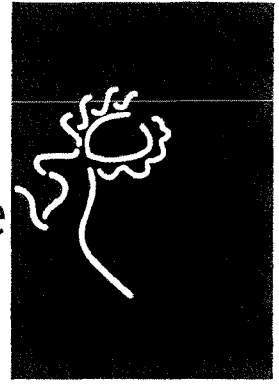




Gemeente Hellendoorn



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 15INT03005



Datum vergadering:

Nota openbaar: Ja

13 OKT. 2015

► **Onderwerp:** **Huur- en woonruimteverdelingsbeleid Woningstichting Hellendoorn**

Advies:

Kennis nemen van het gewijzigde huur- en woonruimteverdelingsbeleid van Woningstichting Hellendoorn

Besluit B en W:

Conform advies!

Korte samenvatting:

Woningstichting Hellendoorn evalueert jaarlijks haar huur- en woonruimteverdelingsbeleid. De belangrijkste conclusie uit de evaluatie is dat het huurbeleid aan moet worden gepast om betaalbare huisvesting voor de doelgroep te garanderen. Veel woningen van Woningstichting Hellendoorn hebben een hoog kwaliteitsniveau waardoor het aantal woningwaarderingpunten hoog is en hiermee ook de huurprijs.

De nieuwe woningwet verplicht de woningstichting om passend toe te wijzen. Dit betekent dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning passend bij hun inkomen toegewezen moeten krijgen. De huurprijs van meerdere woningen wordt in het gewijzigde huurbeleid verlaagd. Ook worden woningen ontleld om deze aan meerdere doelgroepen te kunnen toewijzen. Het gewijzigde huur- en woonruimtebeleid wordt per 1 oktober 2015 ingevoerd.

Aanleiding:

Woningstichting Hellendoorn evalueert jaarlijks haar huur- en woonruimteverdelingsbeleid. Vanuit deze evaluatie doet Woningstichting Hellendoorn aanpassingen in haar huur- en woonruimtebeleid. Woningstichting Hellendoorn informeert u hier jaarlijks over.

Relevante eerdere besluiten:

Niet van toepassing.

Doelstelling:

Het behouden van een professionele, toegankelijke en marktgerichte woonruimteverdeling in de gemeente Hellendoorn.

Oplossing:

Woningstichting Hellendoorn heeft als ambitie betaalbare huisvesting voor hun doelgroep te garanderen. In 2014 heeft de woningstichting besloten om haar beleid hierop aan te passen. Daarnaast verplicht de nieuwe Woningwet hen om per 1 januari 2016 passend toe te wijzen. Dit betekent dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning passend bij hun inkomen toegewezen moeten krijgen. Ook is geconstateerd dat de groep 23-30 jarigen moeilijk een huurwoning kan vinden. In het woonruimteverdelingsbeleid zijn ook maatregelen getroffen voor deze doelgroep.

De woningen van Woningstichting Hellendoorn hebben een hoog kwaliteitsniveau, waardoor het aantal woningwaarderingpunten (WWS punten) van een woning hoog is. Hierdoor zijn de huurprijzen hoog of worden de huurprijzen bij mutatie in veel gevallen verhoogd. Het huurbeleid vormt de basis voor alle andere beleidsvelden. De focus op kwaliteit van het vastgoed wordt verlegd naar de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad. De huurinkomsten worden leidend bij de ontwikkeling van plannen en investeringen.

Verschillende producten in de woningvoorraad

In het huurbeleid worden product-marktcombinaties gemaakt om aan te sluiten bij de huidige en toekomstige woningmarkt en klantbehoeftes. Uitgangspunt is hierbij de doelgroep, geografie en woningtype.

Woningstichting Hellendoorn kent 5 productgroepen:

1. Eengezinswoningen
2. Levensloopbestendige woningen
3. Jongerenappartementen
4. Appartementen
5. Zorgappartementen

Betaalbaar woningaanbod voor de primaire doelgroep

In het nieuwe huurbeleid zijn voldoende woningen beschikbaar in iedere productgroep en huursegment. Er zijn 5 huursegmenten, afgeleid van de huurtoeslaggrenzen. Het aantal woningen binnen de huursegmenten is bepaald na onderzoek binnen het bestand van woningzoekenden. Om wonen betaalbaar te houden hanteert de woningstichting aftoppingsgrenzen. Dit betekent dat de huurprijs niet verder stijgt.

Woningstichting Hellendoorn kent 5 huursegmenten (prijsspeil 2015):

1. Tot € 403,06 (goedkoop)
2. Tot € 576,87 (betaalbaar)
3. Tot € 618,24 (betaalbaar hoog)
4. Tot € 710,68 (duur)
5. > € 710,68 (vrije sector)

Voldoende huurinkomsten

Voor de bedrijfsvoering zijn voldoende huurinkomsten nodig. Deze inkomsten worden gebruikt voor onderhoud en nieuwbouw van woningen, het betalen van de bedrijfslasten, de verhuurdersheffing en rente op leningen. De huurinkomsten zijn leidend voor plannen en investeringen. De huurprijzen worden jaarlijks verhoogd binnen de ruimte die de overheid daarvoor geeft.

Heldere en duidelijke kaders bij toewijzing van woningen

De spelregels voor de toewijzing van woningen staan in het reglement woonruimteverdeling. Het merendeel van de vrijgekomen woningen wordt via het aanbodmodel aangeboden.

Een deel van de vrijgekomen woningen wordt via het distributiemodel aangeboden. Dit betekent dat woningen rechtstreeks worden toegewezen aan bijvoorbeeld statushouders en andere urgent woningzoekenden.

Woningen beschikbaar voor iedere klantgroep

Bij de toewijzing van woningen worden verschillende doelgroepen gehanteerd, samen met de productgroepen vormen dit de product-marktcombinaties:

- 18 jaar en ouder
- 18-23 jaar
- 23 jaar en ouder
- 60 jaar en ouder
- 18+ met zorgindicatie

In de huidige situatie is er nauwelijks aanbod voor de doelgroep 23-30 jaar, terwijl er leegstand dreigt in seniorencomplexen. In het nieuwe beleid wordt onlabeling toegepast op een aantal seniorencomplexen, zodat deze woningen aan meerdere doelgroepen kunnen worden toegewezen. Een aantal appartementencomplexen blijven gelabeld voor 60 jaar en ouder. Zorgappartementen worden aangeboden aan mensen (veelal ouderen) met een zorgvraag.

Staatssteunregeling en passend toewijzen

Door de staatssteunregeling woningcorporaties moet de woningstichting voldoen aan de inkomensgrenzen die jaarlijks worden vastgesteld. Dit betekent per 1 januari 2016 dat 80% van de vrijgekomen woningen moet worden toegewezen aan de primaire doelgroep met een inkomen < € 34.911. Tot 2020 mag 10% van de vrijgekomen woningen verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 en 10% aan woningzoekenden met een urgente situatie.

Kanttekeningen

- Het huurbeleid gaat uit van de gestelde wetgeving vanuit het Rijk. Het passend toewijzen aan huurders met recht op huurtoeslag staat centraal. Woningzoekenden zijn hierbij afhankelijk van de vrijgekomen woningen. Hier kan geen invloed op uitgeoefend worden.
- Woningzoekenden van 23 jaar en ouder komen in aanmerking voor een levensloopbestendige woning. Hiermee kan concurrentie ontstaan met eengezinswoningen. Alleenstaanden en 2-persoonshuishoudens kunnen voor kleinere, goedkopere woningen gaan kiezen. Op termijn kan dit tot leegstand in eengezinswoningen leiden. Omdat de markt op dit moment overvraagd wordt, dreigt dit risico nu nog niet.
- Door het nieuwe beleid 'passend toewijzen' is een deel van de huurprijzen naar beneden bijgesteld. Het kan voorkomen dat een woning die vrij komt, een lagere huurprijs heeft dan een overeenkomstig type woning die verhuurd wordt.
- In het huurbeleid wordt de huurprijs van meerdere woningen verlaagd. Deze aanpassing veroorzaakt een huurinkomsten vermindering van € 39.550 per jaar. Dit kan consequenties hebben voor de investeringsruimte. Op dit moment hoeft er niet ingegrepen te worden in de meerjarenplanning. Alle plannen en investeringen kunnen nog worden gerealiseerd.

Vooruitlopend op de datum van 1 januari 2016 voert Woningstichting Hellendoorn het nieuwe huur- en woonruimteverdelingsbeleid in per 1 oktober 2015. Zo krijgen zij eerder inzicht in de effecten van het 'passend toewijzen' om zo nodig tijdig te kunnen bijsturen.

Het beleid is tot stand gekomen met goedkeuring van de directeur-bestuurder en het Huurdersplatform (huurdersbelangenvereniging).

Effecten:

Het behouden van een toegankelijke en marktgerichte verdeling van de woonruimte.

Planning:

De wijzigingen zullen in werking treden vanaf 1 oktober 2015.

Financiële consequenties:

Niet van toepassing.

Personele consequenties:

Niet van toepassing.

Juridische consequenties:

Niet van toepassing.

Informatisering / Automatisering:

Niet van toepassing.

Burger- en overheidsparticipatie:

Het beleid is tot stand gekomen met goedkeuring van het Huurdersplatform. Betrokken bewonerscommissies zijn inmiddels geïnformeerd. Woningzoekenden en huurders worden per brief geïnformeerd.

Communicatie:

Niet van toepassing.

Overige consequenties:

Niet van toepassing.