten, tijdschriften, onderzoeksrapporten, bij bouwbedrijven, adviesbureaus en corporaties. Uit deze ideeën zijn keuzes gemaakt.

Uitkomsten

Er is gekeken naar het stimuleren van het aanbod aan woningen en naar het beheersen van de uitgaven

aan wonen door het opstellen van uniforme regels voor corporaties en gemeenten, waarbij toepassing van de regels leidt tot daling van de woningprijs en/of stijging van het woningaanbod. Bij uitwerking van de uniforme regelgeving moet opgemerkt worden, dat de minister van VROM eindverantwoordelijk is en blijft voor het beleid met betrekking tot de woningmarkt.



©Beeldveranciers 05-29-8-05

DE ROL VAN DE CORPORATIES



©Beeldveranciers

② VROM 08-02-2005 peti

De lessen en Adviezen

1. Aan gemeentelijke bestemmingsplannen moet een termijn gekoppeld worden. Een bestemming kan op die manier veranderd worden. In de praktijk betekent dit, dat wanneer uitvoering van een bestemming te lang duurt, de toestemming voor de bestemming vervalt. De uitwerking van deze regel kan via samenwerking tussen de verschillende ministeries (EZ, Justitie en VROM) tot stand komen.

2. Het is belangrijk, dat er een percentage van het inkomen wordt vastgesteld dat maximaal aan wonen uitgegeven hoeft te worden. Bij uitgaven voor wonen gaat het om alle uniform vastgestelde lasten (basisbedragen, in samenwerking met EZ en Belastingdienst, voor de diverse huishoudens) die met wonen te maken hebben, zoals: huur- en hypotheeklasten, energie- en waterverbruik, belastingen en heffingen van gemeenten en waterschappen. Er moet tevens naar gestreefd worden het erfpachtsysteem af te schaffen.

3. Gemeenten en corporaties moeten verplicht worden voldoende betaalbare woningen te bouwen. Wanneer de afgesproken aantallen niet gehaald worden, dienen deze partijen een bijdrage te leveren aan de woonlasten van de bewoners die door gebrek aan betaalbare woningen te duur wonen. Gemeenten en corporaties hebben belang bij het bouwen van duurdere woningen. Er is daardoor een scheefbouw ontstaan. Vooral corporaties hebben een maatschappelijke taak in het huisvesten van de lagere inkomens.

4. Gemeenten en corporaties moeten minder woningen slopen en eerder investeren in de bestaande wijken. Na het slopen van veel betaalbare woningen, blijken er veel minder betaalbare woningen teruggebouwd te worden. Nieuwbouw laat lang op zich wachten en leidt tot hogere woonlasten. Een onafhankelijk adviesorgaan, ingesteld door VROM, bestaande uit specialisten zou kunnen toezien op onderhoud, verloedering en incasso/uitzettingsbeleid.



WONEN DOE JE MET MEERDERE MINISTERIES EN OVERHEDEN

©Beeldveranciers

④ TwG 30-08-2005 peti



Voldoende betaalbare woningen

Speciale uitgave voor Minister Dekker
 Editie 5/8: PRIJS deel 2: gesprekken

Oktober 2005

De belangrijkste thema's die uit de gesprekken naar voren kwamen

Er is met een tweetal partijen over de problematiek op de woningmarkt besproken. Er is een bezoek gebracht aan de Gemeente Apeldoorn en de koepelorganisatie van woningcorporaties AEDES. Tijdens de bezoeken is gevraagd naar de problemen die vandaag de dag worden ervaren op de woningmarkt.

De belangrijkste thema's die uit de gesprekken naar voren kwamen zijn:

1. Regelgeving

De uitgebreide regelgeving is één van de belangrijkste belemmeringen op de woningmarkt. Deze zware regelgeving leidt niet alleen tot vertragingen in het bouwproces, maar draagt ook bij aan de hoge woningprijzen doordat grondstofkosten (als gevolg van kwaliteitseisen) hoger zijn. Door de ontwikkeling van de regelgeving voldoet bovendien een aanzienlijk deel van de woningvoorraad (vooral woningen uit de jaren '60 en '70) thans niet meer aan de woningeisen. Aanpassing van deze woningen kost veel geld. In veel gevallen is het goedkoper op woningen te slopen en nieuwe woningen te bouwen.

Op deze wijze leidt regelgeving tot vertraging in het bouwproces, hogere

woningprijzen en belemmering van het woningaanbod.

2. Koppeling RO-beleid en aanverwant beleid

Geconstateerd werd dat de toegenomen aandacht voor zaken zoals flora en fauna, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit (in combinatie met een steeds mondiger burger) tot grote vertraging leidt bij het bouwproces en soms zelfs leidt tot afstel van projecten. Het bouwbeleid is in toenemende mate afhankelijk van ontwikkelingen op andere beleidsterreinen. Doelstellingen kunnen daardoor steeds minder gemakkelijk worden gerealiseerd.

3. Rol woningcorporaties

De relatie tussen de gemeenten en woningcorporaties kan per gemeente (en wellicht ook per woningcorporatie) verschillen. Op sommige momenten is er sprake van spanning in de relatie tussen woningcorporaties en gemeenten.

4. Doorstroming sociale huursector

De doorstroming in de sociale huursector is niet groot. Dit draagt bij aan

het tekort aan sociale huurwoningen. Het is mogelijk dat mensen die weliswaar een laag inkomen hadden toen ze een sociale huurwoning kregen toegewezen, na een aantal jaren met een fors toegenomen inkomen nog steeds profiteren van een relatief goedkope sociale huurwoning. Het toewijzingsbeleid (dat door de rijksoverheid is vastgesteld) bepaalt nu eenmaal dat slechts bij de aanwijzing van de sociale huurwoning een inkomenstoets plaatsvindt. Daarna vindt geen inkomenstoets meer plaats.

5. Bestendigheid kabinetsbeleid

Partijen ondervinden hinder van wisselend beleid. Als voorbeeld werd genoemd dat in verleden de kwaliteit van woning het belangrijkste werd

gevonden en nu vooral de kwantiteit het belangrijkste lijkt. Veranderingen in het overheidsbeleid kunnen ook problemen veroorzaken op de woningmarkt. Regelgeving die kwaliteit waarborgt belemmert nu de kwantiteit van het woningaanbod.

6. Stages

Het gevoel bestaat dat beleidsambtenaren bij de Rijksoverheid vaak niet voorzien welke gevolgen bepaald beleid heeft voor gemeenten. Andersom voorzien gemeenten vaak niet hoe bepaalde beleidsuitkomsten tot stand komen (rol van de politiek en de Kamer).

De Lessen en Adviezen

1. Evalueer de ontwikkeling van de regelgeving in afgelopen decennium (zijn alle bijgekomen regels daadwerkelijk nodig; welke van deze regels dragen het meest bij aan vertraging in het bouwproces/hogere woningprijzen/belemmering van het woningaanbod)

2. Koppel beleidsterreinen (dwingt tot prioriteitenstelling); wellicht kunnen gevolgen van bepaald beleid voor andere beleidsterreinen vooraf beter worden ingeschat zodat verrassingen zoveel mogelijk worden voorkomen.

3. Ruimer RO-beleid en/of deregulering van huurprijzen zou de taak van woningcorporaties in de sociale huursector kunnen vergemakkelijken; ook zou de taakverdeling tussen gemeenten en woningcorporaties moeten worden verduidelijkt (o.a. op het terrein van maatschappelijke verantwoordelijkheid); bemiddeling zou kunnen bijdrage indien zich spanningen voordoen tussen gemeente en woningcorporaties (Cie de Boer)

4. Om de doorstroming in de sociale huursector te beperken (en ervoor te zorgen dat sociale huurwoningen alleen ten goede komen aan de doelgroep) zou een tussentijdse inkomenstoets kunnen worden ingevoerd. Ook zou kunnen worden onderzocht of mensen die van een sociale huurwoning doorstromen naar een koopwoning (gedeeltelijk) kunnen worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting ('carrot and stick').

5. Voorkom zoveel mogelijk snelle achtereenvolgende beleidswijzigingen (betrouwbare overheid); meer uitleg/betrokkenheid van woningcorporaties bij gewenste/noodzakelijke beleidswijzigingen.

6. Vergroot het wederzijdse begrip en kennis bij zowel rijksoverheid als gemeenten via het creëren van uitwisselingsstageplaatsen tussen gemeenten en de rijksoverheid.



of 29-8-05



Voldoende betaalbare woningen

Speciale uitgave voor Minister Dekker

Oktober 2005

Editie 6/8: RODE DRADEN EN AANBEVELINGEN, Deel 1

Rode Draden en Aanbevelingen ten aanzien van het thema 'voldoende betaalbare woningen'

Op deze pagina worden de belangrijkste gezichtspunten uit de overige pagina's samengevat in een aantal 'rode draden'. Deze pagina geeft tevens een overzicht van de aanbevelingen die direct zijn gericht aan de minister van VROM. In voorgaande pagina's zijn ook aanbevelingen gericht aan andere partijen opgenomen. Wellicht dat de minister van VROM,

deze aanbevelingen aan anderen (wanneer ze deze deelt) aan hen kan doorspelen. De volgende rode draden en maatregelen zorgen voor het dichterbij brengen van de doelstelling "voldoende betaalbare woningen".



Bouwen met burgers in plaats van voor burgers

Dit thema loopt als rode draad door de pagina 2 - 5 heen. Conclusie van de coproductiegroep is dat zowel in de koop- als in de huursector (en alles daar tussenin) veel meer ruimte moet worden geboden voor individueel en collectief opdrachtgeverschap van de (toekomstige)

bewoner(s). Dit leidt tot behoorlijke kostenbesparingen zowel in de bouw als in het onderhoud, tot woningen en wijken die veel beter aansluiten bij de wensen van bewoners en geeft mensen de mogelijkheid zelf hun woning en omgeving in te richten. Die mogelijkheid

wordt in Nederland zeer gemist! Als in de voorgaande pagina's beschreven betekent dit een behoorlijke omslag in het denken en handelen van een groot aantal partijen. Het betekent het uit handen geven van beslissingsmacht op een groot aantal terreinen

(inrichtingsplannen, eisen aan woning en omgeving, welstand, prioritering in onderhoud, etc.). Daarnaast is het noodzakelijk de betrokken burgers waar nodig te ondersteunen. Niet door voor ze te kiezen, maar door ze de consequenties van mogelijke keuzen te laten zien.



Aanbevelingen aan de minister van VROM:

1. Kies 'Bouwen met burgers' als speerpunt van beleid. Spreek betrokken partijen erop aan dat ze daar inhoud en aan geven en reken ze er waar mogelijk ook echt op af.
2. Geef stimuleringssubsidie aan particuliere opdrachtgevers.
3. Evalueer regelgeving en gegroeide praktijk (bouwregelgeving, woonruimteverdelingssystemen, maken van inrichtingsplannen, ontwerp-eisen, welstand) op nut en noodzaak.
4. Geef bestemmingsplannen een termijn mee.



Voldoende betaalbare woningen

Speciale uitgave voor Minister Dekker

Oktober 2005

Editie 7/8: RODE DRADEN EN AANBEVELINGEN, Deel 2

Faciliteer doorstroming

Ook deze insteek loopt als rode draad door de pagina's 2 - 5 heen. Veel regels, belastingmaatregelen en gewoontes bij woonruimteverdeling belemmeren de doorstroming op de woningmarkt. Verhuizen zou juist gemakkelijk moeten worden gemaakt en gestimuleerd.

Aanbevelingen aan de minister van VROM:

1. Streef, in overleg met uw collega's, naar het afschaffen van de overdrachtsbelasting en het (geleidelijke en/of selectief) afschaffen van de hypotheekrenteaftrek.
2. Zoek naar instrumenten die meer keuzevrijheid toelaten zoals woonvouchers
3. Zoek naar mogelijkheden om verhuis- en inrichtingskosten fiscaal te stimuleren, zowel voor koop als huur.
4. Maak het mogelijk om in de sociale huursector bij de instroom ook de uitstroom te regelen. Bijvoorbeeld via regelmatige inkomensstoetsen en inkomenshuren.
5. Stimuleer dat mensen zich zo vrij mogelijk kunnen vestigen (vrijstromen). Zorg voor een transparante markt ook in de huur. Onafhankelijke huur- of verhuismakelaar

Algemene aanbevelingen

1. Betrek burgers waar mogelijk ook bij de implementatie van onderstaande acties. Dat kan door met burgers een covenant af te sluiten rondom doelstellingen en acties.
2. Zoek vaker de mensen/instellingen op met ideeën over oplossingen en niet alleen over problemen.
3. Stimuleer uitwisselingsstages tussen gemeente, corporatie en Rijk

Zorg voor voldoende betaalbare woningen

Gemeentes en corporaties hebben vooral belang bij het bouwen van duurdere woningen. Daardoor is scheefbouw ontstaan. Het is dan ook belangrijk te zoeken naar prikkels die ervoor zorgen dat partijen belang hebben bij het bouwen van betaalbare woningen. Lukt dit onvoldoende dan zullen bewoners

gecompenseerd moeten worden voor de extra woonlasten of zullen partijen moeten worden gedwongen meer betaalbaar te bouwen.

Aanbevelingen aan de minister van VROM:

1. Verplicht corporaties en gemeentes voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben.

Hebben ze die niet, laat ze dan zelf de extra benodigde huur betalen.

2. Geen sloopdoelstellingen, maar per lokatie bezien wat de beste oplossing is.
3. Verduidelijk taakverdeling tussen gemeente en corporatie.



©Beeldleveranciers

⑥ TWG 30-08-2005 peti

VROM



Voldoende betaalbare woningen

Speciale uitgave voor Minister Dekker
Editie 8/8: COLOFON

Oktober 2005

COPRODUCTIE

OVERHEID

BURGER



Colofon

VROM krant

Deze krant is speciaal samengesteld voor Minister Dekker naar aanleiding van de coproductie "voldoende betaalbare woningen" tussen burgers en ambtenaren van VROM.

Verschijningsdatum

Eenmalige uitgave VROM krant, Oktober 2005

Deelnemers Coproductie

Fien Aleman
Bert ter Avest (TG)
Nicole Bröcker (TG)
Ary Burger (VROM)
Herma Bijenhof
Amy Bosters
William Broun
Frank van Dugteren (VROM)
Kristel van Hees (Financiën)
Jolande Hopman (VROM)
Jan Janse (VROM)
Dirk Kerkkamp

Annelieke Kwak (VROM)

Johan Lapidaire
Kees Lever (VROM)
Maurik de Graaff
Klaas Mud
Harm Jan Roelvink
Vera Teunen
Marian Valent
Marloes Verhoeven
Marg Vlemmix
Ad Vlemmix
Otto Windisch

Redactie

Bert ter Avest (TG)
Frank van Dugteren (VROM)
Annelieke Kwak (VROM)

Ontwerp en lay-out

Marloes Verhoeven

Illustraties

Beeldleveranciers



VOOR = MET

© Beeldleveranciers

© TwG 30-08-2005 juli