



Aan de directie van
Woningcorporatie Woonstede
Telefoonweg 36
6712 GD Ede

Betreft: advies over het concept-bod van Woonstede voor de gemeente Ede

Ede, 29 juni 2018

Geachte directie,

Hierbij ontvangt u ons advies op uw concept-Bod op de Woonvisie van de gemeente Ede met datum 22 mei 2018. Bij dit advies sluiten wij aan op onze reactie op de presentatie van Ortec tijdens de stakeholdersbijeenkomst en onze presentatie tijdens de overlegvergadering van 31 mei. In die laatste vergadering gaven wij reeds aan dat de woningvoorraad dermate achter blijft bij een gezonde groei, dat wij een radicale koerswijziging noodzakelijk achten.

De woningvoorraad is onze grootste zorg zodat deze een zeer vooraanstaande plek krijgt in dit advies. Wij missen in uw concept-Bod een doorrekening van de alternatieven die we hebben aangereikt ten aanzien van o.a. duurzaamheid. We zullen daar in het kader van de meerjarenbegroting dan ook zeker op terug komen.

1. De woningvoorraad.

a. Vage en lage ambitie

Helaas mist de Woonvisie van de gemeente Ede een kwantitatieve ambitie. Ook het concept-Bod mist een norm van Woonstede om de groei van de voorraad aan te toetsen. De Huurdersbond heeft de laatste jaren een groei naar rato van de totale groei van de gemeente Ede bepleit. Concreet 1% per jaar. In het concept-Bod komen wij enkele passages tegen die gelezen zouden kunnen worden als een reden om het maar wat kalmer aan te doen zoals een groei van voornamelijk hoger opgeleiden in de Foodsector, maar kwantitatief wordt dat niet uitgewerkt. Dan zou ons inziens ook gekeken moeten worden naar factoren die de vraag naar sociale huur vergroten zoals vergrijzing (meer ouderen die hun huis als pensioen inzetten), inkomensgroei jongeren (zodat ze eerder zelfstandig gaan wonen) en groei van het aantal echtscheidingen. Ook vermeldt u de minimale groei van Stec, waar wij als uitgangspunt een gemiddelde groei reëel achten.



Zeer recent nog hebben we er op gewezen dat over de afgelopen jaren er een relatieve achterstand ontstaan is. Ten opzichte van onze norm hebben wij die op ca. 500 woningen becijferd. We hebben gewezen op de bovennormale toestroom van ca. 200 statushouders. Die achterstand bedraagt derhalve ca. 7 jaar (!) gezonde groei van 100 woningen per jaar. Een extra inspanning zou dus geboden zijn, maar in uw concept-Bod trapt u eerder op de rem dan op het gaspedaal!

Focussen we nu op de geplande groei van de voorraad in 2019 en de komende vijf jaar, dan zien we in tabel 2 van het concept Bod dat de voorraad respectievelijk 25 in 2019 en 93 tot en met 2023 zou toenemen. Met onze norm van 1% per jaar komen we op een behoefte van tenminste 90 in 2019 respectievelijk 450 woningen in vijf jaar, exclusief compensatie voor de schade van de afgelopen jaren. Uw plannen voorzien dus in 2019 slechts in 28% en in de jaren tot en met 2023 slechts in 20 % van de behoefte. Na alle opgelopen achterstand opnieuw mijlenver onder de maat.

b. Realisatie

Wij zijn verder geschrokken van de realisatie van de afgelopen twee jaar ten opzichte van de bijbehorende begrotingen zoals in onderstaande tabel weergegeven.

	gepland	gerealiseerd	verschil
	(begroting)		
2016	121	31	90
2017	219	-27	246

Vooraf de terugval in 2017 heeft ons vertrouwen in de sturing geschokt. Er is derhalve geen enkele reden om een stapje langzamer te gaan. Integendeel, alle inspanning moet er op gericht zijn om een gezonde groei na te streven en zo mogelijk nog een stukje achterstand in te halen. Een zeer forse uitdaging tegen de achtergrond van de beperkte middelen en de grotere aanslag die daar op gedaan wordt door o.a. belastingen en bouwkostenstijgingen.

Om te illustreren dat niet slechts op cijfertjes gaat, maar om concrete menselijk behoeften, hieronder een paar voorbeelden om de gevolgen van de krapte te illustreren.

Enkele ervaringen woningzoekenden in Ede

Jong stel uit het buitenland verwacht een kind en zoekt huisvesting. Zij is in verwachting van hun eerste kind. Ze moeten inwonen bij ouders, waar het kind geboren wordt.

Jonge vrouw keert terug van ontwikkelingswerk in Afrika. Zij woont eerst bij haar ouders, vervolgens anti-kraak in Ede en moet na vier maanden anti-kraak in Wageningen wonen.

Gescheiden jonge vrouw met kind moet op camping gaan wonen. Gelukkig hebben haar ouders geld om een stacaravan te kopen en aan haar te verhuren.

Vrouw, alleenstaand, werkzaam in de zorg, moet om financieel gezond te blijven, goedkoper gaan wonen. Zij heeft een stevige burn-out en haar jongste zoon vertrekt binnenkort uit huis. Zij dreigt in schulden te raken als ze zo duur en groot blijft wonen. Haar gezondheid lijdt onder de onzekerheid.

Een krapte die nu nog gecamoufleerd wordt door de lage rentestand waardoor kopen extreem voordelig is en de druk op de huurmarkt verlicht wordt. Het einde daarvan komt evenwel in zicht.¹ Daarom moeten we nu al voor een gezonde lange-termijn groei gaan.

Het toenemende aantal actief zoekende op Huiswaarts toont ook aan dat een kanteling aanstaande is.

c. Beschikbare middelen

In uw modelberekeningen heeft u terecht rekening gehouden met een aantal factoren die gewenste groei tegenwerken zoals:

- beperkte mogelijkheden om huren te verhogen
- scherp stijgende bouwkosten
- stijgende Verhuurdersheffing

Kortom, de middelen zijn zeer schaars zodat keuzes nodig zijn. Tegen de achtergrond van de opgelopen achterstand zijn onze twee hoofdprioriteiten:

- beperking van de huurstijging tot inflatie of minder
- groei van de voorraad met tenminste 1% per jaar

Wij wijzen er daarbij op dat het opbouwen van voldoende voorraad een wettelijke taak die ook in uw eigen Statuten expliciet omschreven is. De investeringsruimte (te toetsen aan de

¹ De Amerikaanse Fed heeft de rente dit jaar al een aantal keer verhoogd zodat ook de ECB zal moeten volgen

loan-to-value) is de meest kritische financiële limiet. Dat betekent dat die maximaal ingezet moet worden voor groei van de voorraad. Wij aanvaarden de gevolgen zoals minder verkoop en vertraging kwaliteitsverbetering.

Ons motto is:

Beter een eenvoudige woning dan geen woning

Helaas zullen ook de duurzaamheidsambities teruggeschroefd moeten worden. Waar de duurzaamheid van de voorraad van Woonstede al veel beter is dan gemiddeld, vinden wij het niet uit te leggen dat de laagbetaalde woningzoekenden uit Ede moeten wachten om er nog een schepje boven op te doen. Kortgezegd:

Waarom moeten laagbetaalden als enige Nederlanders wachten op een huis om het klimaat te ontzien ?

In moeilijke tijden een gezonde ambitie neerzetten vraagt om een heel strak financieel beheer. Wij zien daarin de volgende verbetermogelijkheden:

- stoppen met de verkoop zolang de groei van de voorraad minder is dan 1% netto per jaar
- nuchter en sober met duurzaamheid
- stoppen met “gratis” verbeteringen zoals duurzaamheid, recreatieruimten etc.

d. Planning en bewaking

We vinden de voortgang van de voorraad dermate ontspoord, dat we dit punt voortaan iedere vergadering op de agenda willen zetten. Mochten er geen snelle verbeteringen zichtbaar zijn, dan zullen we ons beraden op passende stappen.


2. Overige punten

- Wij vinden dat inkomensafhankelijke huurverhogingen niet gebruikt moeten worden voor de grote pot, maar de laagst betaalden ten goede moeten komen door huurstijgingen onder inflatie

- De investeringsruimte moet primair aan de voorraad besteed worden, zelfs als er rendabele (energie)maatregelen mogelijk zijn. Dergelijke maatregelen beperken immers via de loan-to-value direct investeringen in de voorraad.
- wij voorzien op dit moment geen dermate groei van statushouders of vergunninghouders, dat daar op voorhand rekening mee gehouden zou moeten worden (pag. 8 van het concept)
- de ambitie gemiddeld label B in 2020 ware te temporiseren. Aansluiting bij het landelijk gemiddelde tempo lijkt ons billijk en al ambitieus. De ondeugdelijkheid van de label-systematiek vinden wij daarvoor een extra argument. De effectiviteit en efficiency van duurzaamheidsmaatregelen moet zowel uit oogpunt van woonlasten als uit oogpunt van klimaatbeheer verbeterd worden. De recent aangekondigde Klimaatwet zal hier naar onze verwachting geen wezenlijke verandering in betekenen.
- Wij delen de slotopmerking (op pag. 17) zeker niet die luidt: “ *Met dit bod denken wij goede invulling te kunnen geven aan onze volkshuisvestelijke taken binnen de gemeente Ede*”. Tijdens ons laatste overleg hebben we al aangegeven dat de huidige koers juist een voortgaande uitholling van de volkshuisvestelijke taak inhoudt.

Graag zien we een bijgesteld Bod tegemoet.

Hoogachtend,



Wim Kok

voorzitter