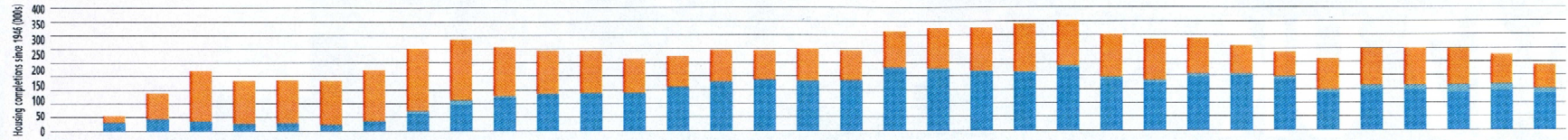




Sociale huisvesting in het Verenigd Koninkrijk: lonkend perspectief of dreigend vergezicht?

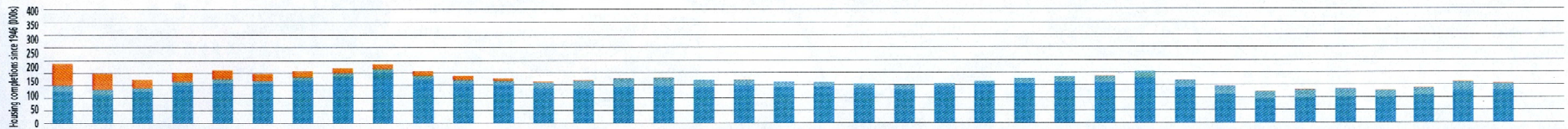
Trevor James

Roll-call of post-war English housing ministers



1945 1950 1955 1960 1965 1970 1975

Aneurin Bevan Harold Macmillan Duncan Sandys Henry Brooke Charles Hill Keith Joseph Richard Crossman Anthony Greenwood Robert Mellish Peter Walker Julian Amery Paul Channon Reginald Freeson



1980 1985 1990 1995 2000 2005 2010 2015

John Stanley Ian Gow John Patten William Waldegrave Earl of Caithness Michael Howard Michael Spicer George Young Viscount Ullswater David Curry Hilary Armstrong Nick Raynsford Lord Falconer Lord Rooker Keith Hill Yvette Cooper Caroline Flint Margaret Beckett John Healey Grant Shapps Mark Prisk Kris Hopkins* Brandon Lewis Gavin Barwell Alok Sharma

KEY: Names in light blue/light red were not members of the cabinet (*not a Minister of State)

GRAPH KEY: Local authorities Housing associations Private sector

Source: Authors' investigations with assistance from the two parliamentary libraries.

VANNIMWEGEN

Engeland: 40 jaar in vogelvlucht

1975 – HAG voor Housing Associations (objectsubsidie op basis van Fair Rents (billijke huren))

1980 – Right to Buy, Right to choose landlord, Ring Fencing

1981 – 29% voorraad sociale huurwoning (26,6% LA + 2,3% HA), 11,3% particulier verhuur, 59,8% eigenaar-bewoner

1989 – Affordable Rents, Right to Manage, Shorthold Tenancy

1995 – Buy to Let – belastingvoordelen voor eigenaren die woningen kopen om te verhuren

1997 – Labour houdt Right to Buy in stand, verlaagt kortingen

2005 – eigen woningbezit op hoogste punt 69%

2008 – 2,5 miljoen Right to Buy sales (VK)

2011 – afschaffen objectsubsidies

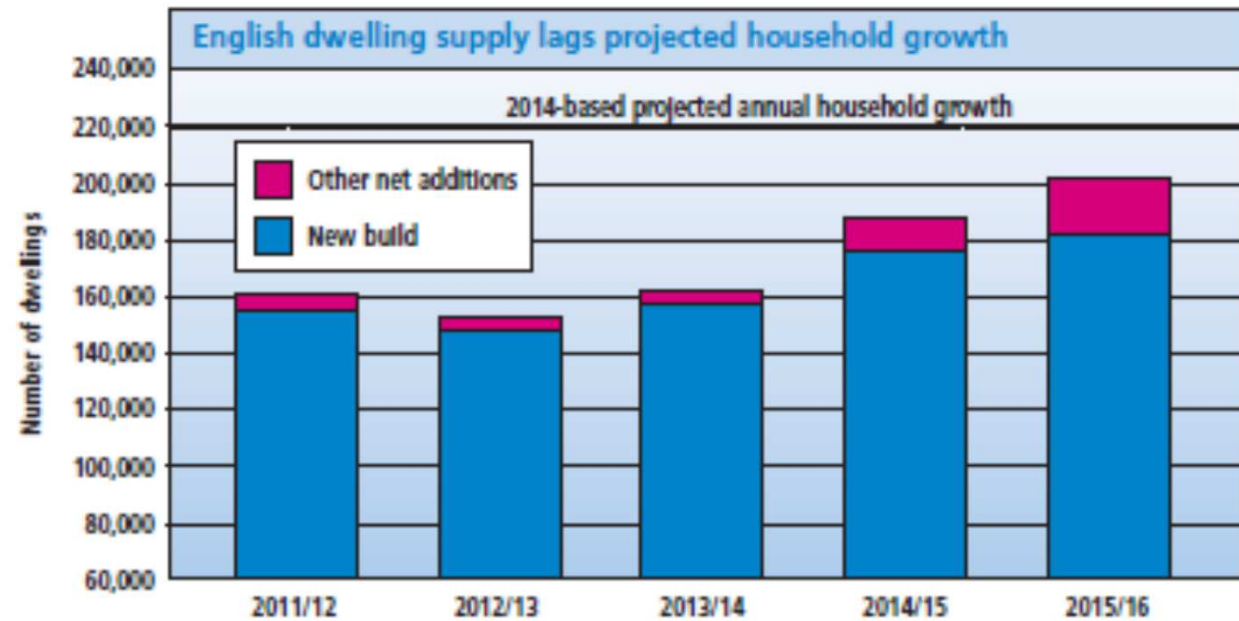
2015 – 17,1% sociale huurwoning (7% LA + 10,1% HA), 20,2% particulier verhuur, 62,3% eigenaar-bewoner

2016 – Right to Buy voor HA huurders Engeland



Omvang van de voorraad

In Engeland 23,7 miljoen woningen en een tekort van 1,25 miljoen woningen



Source: DCLG Annual net additions to supply statistics. These reveal much higher annual new build figures than shown in the longstanding quarterly statistics. Other net additions are from conversions, change of use and other additions; net of demolitions.

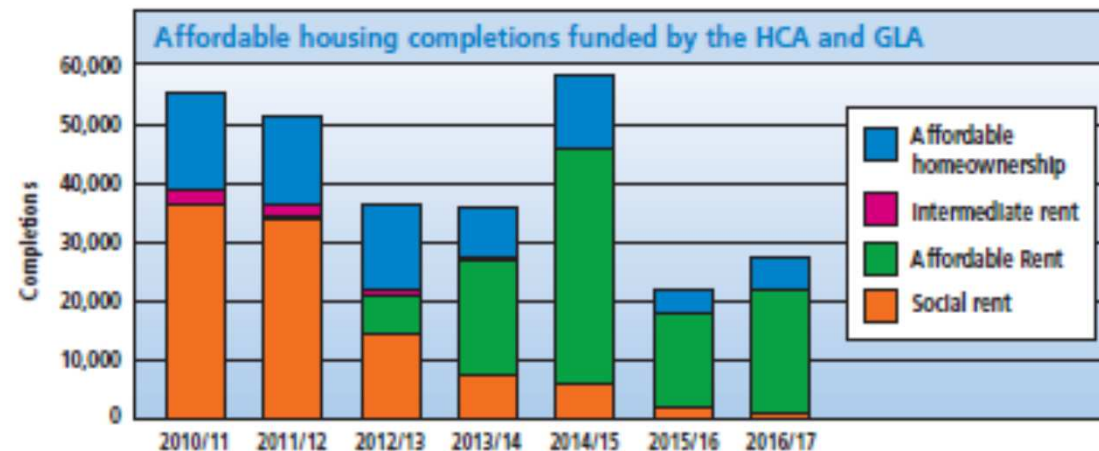


Betaalbaarheid voor de doelgroep

Affordable rents = huren die 80% bedragen van de markthuur. Door toenemende marktwaardes neemt betaalbaarheid sterk af, zeker in Londen en het zuidoosten

Social rent = huur gebaseerd op criteria in relatie tot betaalbaarheid (object subsidie en eigen geld RSL's)

Jaarlijkse zijn 80.000 nieuwe betaalbare woningen nodig





Wie woont in sociale huurwoning

| | Werk | Werkloos | Pensioen | Overige niet actief |
|------------------|------|----------|----------|---------------------|
| LA | 38% | 9% | 31% | 22% |
| HA | 37% | 9% | 30% | 24% |
| Alle huishoudens | 59% | 3% | 29% | 9% |



VANNIMWEGEN

De markt moet het doen!

Gelijk met Right to Buy ook recht om voor een nieuwe verhuurder te kiezen – verwachting marktpartijen zou bezit overnemen – gebeurde niet

Verwachting dat beleggers en ontwikkelaars veel meer zouden bouwen in koop en huur – woningtekort neemt als maar toe

Bevordering particulier verhuurders:

- Housing Act of 1988 assured shorthold tenancy
- 1.7 million Buy-to-Let loans between 1999 and 2015
- Belastingvoordelen zoals geen winstbelasting, financieringskosten aftrekbaar – met ingang van april 2017 grotendeels vervallen



Markt moet het doen

Dankzij assured shorthold tenancy veel huurders zonder bescherming – belangrijk factor bij stijging dakloosheid (18.750 huishoudens in Engeland in 2016)

20% van beëindiging van contract gevolg van dwang van de verhuurder – wil verkopen belangrijkste motief

Gemiddeld ontvangt een huurder in een particuliere huurwoning £21/week meer HB dan een huurder in sociale huurwoning (NHF)

Buy to let werkt prijsopdrijvend waardoor starters moeilijker aan een koopwoning komen



VANNIMWEGEN

Overheidssteun woningmarkt

In totaal £ 41 miljard

79% voor private sector:

- £ 12,6 miljard Help to buy equity loans
- £ 4,2 miljard Help to Buy and Lifetime ISAs
- £ 3,5 miljard Private Rental Sector (PRS) garantie
- £ 2,3 miljard Help to Buy hypotheekgarantie
- £ 2,3 miljard Housing Infrastructure Fund
- £ 7,7 miljard voor overige programma's

21% voor betaalbare woningen

- £ 4,3 miljard Shared Ownership en Affordable Homes
- £ 4,3 miljard overige programma's



Austerity

Benefits Cap – maximaal bedrag voor alle toeslagen van de overheid – Housing Benefit, Unemployment benefit, Bereavement Allowance, Child Benefit, Child Tax Credit, Incapacity Benefit, Income Support, Jobseeker's Allowance, Maternity Allowance, Severe Disablement Allowance, Widowed Parent's Allowance (or Widowed Mother's Allowance or Widow's Pension if you started getting it before 9 April 2001), Universal Credit

Buiten Londen £ 20.000 per jaar voor huishouden met kinderen, £ 13.400 per jaar voor huishouden zonder

In Londen £23.000 en £ 15,410



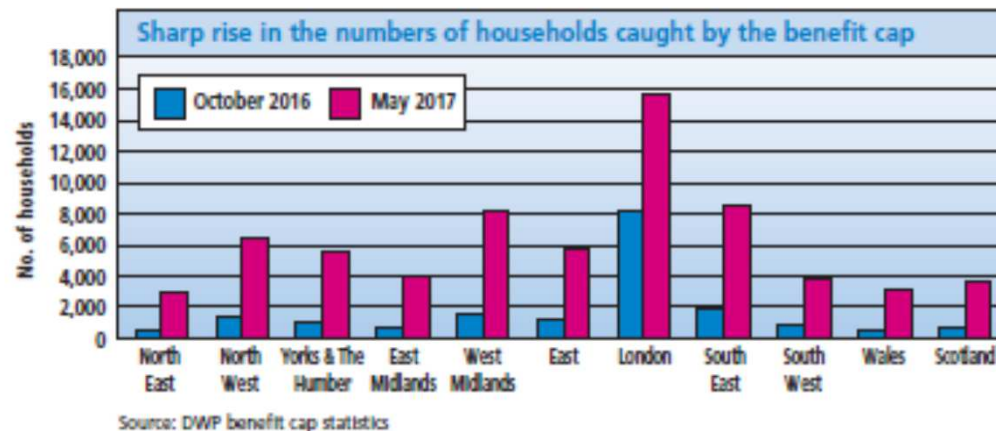
Effecten benefits cap

116.000 van de armste huishoudens met 320.000 kinderen worden getroffen

Diepe armoede en grotere kans op dakloosheid

Benefits Cap in 2013 had vooral gevolgen voor huishoudens in gebieden met hoge huren zoals Londen en gezinnen met 5 of meer kinderen

Verlaging van Benefits Cap betekent dat niet alleen meer huishoudens worden getroffen maar ook dat in het hele land gevolgen zijn





Bedroom tax

Under-occupation deduction from Housing Benefit (social rented housing) ook bekend als: 'Removal of the Spare Room Subsidy' of 'bedroom tax'

14% van netto huur bij 1 extra slaapkamer

25% van netto huur bij 2 extra slaapkamers

November 2015 442,933 huishoudens (GB)

In eerste jaar besparing van £380 miljoen HB (op £25 miljard totaal HB)

HA's gemiddeld £109.000 p/j aan extra inzet

Circa 45.000 (6% - target 30%) verhuisd naar kleine woning (nov 2014) – onvoldoende kleine woningen



Bedroom tax

64% getroffen huurders heeft huurachterstand

29% dreigt ontruiming tgv huurschulden

Getroffen huurders geven minder uit aan eten (75%), kleding, verwarming (46%)

Vergroot armoede en negatieve gevolgen voor gezondheid, welbevinden en sociale relaties (Newcastle University 2015)

Rechter vindt dat wet discrimineert tegen kwetsbare mensen – regering in beroep

VN rapporteur Raquel Rolnik

Geschokt – scrappen!





14 juni 2017

Grenfell Tower



Schrijnend voorbeeld van hoe er wordt omgegaan met sociale huurwoningen in bezit van gemeente

Opeens is er aandacht van de Conservatieve regering voor "vergeten sociale woningbouw"

Theresa May zegt veel new 'council houses' te willen bouwen (4 oktober 2017)



Sociale huisvesting in het Verenigd Koninkrijk: lonkend perspectief of dreigend vergezicht?

Well I can't think for you,
You'll have to decide.....

Bob Dylan