



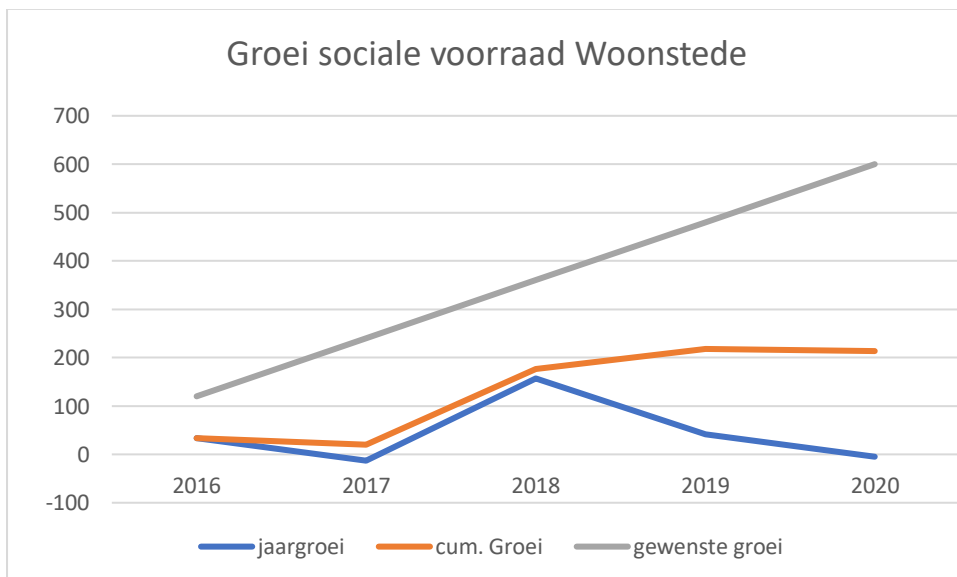
Aan de gemeenteraad van Ede

Betreft: Terugval sociale woningbouw in Ede

Ede, 7 januari 2021

Een jaar geleden kon de Huurdersbond Ede e.o. u een redelijk positief bericht sturen over de beschikbaarheid van de sociale huur in Ede. De geplande groei zou globaal gehaald worden en de plannen voor de eerste vijf jaar voorzagen in een gezonde ontwikkeling. Helaas moeten we nu met een minder positief bericht komen. Een bericht ook dat u oproept om tot actie te komen voor de doorgaans laagst betaalden van Nederland.

Hoe is de voorraad van Woonstede over de afgelopen vijf jaar gegroeid? En wat zou een vast aandeel sociale huur hebben geleverd? Deze gegevens staan in onderstaande grafiek. Conclusie: over vijf jaar gezien komen we een factor drie tekort voor de doelstelling die door het college onderschreven wordt. Eigenlijk is alleen in 2018 een gezonde groei gehaald.



We waren begin 2020 positief gestemd omdat de geplande groei voor het eerst sinds jaren was gehaald en de plannen in lijn lagen met de gewenste groei. Voor 2020 was een zeer bescheiden groei gepland: 6 extra ten opzichte van ca. 120 die nodig zou zijn. We hebben daar toen niet moeilijk over gedaan omdat de nodige groei in 2021 ruimschoots ingehaald



zou worden. Helaas dreigt de geplande minimale groei over 2020 te ontsporen in een krimp en is volgens de laatste plannen van Woonstede over 2020 en 2021 samen slechts een groei van ca. 110 woningen te verwachten in plaats van de nodige 240. Bovendien heeft de directie al een "stormwaarschuwing" afgegeven voor 2021. Dus een halvering van de doelstelling over 2020 en 2021 is het maximale dat we mogen verwachten. Opnieuw dik onvoldoende.

Deze teleurstelling wordt extra wrang als u zich realiseert dat de vraag naar sociale woningbouw alleen maar toeneemt. Alom klinkt de roep om daklozen en sociaal zwakkeren te huisvesten. Helaas bleek de gemeente Ede niet in staat die behoefte goed te kwantificeren. Het aantal te faciliteren statushouders neemt in 2021 een factor 2,3 toe, wat tot een netto beslag van ca. 100 woningen zal leiden. In de tweede helft van dit jaar zullen de economische gevolgen van de pandemie echt voelbaar worden waarvan we uiteindelijk een extra vraag van enkele honderden sociale woningen verwachten.

Wat ons ook steekt is dat de wethouder tijdens de prestatieafspraken geweigerd heeft zich in te zetten voor een kwantitatieve doelstelling voor de private sociale huur. Dit met het argument dat de gemeenteraad een nieuwe Woonvisie zou moeten vaststellen. Volgens ons geen geldig excuus om geen initiatief te nemen.

Kortom met een achterblijvende productie en een scherp oplopende vraag kunnen we niet anders dan verwachten dat de sociale huur compleet vastloopt. Het plaatje wordt nu nog geflatteerd door een booming kopersmarkt, maar die zal naar onze verwachting in 2021 en volgende jaren kenteren.

Een tweede punt van zorg is de betaalbaarheid. Het officiële beleid is dat de huren inflatievolgend zullen zijn. Dat is voor o.a. de gepensioneerden al vele jaren een jaarlijkse achteruitgang. Via de zogenaamde huurharmonisatie<sup>1</sup> ligt de werkelijke gemiddelde huurstijging echter steeds boven inflatie. Dat verschil kan oplopen tot ruim 20%. De Verhuurdersheffing is de grootste boosdoener: een belasting die alleen op de sociale huur drukt. Een grove schending van het draagkrachtbeginsel bij onze belastingen. Het gevolg: ca. twee maanden huur extra voor onze huurders. Onze opstelling is: stoppen met dit onrecht en mocht de regering geld tekort komen, dan haalt ze dat maar bij de gemiddeld veel rijkere kopers. Die kopers krijgen gemiddeld drie keer zo veel subsidie (voornamelijk renteaftrek) van de overheid dan de sociale huurders! De wereld op zijn kop.

Gezien het voorgaande vragen wij u het volgende te bevorderen:

1. een deugdelijke inzicht in de bijzondere sociale woonbehoefte in Ede voor de komende jaren
2. scherpe criteria voor toewijzing gericht op de lokale behoefte
3. een ambitieuze, kwantitatieve planning van de sociale groei bij de corporaties en in de private sector
4. voldoende en betaalbare bouwgrond ter beschikking stellen voor de reguliere sociale huur (los van locaties voor flexwonen)

<sup>1</sup> de stijging van de huur als een nieuwe huurder een bestaande woning betreft

5. billijke duurzaamheidsambities
6. uw landelijke collega's nog voor de verkiezingen te vragen de Verhuurdersheffing te schrappen en het geld terug te geven aan de huurders

Uiteraard zijn we bereid e.e.a. toe te lichten of vragen te beantwoorden. Binnen onze capaciteiten willen wij uw fractie graag bijpraten. Daarvoor kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Namens het bestuur van de Huurdersbond,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wim Kok', written over a horizontal line.

Wim Kok, voorzitter.

[wimckok@hotmail.com](mailto:wimckok@hotmail.com); tel. 06 4038 1737.