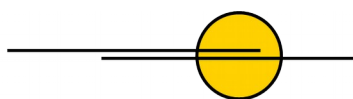


Notitie Doorstromen & Scheefwonen

Datum: 28-11-2018
Van: GBW-fractie
Auteur: P. van Schaik

- ❖ Inleiding
- ❖ Waarom is doorstroming zo belangrijk?
- ❖ Leeftijd en Inkomen
- ❖ Mogelijke maatregelen
- ❖ Hoe nu verder?



1. Inleiding

1. Inleiding

De fractie van GemeenteBelangen Woudenberg (GBW) heeft kennisgenomen van de resultaten uit het Woonbehoefte onderzoek 2018 zoals door de gemeente is geïnitieerd. De fractie is met name geschrokken van het hoge percentage scheefwoners binnen onze gemeente. Binnen onze gemeente woont 38% (= 388 woningen) scheef. Gezien dit hoge percentage vraagt dit om aandacht.

Onderwerp	Woudenberg	Nederland
Goedkope scheefwoners	18,7%	12,1%
Dure Scheefwoners	19,6%	13,0%

Bron: Lokale Monitor

De fractie van GBW heeft een onderzoek gedaan hoe in het land bij diverse andere woningbouwcorporaties/stichtingen wordt omgegaan met het scheef wonen. Het op gang brengen van de doorstroming binnen de sociale sector, uitstroom naar vrije sector of koop, is een mogelijke oplossing.

In de bijlage zijn berichten opgenomen zoals die te vinden zijn op internet bij de diverse corporaties (zie ook de bronvermeldingen).

De maatregelen die in het land zijn genomen komen vaak op hetzelfde neer, of de benaming van de activiteit is wat anders. In hoofdstuk 4 geven wij een totaaloverzicht van de diverse maatregelen. Deze zijn door ons zoveel mogelijk gerubriceerd om het overzichtelijk te houden.

Voor nadere detaillering, of de vraag bij welke corporatie dit is toegepast, verwijzen wij naar de bijlage.

2. Waarom is doorstroming zo belangrijk?

Om het scheef wonen te verminderen moeten we de doorstroming op gang zien te krijgen.

Vooral met een krappe woningmarkt is dit een moeilijke opgave. Toch zien wij mogelijkheden. We moeten de mensen “verleiden” en “ontzorgen”.

- ✓ Er is veel vraag naar sociale huurwoningen. Het wonen in een sociale huurwoning wordt door de overheid gesubsidieerd, door bijvoorbeeld lage grondprijzen te rekenen. Het is de bedoeling dat sociale huurwoningen dan ook beschikbaar komen voor mensen die dat nodig hebben. Mensen met een laag inkomen. De inzet van GBW is er dan ook gericht om mensen die het kunnen betalen te “verleiden” om naar een andere woning door te stromen (niet te dwingen). Door “doorstroming” komen goedkope woningen vrij voor nieuwe huurders die dan passend kunnen wonen.

- ✓ Er zijn veel ouderen die in een grote eengezinswoning wonen. Het rijksbeleid voor zorg en ondersteuning is erop gericht om ouderen langer zelfstandig thuis laten wonen. Grote eengezinswoningen zijn hier niet altijd op ingericht. Doorstromen naar een seniorenwoning biedt ouderen de mogelijkheden om langer in de eigen woning te wonen, en biedt jongeren en starters de mogelijkheid om een eengezinswoning te betrekken.
- ✓ GBW begrijpt dat mensen graag in hun sociale huurwoning willen blijven wonen. Bewoners hebben de woning naar eigen smaak ingericht en geïnvesteerd in de woning en tuin. Mensen zijn gehecht aan hun woning, de woonomgeving en de buurt.

Bewoners moet dus een goed alternatief geboden worden;

- Huurwoningen (vrije sector) met een huur net boven de sociale huurgrens tussen de 710,- en 850,-;
Hier zal bij het woningbouwprogramma wel op geanticipeerd moet worden. De vrije sector huurwoningen moeten ook niet te hoog in huur worden. Mensen die met hun inkomen net boven de sociale huurgrens zitten, moeten de woning wel kunnen betalen;
- Goedkope koopwoningen onder de € 250.000,-. Het bouwen van andere type woningen zoals seniorenwoningen. Daarnaast zijn er allerlei andere maatregelen (zie hoofdstuk 4) in te zetten om het verhuizen naar een andere woning aantrekkelijker te maken.

3. Leeftijd en inkomen

Een aantal maatregelen die door de diverse corporaties zijn genomen zijn gebaseerd op de leeftijd van de (oudere) huurders.

Deze groep “oudere” huurders is met name interessant om te benaderen omdat deze mensen vaak alleen, of samen met partner wonen, en de kinderen het huis hebben verlaten. Zij wonen dus mogelijk ook te groot. Ook is het bij deze huurders vaak zo dat vanaf het moment van het betrekken van de huurwoning het inkomen zal zijn gestegen en men niet meer passend woont. Er is immers geen verdere toetsing meer van het inkomen na toewijzing van de woning.

Bij toewijzing van de woning heeft de woningstichting zicht op het inkomen van de huurder. De woningstichting heeft geen enkel zicht in de ontwikkeling van het inkomen van huurders na toewijzing van de woning.

De belastingdienst verstrekt nu wel een inkomensindicatie (d.m.v. een huishoudverklaring) voor toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Deze gegevens mag de woningstichting wettelijk bepaald, alleen gebruiken om de huurverhoging voor de betreffende woning te bepalen en niet voor enig ander doel. Dus ook niet om vast te stellen of iemand scheef woont (zie ook 4 H).

4. Mogelijke maatregelen

1. Herkenbaar aanspreekpunt

Benoem binnen de woningbouwcorporatie/stichting een vast aanspreekpunt waar huurders specifiek terecht kunnen voor vragen over doorstroming. In het land komen we daarbij de volgende functienamen tegen: woonambassadeur, seniorenadviseur, doorstroomcoach en doorstroommakelaar. Samen met de bewoners kijkt deze functionaris naar hun verhuiscasus en hoe die het beste gerealiseerd kan worden.

Geef via de internetsite van de woningbouwstichting hier veel aandacht aan, met de vermelding van de contactgegevens van deze persoon. Neem de bekendmaking van dit aanspreekpunt ook mee in de nieuwsbrieven die naar de huurders gaan. Start eventueel samen met de gemeente een communicatietraject op om de functionaris en de doorstroommogelijkheden te communiceren.

2. Actief benaderen oudere huurders

Bij veel woningbouwcorporaties is men gestart met het actief en persoonlijk benaderen van huurders. Het gaat hier met name om huurders vanaf 55 jaar en ouder. Er zijn woningbouwcorporaties die huurders pas tussen de 65 jaar en 75 jaar benaderen.

Veelal wordt dit gedaan door de huurders persoonlijk te benaderen, maar ook door het organiseren van informatiebijeenkomsten. Veel senioren zijn niet goed op de hoogte van het aanbod en mogelijkheden. We moeten de huurders dan wel wat te bieden hebben, maar daar zien we in deze notitie wel wat voorbeelden aan de orde komen. Men kan bv. bemiddelen om de huurder aan een vrijesectorwoning te helpen.

De verhuizing van een oudere huurder naar een nieuwe andere woning heeft weer zijn voordelen voor deze huurder;

- De woning is vaak kleiner;
- Geen tuin of kleinere tuin;
- Woning beter toegankelijk of is zorg geschikt te maken;
- Vaak geen trappen meer.

De huurder kan dan vaak ook langer zelfstandig thuis blijven wonen en heeft meer woongenot.

3. Ontzorgen van de huurder

Veel huurders zien als een berg op tegen een verhuizing. Veel gedoe en regel. In het land zijn woningbouwcorporaties die de huurders daarin helpen en dus ontzorgen. Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

- een persoonlijke begeleiding aanbieden;
- een verhuisservice;
- een klus service;
- de nieuwe woning (van binnen) afgewerkt opleveren;
- niet moeilijk doen over het weer in “oude” staat brengen van de woning; geeft vooraf altijd veel zorg bij de huurder;
- hulp bieden bij aanvragen huurtoeslag.

4. Financiële prikkel

Bij de woningbouwcorporaties zien we ook een aantal financiële tegemoetkomingen om de huurders over de streep te trekken. Een aantal voorbeelden:

- Doorstroompremie variërend van € 1250 tot € 5000;
- Verhuiskostenpremie van €5000;
- Een kopers-subsidie aan adspirant eigenaar-bewoners bij woningen tot €200.000. Een dergelijke subsidie is ook interessant voor een scheefwoner, die overweegt de stap te maken naar de koopsector.

5. Aanpassing huur

Voor veel bewoners zal de hogere huur die men moet gaan betalen niet altijd gewaardeerd worden. Vooral in het geval de woningbouwcorporatie graag de beschikking krijgt over een grote huurwoning kan men compensatie zoeken in de huur. Voorbeelden hiervan zijn:

- Verhuizen met behoud van hun huurprijs (lost het scheef wonen niet op, maar er komt een grote woning beschikbaar, en daar kan de huur ook weer worden aangepast);
- Korting verlenen op de nieuwe huurprijs of de huur gefaseerd verhogen;
- Als de huurder in zijn huidige woning een bepaald percentage van de maximaal redelijke huur betaalt (b.v. 73%) dan behoudt hij dat percentage ook in de nieuwe (kleinere) woning;
- De huur bij mutatie niet optrekken naar de streefhuur.

6. Wijziging huurcontracten

Ook m.b.t. de huurcontracten zijn er een aantal mogelijkheden die de doorstroming mogelijk bevorderen. Hierbij valt te denken aan:

- Tijdelijke huurcontracten voor grote gezinnen;
- Huurcontract omzetten in een Wooncontract (wetgeving moet nog worden aangepast).

7. Gebruik sociale media

Binnen een aantal corporaties zijn aanpassingen gedaan aan hun website om op die manier meer aandacht te vragen voor doorstroming binnen de sociale sector, maar ook om huurders een beeld te geven van de mogelijkheden die er zijn. Een aantal voorbeelden:

- Geef kandidaten de mogelijkheid om zichzelf in te schrijven via de website als belangstellende voor doorstroming;
- Plaats de beschikbare “doorstroomwoningen” op de website;
- Tip de bewoners wanneer er een passende woning beschikbaar komt;
- Richt een vaste rubriek in voor de: “ doorstroom makelaar”;
- Er is een app gelanceerd die ook wel de “Tinder voor huurhuizen” wordt genoemd. In werkelijkheid heet de app “ HuisjeHuisje” en is voor iedereen te downloaden. Verleen als woningbouwcorporatie je medewerking en ondersteun het gebruik van die app, en communiceer ook over die app. In de huidige app staat zelfs al 6 woningen van Woudenbergers aangeboden die dus al zelf aan de slag zijn gegaan! Gebruik van de app staat open voor huurders uit heel Nederland.

- Zorg voor meer doorstroomgerichte informatie op Woningnet.

8. Inkomensafhankelijke huurverhoging

In het voorjaar van 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 aangenomen. Het doel van deze wet is om het scheef wonen en scheefhuren tegen te gaan. Door de huurprijzen extra te verhogen hoopt de overheid dat deze huurders gaan verhuizen naar een duurdere huurwoning, evt. vrije sector of zelfs gaan kopen.

Via een web portaal vindt er gegevensuitwisseling plaats tussen de woningbouwcorporaties en de Belastingdienst.

De belastingdienst geeft op verzoek een “huishoudverklaring” af (totaal gezinsinkomen, uitgedrukt in een code, niet in €) per woonadres. Het gaat hier om het inkomen van 2 kalenderjaren geleden. De huurder wordt door de belastingdienst geïnformeerd dat er op verzoek een huishoudverklaring is afgegeven.

Sinds 1-1-2017 geldt er nog maar één inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging. De inkomensgrens waarboven een verhuurder een hogere huur mag voorstellen is per 1-1-2018 €41.056,-.

Daarnaast zijn er 2 types huishouden uitgezonderd voor de inkomensafhankelijke huurverhoging ;

- Huishoudens waarvan één of meer leden de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt, en
- Huishoudens van 4 of meer personen.

Voor deze huishoudens is geen hogere huurverhoging toegestaan, ongeacht de hoogte van hun huishoudinkomen.

Voorbeeld: bij een inkomen tot € 41.056 in 2018 bedraagt de huurverhoging max. 3,9%, bij inkomens daarboven 5,4%.

9. Overige mogelijkheden

Er zijn nog wat andere ervaringen die niet zijn te rangschikken bij de eerdergenoemde mogelijkheden. Een aantal voorbeelden zijn:

- Behoud van inschrijfduur bij verhuizing;
- Voorrang aan bewoners die een gewilde woning achterlaten;
- De opgebouwde woon-of inschrijfduur speelt geen rol bij doorstroming;
- Slimme nieuwbouwplannen die inspelen op behoefte (scheef)huurder;
- Een vrijgekomen woning kan door de huurharmonisatie meer inkomsten genereren voor de corporatie;
- Geef de huurder meer keuze in het afwerkingsniveau van de woning bij nieuwe verhuring; wil het mogelijk zelf opknappen of juist een geheel afgewerkte woning

5. Hoe nu verder?

Als fractie van GemeenteBelangen Woudenberg hopen wij met deze notitie een bijdrage te leveren aan het terugdringen van het scheef wonen binnen Woudenberg. Niet dwingend, maar de huurder ontzorgen is ons motto.

Wij hopen dat Vallei Wonen met deze notitie voldoende handvaten heeft en aan de slag gaat en onderzoekt of men hier interessante maatregelen ziet, die ook toepasbaar zijn op de woningen van Vallei Wonen.