

Sleutelbijeenkomst de Langstraat

Thema: positie van middeninkomens in de regionale woningmarkt de Langstraat
Wanneer: vrijdag 18 november 2016
Hoe laat: 08.30 – 14.00 uur
Waar: Restaurant Duinrand, Steegerf 2, 5151 RB Drunen, T 0416 - 372045
Sprekers: René Beks, directeur ontwikkeling & innovatie bij Hendriks Coppelmans te Uden en Gerjoke Wilmink, directeur bestuurder van het NIBUD

Opening

Onder leiding van dagvoorzitter Harrie Timmermans (gemeentesecretaris Heusden) wilden de drie Langstraat gemeenten Heusden, Loon op Zand en Waalwijk in gesprek met betrokkenen en marktpartijen sleutels vinden die deuren openen tot verbetering van de positie van middeninkomensgroepen op de regionale woningmarkt en hopelijk ook het woningaanbod zou vergroten.



Opening door Harrie Timmermans, gemeentesecretaris Heusden

De eerste Sleutelbijeenkomst dateert al weer van 6 oktober 2011. Hoewel de “markt” weer in de lift lijkt te zitten, vooral in de grote steden, blijven er dilemma’s op de woningmarkt bestaan. Vooral ingegeven door strakke regelgeving ten aanzien van het passend toewijzen van huurwoningen door de woningcorporaties en verscherpte criteria met betrekking tot de

leencapaciteit om een woning te kunnen kopen. Het raakt vooral de middeninkomens en hun kansen op de woningmarkt.

Er zijn voor de lagere middeninkomensgroepen weinig alternatieven.

De wethouders van Heusden, Loon op Zand en Waalwijk spreken uit welke verwachtingen zij van de bijeenkomst hebben en op welk resultaat zij inzetten. Algemeen merken zij dat er nog onbekendheid met de doelgroep is. Wethouder Judith Keijzers (Waalwijk) noemt het CPOH-project (collectief particulier opdrachtgeverschap huren) voor de doelgroep in haar gemeente, waarvoor moeizaam tot geen financiering kan worden afgesloten. Wethouder Gerard Bruijniks (Loon op Zand) meldt dat de huren van vrije sector woningen op de juiste locaties "sky-high" gaan, ook in zijn gemeente. Wethouder Mart van der Poel (Heusden) vraagt zich daarbij ook af of de lokale overheid een oplossing kan aandragen, waar de markt het kennelijk niet oppakt of wil oppakken.



V.l.n.r. wethouder Mart van der Poel (Heusden), wethouder Gerard Bruijniks (Loon op Zand) dagvoorzitter Harrie Timmermans en wethouder Judith Keijzers (Waalwijk).

De wethouders zijn vooral geïnteresseerd in wie die woningzoekenden middeninkomens zijn, de omvang van deze doelgroep, welke problemen zij ondervinden, welke wensen zij hebben en of er oplossingen zijn. De wethouders hopen hierop antwoorden te krijgen.

René Beks - Betaalbaar bouwen

Als eerste spreker zet René Beks in op beïnvloedbare woonlasten en betaalbaar bouwen. Hendriks Coppelmans heeft een eigen onderzoek laten uitvoeren voor de doelgroep met een inkomen vanaf € 35.000 tot € 45.000. Onderzocht is hoe die woonlasten voor huur en koop zijn opgebouwd en op welke wijze die beïnvloedbaar zijn. Uit het onderzoek van Hendriks

Coppelmans is een toename van 1- en 2-persoonshuishoudens (young professionals, empty nesters) af te leiden. Maar ook gescheiden gezinnen behoren tot de groep. Sturen op woonlasten kan bijvoorbeeld door NOM (nul-op-de-meter) woningen te bouwen en de maandelijkse energielasten beheersbaar en laag te houden.



René Beks, directeur ontwikkeling & innovatie bij Hendriks Coppelmans te Uden.

René Beks ziet een zo goedkoop mogelijke koopwoning als belangrijke opgave voor de bouwwereld in het algemeen en voor hemzelf in het bijzonder. Hij pleit voor inzicht in de maandelijkse woonlasten voor huurders en kopers. Want als de koper eenmaal eigenaar is dan zijn de maandelijkse woonlasten structureel laag. Op www.budget-woning.nl zijn voorbeelden van goedkope(re) nieuwbouwwoningen te vinden met een gemiddelde maandlast van € 800,--.

Maar ook nul-op-de-meter woningen bieden een oplossing om de woonlasten betaalbaar te houden. Hoewel de kosten van de NOM-woning hoger zijn, worden deze gedrukt door de zogenaamde EPG-vergoeding. Natuurlijk is er altijd het risico dat deze vergoeding wordt afgeschaft, maar de businesscase klopt. Dus neem als ontwikkelaar het risico.

Volgens René Beks is een project middeldure huur (€ 710 - € 850) haalbaar bij een omvang van minimaal 20 woningen. Indien er sprake is van een lokale investeerder kan vaak worden volstaan met 10 woningen.

Een kleinere vraag voorziet René Beks in het zogenaamd CPO of collectief particulier opdrachtgeverschap. Hij is van mening dat ontwikkelaars nu beter luisteren naar de klant, die veel meer inbreng heeft in zijn nieuwe woning.

Er is behoefte aan meer variatie. Een tussenvorm tussen CPO en projectmatige ontwikkeling is het wonen op maat. De wensenlijst van de klant en het budget zijn in een projectmatige ontwikkeling op elkaar afgestemd. Het risico zit met name in de afname van de laatste woning en garantie van het budget. Een risico dat een ontwikkelaar kan nemen.

Vastgesteld werd ook dat er veel nieuwbouw in rijenvorm wordt ontwikkeld, terwijl 1- en 2-persoonshuishoudens toenemen. Er is veel vraag van deze groep huishoudens naar kleinere grondgebonden kwalitatieve woningen, met een niet te groot tuintje.

Woonlasten in de koopsector

- Gezamenlijk inkomen ca. > € 45.000,-
- Hypotheek relatief groot deel van de woonlasten (55-65%)
- Maximale hypotheek beïnvloedbaar door
 - Nieuwbouw + € 9.000,-
 - NulOpdeMeter + € 27.000,-
- Maandlasten beïnvloedbaar door
 - Energielasten > label



Wonen wordt geweldig!



Er volgt een korte discussie tussen René Beks en mevrouw Birgit Plantema, directeur Particulieren bij de Rabobank over en de snelheid van het introduceren van innovatie en meer creativiteit in de bouw. Bijvoorbeeld kleine units voor zelfstandig wonen. In reactie hierop wordt aandacht gevraagd voor tijdelijk wonen van specifieke doelgroepen (ex-groepen zoals ex-zorg, ex-gedetineerd, ex-echtgenoot, ex-vluchteling) of meer in een definitieve setting. Het toestaan van tijdelijke woningen werkt vernieuwend. In het westen van het land gaat de omzetting van kantoorgebouwen naar woningen sneller. Waarom kan het sneller omzetten naar woonbestemmingen ook niet in de Langstraat-regio worden geregeld? Hergebruik van bestaande panden kan best wel snel, maar de herontwikkeling van een locatie dat vraagt om uitgebreidere procedures. Neem bijvoorbeeld dat de ondernemer zijn milieucirkel niet wil inleveren (vergunde milieurechten die niet worden gebruikt).

Omdat de plattegronden van de budgetwoning nog volop in ontwikkeling zijn, kunnen geïnteresseerden de presentatie van René Beks aanvragen door een e-mail te sturen aan rene.beks@hendrikscoppelmanns.nl of telefonisch contact opnemen (0413) 26 48 33 .

Gerjoke Wilmink - Is modaal het nieuwe arm?

Gerjoke Wilmink neemt de aanwezigen mee in een presentatie over norminkomens en bestedingsruimte. Het Nibud is een belangrijke onafhankelijke adviseur van de overheid en particulieren. Het Nibud geeft algemene financiële adviezen. Een hypotheekverstrekker mag altijd onderbouwd en op maat van het advies afwijken. Deze zogenaamde 'explain-ruimte' zoals die in de ministeriële regeling is opgenomen, wordt echter nog niet toegepast. Voor huren daarentegen bestaan er meer mogelijkheden.



Gerjoke Wilmink, directeur-bestuurder NIBUD

Het Nibud heeft in haar berekeningen en adviezen ook te maken met Europese regels en beperkingen. Uitgangspunt is het principe van loan-to-income. Lenen wat je maximaal uit het inkomen aan aflossing kunt betalen. Hoewel de druk uit Brussel op de Nederlandse banken toeneemt, gaan de laatsten nog uit van loan-to-value. Hoeveel waarde heeft de woning in het economisch verkeer en welk bedrag kan op grond daarvan worden geleend. Het principe van loan-to-value met toepassing van Nationale Hypotheek Garantie wordt stapsgewijs teruggebracht naar 100%. Verwacht wordt dat door de druk uit Brussel dit percentage nog kan dalen naar ca. 80%.

Aan de hand van voorbeeld begrotingen vraagt Gerjoke Wilmink zich af of modaal het nieuwe arm is. Na de rekenvoorbeelden van 1 en 2 persoonshuishoudens richt en richt zij zich specifiek op een modaal gezin met 2 kinderen. Vooral voor de gezinnen met één modaal inkomen worden de problemen steeds groter, onder andere veroorzaakt door het geleidelijk afschaffen van de overdraagbaarheid van de belastingvrije som. De corporaties constateren die problemen ook doordat de huurachterstanden de afgelopen jaren fors zijn gestegen.

Sociaal minimum

Gezin 2 kids,
6 en 14 jaar



Minimum gezin

VOORBEELDBEGROTING	basis
netto inkomen	2074
huur	410
energie & water	151
lokale lasten	0
Verzekeringen	305
telefoon, tv, internet	58
onderwijs	37
contributies/abonnementen	5
vervoer	53
kleding	169
inventaris & onderhoud	133
niet-vergoede ziektekosten	99
vrijtijdsuitgaven	0
voeding	478
huishoudelijke uitgaven	129
totaal uitgaven	2027
saldo	47
sociale participatie	(264)





In haar presentatie wijst Gerjoke Wilmink op risicogroepen:

- Huishoudens met een laag inkomen, met name rond bijstandsniveau/minimumloon
- Inkomens rond de huurtoeslaggrens
- Middeninkomens, met name gezinnen met één inkomen

In de NIBUD rekenvoorbeelden valt direct het budget op voor sociale participatie dat onder de streep van het norminkomen is vermeld. De basiskosten voor levensonderhoud zijn gebaseerd op de huidige inzichten. Wat het Nibud constateert is dat gezinnen met tweeverdieners beter af zijn dan eenverdieners en dat het inkomensverschil tussen beiden groter wordt. Bijvoorbeeld. Tweeverdieners met elk € 20.000 aan jaarinkomen hebben belastingtechnisch een netto voordeel boven een eenverdiener met € 40.000. Dit is het effect van het beleid gericht op werkervaring en werken door beide partners.

Minimum gezin

VOORBEELDBEGROTING		basis
	netto inkomen	2189
Sociaal minimum <div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px 0;"> Gezin 2 kids, 6 en 14 jaar </div> 	huur	629
	energie & water	151
	lokale lasten	0
	Verzekeringen	305
	telefoon, tv, internet	58
	onderwijs	37
	contributies/abonnementen	5
	vervoer	53
	kleding	169
	inventaris & onderhoud	133
	niet-vergoede ziektekosten	99
	vrijetijdsuitgaven	0
	voeding	478
	huishoudelijke uitgaven	129
	totaal uitgaven	2246
saldo	-57	
sociale participatie	(264)	



Evenals René Beks constateert ook Gerjoke Wilmink dat woonlasten voor huren en kopen een te groot deel van het besteedbare inkomen uitmaken. Mogelijke oplossingsrichtingen zijn volgens het NIBUD aan de inkomenskant om geen onderscheid te maken bij hypothekeken tussen een- en tweeverdieners, omdat het landelijke beleid juist gericht is op meer tweeverdieners, het optrekken van de huurtoeslaggrens en verruiming van de toeslagen. Aan de kostenkant door het aanbieden van meer betaalbare woningen, energiebesparende maatregelen of het versneld afschaffen van de hypotheekrenteaftrek wat de huizenprijzen kan drukken. De aandacht moet niet speciaal worden gericht op minima en schuldenproblematiek, maar juist op mensen die moeilijk kunnen rondkomen.



Plenaire discussie

Naar aanleiding van de presentaties en de interactie met de zaal, is het advies aan de wethouders dat de gemeente vooral op moet inzetten op aandacht voor de bestaande woningvoorraad. Waar sprake is van krimp zijn er vanzelfsprekend meer kansen. Maar voeg nieuwe woningen toe met reflectie op de bestaande woningvoorraad, waar zijn daar de tekorten en bevordert nieuwbouw doorstroming zodat er kansen komen in de bestaande woningvoorraad. Wees als gemeenten flexibel in een mix van huur en koop. Daarbij is het van belang om de Langstraat gemeenten interessant te houden voor inwoners en bedrijven. Stimuleer dat mensen langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen (woonlasten zijn lager want hypotheek is grotendeel of helemaal afbetaald)



Wethouder Gerard Bruijniks vult aan het inkomen van ouderen daalt, de kinderen zijn uit huis, vaak wordt de bovenverdieping niet meer gebruikt. Een optie is dan de woning beneden geschikt te maken voor wonen. Kunnen we als gemeenten meewerken om die bovenverdiepingen te verbouwen en te verhuren? Daar staat tegenover dat ouderen geen vreemden over de vloer willen. Indien ze wel willen verhuren, dan kan dat vaak niet door bv door de hypothecaire voorwaarden. Toch vindt hij dat de gemeenten het mogelijk moeten maken, vooral tijdelijk verhuren en dus tijdelijk meer woningen maken.

Wat kan de corporatie?

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet mogen corporaties niet meer investeren in woningen voor middeninkomens. De enige mogelijkheid tot medewerking zien corporaties in de verkoop van woningen aan een belegger die de woningen € 710+ huur in de markt zet. Met de opbrengst uit die verkoop kunnen corporaties weer goedkoper nieuw bouwen. Probleem van deze aanpak ligt onder andere bij de de toezichthouder, de sociale voorraad mag niet kleiner worden. Samenwerken met een ontwikkelaar, waarbij de corporatie het sociale deel doet behoort ook tot de mogelijkheden.

Kan een gemeente aan de ontwikkelaar een verplichting opleggen om ook dure huur voor middeninkomens te realiseren. Wil een ontwikkelaar dat wel of zijn de overeenkomsten zodanig van inhoud dat er bijna geen speelruimte is? Nu is het of sociaal of marktconform. Er is een tussen oplossing nodig.

Kunnen bewoners die nu scheef wonen worden verleid om te verhuizen, met name de mensen die met een te hoog inkomen te goedkoop wonen. In Vught zou dat 30% zijn, Cascade nuanceert het naar de inkomens boven de 45.000, bij hen zo'n 15%. Dit zijn enerzijds jongeren die beiden goed gaan verdienen. Die stromen vaak wel door. Anders is het gesteld met tweeverdieners waarbij kinderen uit huis gaan en er al jaren wonen. Zeker met vooruitzicht dat ze later minder gaan verdienen. De corporatie kan alleen iets doen bij mutatie.

Wat kan de ontwikkelaar?

Voor de bestaande woningvoorraad kan worden ingezet op de 'mindset' van de woningeigenaar om bewust bezig te zijn met de energiebesparing. Wat kan een ontwikkelaar of bank aanbieden aan die woningeigenaar. Hoe haal je de burger over om € 25.000 extra te investeren in een NOM woning als de koper dat niet hoeft te betalen voor een vergelijkbare woning elders in de gemeente of regio. Duidelijk is wel dat de verkoper transparant het totale financiële plaatje van beide woningen moet laten zien. Het inzichtelijk maken wat het doet met je inkomen en woonlasten.

In ieder geval wordt er meer creativiteit van de bouwers verwacht. Er zijn uitzonderingen, maar over het algemeen is de bouwwereld een vrij traditionele sector die volgens de eigen standaard ontwikkelt. De gemeente zou moeten sturen op innovatie.



'Eye-openers' voor de wethouders

Gereard Bruijniks, voor de doelgroepen met de lage inkomens en het risico daarin is het noodzakelijk dat het sociale domein met het wonen wordt verbonden.

Judith Keijzers, de risicogroepen en hetgeen de ontwikkelaar aanbiedt ligt nog ver uit elkaar.

Mart van der Poel, is blij dat de markt, zij het voorzichtig, wel iets doet met vernieuwing en de informatie over de harde grenzen in inkomen.

Afsluiting door de dagvoorzitter.

Partijen moeten primair inzetten op woonlasten, zowel in de bestaande voorraad als bij nieuwbouw. Belangrijk wordt de koppeling gevonden van wonen met het sociale domein. Maak daarbij gebruik van beschikbare data (bijvoorbeeld via de makelaars en Funda). Onderzoek de toepassing van alternatieven in de bestaande woningvoorraad. Gemeenten dienen met de contractpartners na te gaan welke bereidheid er is om het gesignaleerde probleem te tackelen, of meer innovatie kan worden toegepast. Immers willen alle betrokkenen een oplossing voor woningzoekers door kwalitatief goede woningen tegen aanvaardbare woonlasten mogelijk te maken.