

De agenda voor betaalbaar wonen in de woningmarkt Zwolle - Kampen

Opdrachtgever	B.O. Gemeente - corporaties Zwolle en Kampen
Opdrachtnemer	Wergroep betaalbaarheid
Versie	2.0
Datum	13 april 2015

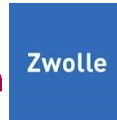


delta **Wonen**

wonen en leven, nu en later



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN



Kampen[®]

Inhoud

1. Inleiding.
2. Enkele begrippen en feiten.
3. Analyse en probleemstelling.
4. Doel en criteria.
5. Passend toewijzen.
6. Woonlasten verlagen.
7. Meer goedkope woningen toevoegen.
8. Agenda wint aan kracht door samenwerking.
9. Vervolg.

1 Inleiding.

“Betaalbaarheid” is een actueel thema en de zorgen over betaalbaarheid voor de laagste inkomens nemen toe. Door de crisis, toenemende werkloosheid, onzekerheid op de arbeidsmarkt en stijgende vaste lasten, komen steeds meer mensen met een laag inkomen in de problemen en kunnen zij niet meer rondkomen met hun inkomen. Betaalbaarheid is een breed probleem waarbij vele partijen een deel van de oplossing in handen hebben. Betaalbaarheid raakt het huurbeleid van corporaties, maar evengoed het armoedebestrijdingsbeleid van de gemeenten, het incassobeleid van zorgverzekeraars, het rijksbeleid ten aanzien van werkgelegenheid en sociale zekerheid en zorg. Kortom, bij het oplossen van betaalbaarheidsproblemen bij huishoudens hebben een veelheid van partijen een rol.

De corporaties en de gemeenten Zwolle en Kampen realiseren zich de urgentie van het betaalbaarheidsprobleem. Het onderzoek dat Nibud in het kader van WWZ038 eind 2014 heeft uitgevoerd gaf hiervoor een duidelijke bevestiging en onderbouwing. Zowel de corporaties als de gemeenten willen graag in gezamenlijkheid hun bijdrage leveren aan het verminderen van het betaalbaarheidsprobleem. We realiseren ons daarbij terdege dat we slechts een deel van de oplossing kunnen bieden, en dat andere partijen ook een rol hebben, en ons inziens ook zouden moeten pakken. Zowel lokaal, als landelijk op rijksniveau. We willen echter met deze betaalbaarheidsagenda afspraken maken over de punten waar we zelf aangrijpingsmogelijkheden en verantwoordelijkheden hebben, en we willen dit lokaal steeds verder uitbreiden door samenwerking met anderen te zoeken.

Op 9 mei 2014 heeft in Zwolle een brede discussie plaatsgevonden over het thema betaalbaarheid van het wonen met als conclusie dat een aantal kwetsbare groepen een serieus probleem met de betaalbaarheid van het wonen heeft of krijgt. Voor Zwolle en Kampen vormden de uitkomsten van die bijeenkomst de start voor het opstellen van een agenda.

In januari 2015 heeft de raad van de gemeente Zwolle een motie aangenomen waarin zij het college oproept, mede in het perspectief van scheiden wonen en zorg, voorstellen te doen om het wonen voor de meest kwetsbare doelgroepen betaalbaar te houden.

In 2014 is een ambtelijk Kernteam Betaalbaarheid aan de slag gegaan met het opstellen van een beleidsagenda om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te waarborgen en waar nodig te verbeteren. Het kernteam bestaat uit de woningcorporaties SWZ, Openbaar belang, deltaWonen, Beter Wonen IJsselmuiden, zorgorganisatie Frion (vanuit WWZ038) en uit de gemeenten Zwolle en Kampen. Het kernteam heeft een analyse van het probleem gemaakt, oplossingsrichtingen bedacht, daarover gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties en uiteindelijk een agenda voor de komende jaren opgesteld. Die agenda leest u in deze notitie. De notitie is besproken in de bestuurlijke overleggen tussen de gemeente Zwolle en Zwolse corporaties en gemeente Kampen en corporaties van Kampen. In die overleggen is overeenstemming bereikt over de koers en richting die in deze notitie is neergelegd.

Betaalbaarheid is een complex thema. Om ordening aan te brengen, en daarmee de kaders voor de uit te voeren koers zo helder mogelijk met elkaar af te spreken hebben we de notitie opgebouwd langs de lijn: opgave/ probleem, doel, criteria en oplossingen. Deze ordening heeft ons ertoe gedwongen om het hele traject te werken aan gezamenlijke taal en probleemdefinitie. Absoluut noodzakelijk om verder te komen in de samenwerking, maar niet eenvoudig om te realiseren.

Ons inziens hebben wij met deze betaalbaarheidsagenda belangrijke stappen hierin gezet. Het ontwikkelen van gezamenlijke ‘taal’ en erkenning van elkaars mogelijkheden en verantwoordelijkheden zijn hierbij de basis die we in het proces om te komen tot de betaalbaarheidsagenda gelegd hebben. Het maken van duidelijke stappen in uitvoering van de betaalbaarheidsagenda – en daarmee werken aan oplossingen voor het betaalbaarheidsprobleem – is de volgende fase waarmee we nu volop aan de slag gaan.

De notitie is als volgt opgebouwd:

1. toelichting van een aantal begrippen uit de systematiek van het huurbeleid van de corporaties.
2. Daarna de duiding van het probleem op basis van een rapport van het Nibud, een analyse van data van de corporaties en beide gemeenten. Wat is het probleem van de betaalbaarheid van het wonen en bij wie doet zich dat probleem het sterkst voor?
3. Daarna volgt de beschrijving van het doel dat we willen bereiken met deze agenda en de criteria waaraan oplossingen en maatregelen moeten voldoen.



4. Tenslotte tien maatregelen die kunnen helpen het wonen voor de meest kwetsbare groepen betaalbaar te houden. Het is een pakket waaruit gemeente en corporaties op maat die maatregelen kunnen kiezen die het beste passen en (financieel) haalbaar zijn. De meest directe maatregelen zijn het passend toewijzen van huurwoningen en matiging van de huren. Daarnaast een aantal maatregelen die corporaties en gemeenten in de komende prestatieafspraken op maat kunnen uitwerken.

2 Enkele begrippen en feiten.

Om deze notitie goed te kunnen begrijpen, is het nodig enkele begrippen uit de systematiek van het huurbeleid van de corporaties toe te lichten, te weten de doelgroep, de sociale huurwoning en de huur.

In de eerste plaats de doelgroep van de woningcorporatie. De doelgroep bestaat uit:

1. De *primaire doelgroep*, dat zijn huishoudens met een maximaal inkomen dat nog recht geeft op huurtoeslag. Voor 2015 is dat maximale inkomen €21.950 voor eenpersoonshuishoudens en maximaal €29.800 voor huishoudens van twee personen of meer.
 2. De *secundaire doelgroep*, huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens tot €34.911. Deze inkomens geven geen recht meer op huurtoeslag, maar nog wel op een sociale huurwoning.
- Corporaties moeten 90% van hun huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. 10% van de woningen mogen corporaties toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan €34.911 per jaar.

Sociale huurwoningen zijn op basis van de Wet op de Huurtoeslag verdeeld in vier (huurprijs)categorieën (peil 2015).

1. Tot € 403 per maand (kwaliteitskortingsgrens).
2. Van € 403 tot € 576 per maand (1^e aftoppingsgrens één- of tweepersoons huishoudens).
3. Van € 576 tot € 618 per maand (2^e aftoppingsgrens drie- of meerpersoons huishoudens).
4. Van € 618 tot € 710 per maand (huurtoeslag- of liberalisatiegrens).

De huurtoeslag speelt een cruciale rol in de betaalbaarheid van wonen. Het is een gedetailleerd systeem waarbij de kern eruit bestaat dat bij woningen tot € 400,00 euro per maand het recht op huursubsidie 100% is, bij woningen tussen € 400,00 en € 600,00 60%, en het meerdere in de huur van woningen boven de € 600,00 niet meer wordt gecompenseerd door de huursubsidie. Dus naarmate de huur hoger wordt neemt het deel van de huur dat gecompenseerd wordt door de huurtoeslag af.

In het vervolg van deze notitie wordt bovenstaande indeling in zogenoemde aftoppingsgrenzen soms vervangen door een eenvoudige indeling in drie prijs categorieën met afgeronde huurprijzen:

1. Woningen tot €400 per maand (categorie 1).
2. Woningen van €400 tot €600 per maand (categorie 2 en 3).
3. Woningen van €600 tot €700 per maand (categorie 4).

Tenslotte is het nog nodig het begrip huur nader te duiden. Te onderscheiden zijn:

huidige huur	de huur die de huurder werkelijk betaalt, exclusief servicekosten
maximaal toelaatbare huur	de huur die een corporatie op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) maximaal mag berekenen
streefhuur	het huurniveau dat de corporatie voor de woning wil bereiken, uitgedrukt in percentage van de maximaal toelaatbare huur. Dit is de huurprijs die nieuwe huurders betalen bij aangaan van het nieuwe huurcontract

3 Analyse en probleemstelling.

Rapport Nibud.

Het Kernteam Betaalbaarheid heeft het Nibud gevraagd voor de doelgroep van de corporaties de betaalbare huur uit te rekenen. Daartoe heeft het Nibud de doelgroep verdeeld in 8 huishoudtypes, onderverdeeld naar inkomen (Nibud, Betaalbare huren 2014). In de bijlage is een samenvattend schema opgenomen van de verschillende huishoudtypes.

Het Nibud gaat uit van normbedragen voor vaste lasten, reserveringen en huishoudelijke uitgaven. Daarna resteert een bedrag dat het huishoudtype kan uitgeven aan huur. De energielasten van de woning zijn meegenomen bij de vaste lasten.

Het Nibud gaat er van uit dat het betreffende huishouden goed weet te budgetteren en geen life events kent die tot onvoorziene hoge uitgaven leiden.

Als een huishouden een huurwoning bewoont met een huurprijs die past bij de berekeningen van het Nibud, is er in theorie geen probleem met de betaalbaarheid van een woning.

Het Nibud heeft in haar onderzoeksmethodiek de huur als sluitpost genomen. Ze kunnen vergelijkbare onderzoeken houden met de energiekosten of de zorgkosten als sluitpost. Zo ontstaat een set aan normen die het Nibud passend acht als uitgaven voor de diverse vaste lasten. De methodiek in het door ons gevraagde onderzoek biedt veel inzicht voor wat betreft de huurlasten, maar heeft als nadeel dat als dat huishouden een woning huurt met een hogere huurprijs, de huurwoning al snel als “te duur” wordt gezien.

Dat doet geen recht aan de positie van de corporatie als verhuurder en het actuele huurprijsbeleid. De corporaties hanteren een streefhuur, dat wil zeggen dat zij slechts een deel (de corporaties rekenen met een streefhuurpercentage van minimaal 78%) van de maximaal toegestane huur rekenen. Vanuit de door het Nibud opgestelde normen kan ook geconstateerd worden dat de kosten van energie en de zorgverzekering te duur zijn. Dat bevestigt nog eens dat de discussie over betaalbaarheid veel breder ligt en waar veel meer partijen een taak hebben.

Uit het Nibud rapport blijkt dat alle huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau en huishoudens bestaande uit een echtpaar en twee of meer kinderen met een inkomen tot €29.800 volgens de Nibud berekeningen zijn aangewezen op woningen tot €400 per maand.

Ook tweepersoons huishoudens met alleen een AOW hebben een probleem, maar verderop zal blijken dat het hier om een klein aantal gaat (0,5% van de toewijzingen in 2014, dat zijn 9 toewijzingen in 2014).

Het probleem van betaalbaarheid en het toewijzen van te dure huurwoningen spitst zich dan ook toe op de eerste twee inkomensgroepen.

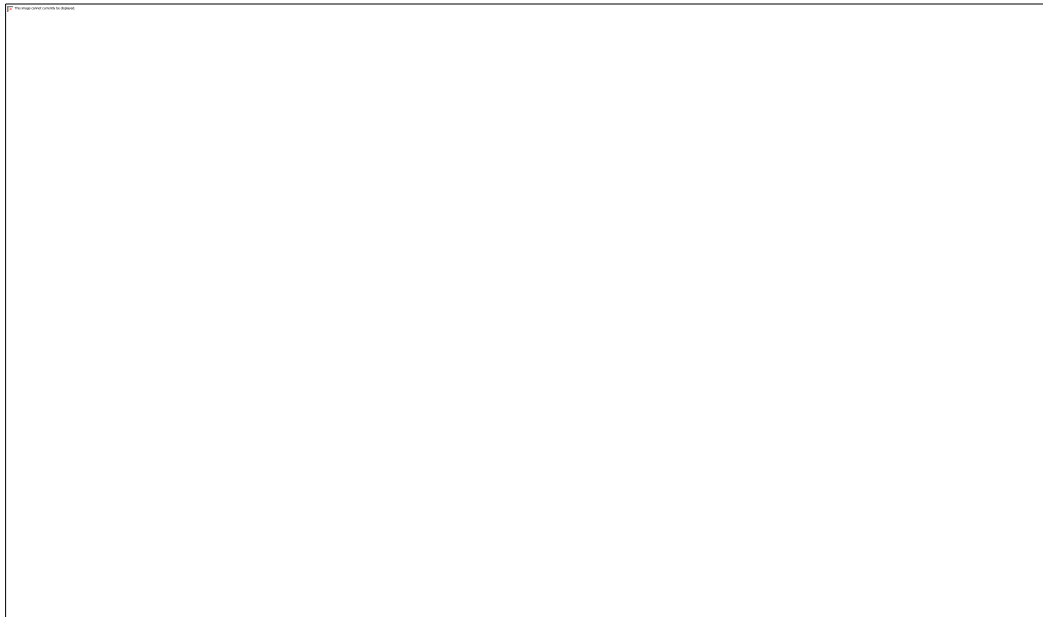
Analyse samenstelling huurvoorraad.

In onderstaand schema volgt de samenstelling van de huurvoorraad in Zwolle en Kampen (afgerond 22.000 woningen), onderverdeeld in de volgende typen:

- kleine eengezinswoningen (3 kamers of minder)
- grote eengezinswoningen (4 kamers of meer)
- flatwoning met lift (2 kamers of minder)
- flatwoning met lift (3 kamers of meer)
- flatwoning zonder lift (2 kamers of minder)
- flatwoning zonder lift (3 kamers of meer).

Per categorie is een onderverdeling gemaakt naar de verschillende huurcategorieën conform de Wet op de Huurtoeslag. Zo wordt per type woning zichtbaar hoeveel woningen daarvan per huurprijscategorie beschikbaar zijn.

Onderstaande tabel geeft de situatie weer op basis van de huidige huur, de huur die de huurders op dit moment werkelijk betalen.



Vertaald naar de vereenvoudigde indeling in de drie huurcategorieën:

4.287 woningen (20%) tot €400 per maand

15.553 woningen ((71%) tot €600 per maand

2.038 woningen (9%) boven de €600 per maand

De goedkope woningen tot €400 per maand zijn vooral flatwoningen (3.058 flatwoningen).

1.229 woningen zijn grondgebonden eengezinswoningen.

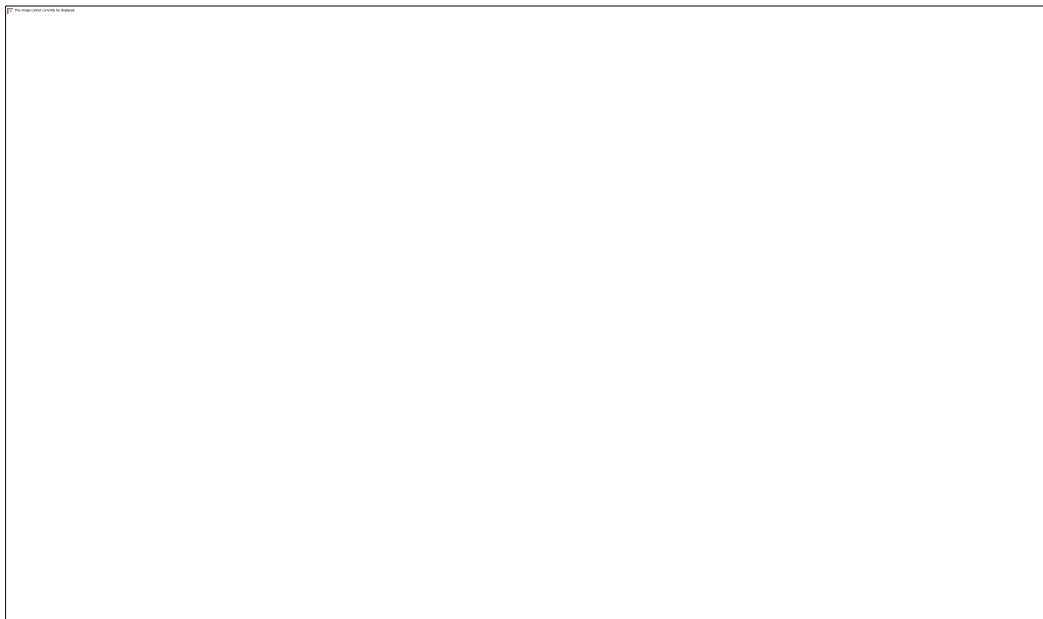
De dure woningen van boven de €600 per maand zijn vooral de grote eengezinswoningen. De woningen tussen de €400 en €600 per maand zijn wat evenwichtiger verdeeld.

Uit de data van de corporaties gecombineerd met die van de gemeente blijkt verder dat 12,5% van de huurwoningen van de corporaties bewoond wordt door huishoudens met een bijstandsuitkering. We weten echter niet hoeveel huishoudens er nog meer zijn met een inkomen op bijstandsniveau. In 2015 hebben 3800 huishoudens (7,2%) van het aantal Zwolse huishoudens een inkomen op bijstandsniveau.

Algemeen gesteld kennen we niet de inkomens van de huishoudens in de huurwoningen zodat het niet mogelijk is het bezit af te zetten tegen de inkomenssituaties van alle huishoudens. Alleen bij nieuwe toewijzingen krijgen corporaties zicht op het inkomen van het huishouden op dat moment.

We hebben ook onderzocht hoe de woningvoorraad zich ontwikkelt bij ongewijzigd huurprijsbeleid. Bij ongewijzigd beleid zullen de corporaties bij mutaties de huren van de vrijkomende woningen in beginsel optrekken naar het niveau van de streefhuur. Dit raakt dus iedere nieuwe huurder (toetreders of verhuizer). Het tempo waarin dit proces zich voltrekt gaat geleidelijk door de beperkte mutatiegraad. Het maakt duidelijk dat er een groot verschil is tussen de huurmarkt voor de zittende huurders en de mensen die op de huurmarkt willen toetreden of een stap in hun wooncarrière willen maken.

Als alle woningen binnen het huidige beleid het niveau van de huidige streefhuren hebben bereikt, ziet de verdeling er als volgt uit.



Wederom vertaald naar de vereenvoudigde indeling:

1.870 woningen (9%) tot €400 per maand

12.191 woningen ((56%) tot €600 per maand

7.894 woningen (35%) boven de €600 per maand

Het aandeel goedkope woningen tot €400 per maand daalt van 20% tot 9%, waarbij nog maar weinig goedkope grondgebonden eengezinswoningen beschikbaar zijn en nauwelijks flatwoningen met 3 of meer kamers. Het aantal woningen van €400 tot €600 per maand daalt minder van 71% naar 56%.

Het aandeel dure woningen boven de €600 per maand stijgt van 9% naar 35%.

Hierbij willen we benadrukken dat het tempo waarin de verandering tussen beide grafieken zich voltrekt afhankelijk is van de mutatiegraad. Het is geen proces dat in een heel snel tempo gaat. Veel mensen wonen nu betaalbaar in een sociale huurwoning gelet op hun actuele inkomen. Maar voor nieuwe huurders, en dan met name nieuwe huurders in de meest kwetsbare inkomensgroepen is het een zorgelijke ontwikkeling. Bij het formuleren van maatregelen heeft het aanpakken van dit probleem onze prioriteit gekregen.

Toewijzingen 2014.

Om het bovengenoemde effect te duiden is vervolgens is een analyse gemaakt van de toewijzingen in 2014. In 2014 hebben de corporaties ruim 1.800 nieuwe verhuringen gedaan. Hieronder is in een schema weergegeven de verdeling van de toewijzingen in 2014 over de verschillende huishoudtypen. De huurprijzen liggen iets lager dan in de schema's hierboven omdat die uitgaan van de bedragen per 2015.

Uit de toewijzingen over 2014 blijkt dat afgerond 60% van de nieuwe verhuringen passend (dat wil zeggen conform de berekeningen van het Nibud) is toegewezen. 40% is niet passend toegewezen, waarvan 10% te goedkoop en 30% te duur. In 2014 zijn in totaal 546 huishoudens volgens de normen van het Nibud bij toewijzing te duur gaan wonen.

Als we inzoomen op de 546 huishoudens (30% van het totaal) met een inkomen op bijstandsniveau, is de conclusie dat 383 huishoudens (70%) een te dure huurwoning toegewezen heeft gekregen. Daarvan hebben 102 huishoudens (19%) een woning toegewezen gekregen boven de €600.

Zoomen we in op huishoudens bestaande uit echtparen met twee of meer kinderen (volgens het Nibud ook aangewezen op woningen tot €400 per maand), dan zijn in 2014 in totaal 170 woningen aan deze groep toegewezen waarvan 92 te duur (54%), waarvan 89 woningen zijn toegewezen van boven de €600 per jaar. Dat laatste aantal komt omdat gezinnen met 2 of meer kinderen behoefte hebben aan een eengezinswoning met 3 of meer kamers, dat zijn vooral de dure woningen.

Als we beide groepen huishoudens bij elkaar optellen, is de conclusie dat in 2014 in totaal 475 huishoudens een te dure woning toegewezen hebben gekregen, grotendeels omdat onvoldoende woningen met een huurprijsniveau tot €400 per maand woningen niet beschikbaar waren. Er lijkt derhalve in ieder geval in 2014 een tekort te zijn aan ongeveer 475 huurwoningen tot €400.

Tenslotte leert het schema hieronder nog dat 1.429 huishoudens (79%) een inkomen hadden tot de huurtoeslaggrens en 393 huishoudens (21%) een inkomen boven de huurtoeslaggrens.

Schema toewijzing verhuuringen 2014:

Toewijzingen 2014	tot kwaliteits kortinggrens (tot 389,05)	1e aftoppingsgrens (tussen 389,05 - 556,82)	2e aftoppingsgrens (tussen 556,82 - 596,75)	huurtoeslaggrens (tussen 596,75 - 699,48)
Alleenstaand tot 65 jaar tot HTG	209	381	87	140
Alleenstaand 65 jaar en ouder tot HTG		13	5	4
Alleenstaand tot 65 jaar HTG-34K	16	97	22	44
Alleenstaand 65 jaar en ouder HTG-34K	1	31	11	26
Alleenstaand > €34.000		1		7
Paar tot 65 jaar tot HTG	8	30	21	37
Paar 65 jaar en ouder tot HTG		4	2	5
Paar tot 65 jaar HTG-34K		11		6
Paar 65 jaar en ouder HTG-34K		18	7	36
Paar > €34.000		1		5
Eenoudergezin tot HTG	8	144	38	144
Eenoudergezin HTG-34K	2	4	1	12
Eenoudergezin 34K+		4		9
Paar + kind(eren) tot HTG	1	40	19	89
Paar + kind(eren) HTG-34K		2	1	10
Paar + kind(eren) €34.000			1	7
	passend	1085	59,5%	
	te goedkoop	191	10,5%	
	te duur	546	30,0%	
	totaal	1822		
	tot kwaliteits kortinggrens (tot 389,05)	1e aftoppingsgrens (tussen 389,05 - 556,82)	2e aftoppingsgrens (tussen 556,82 - 596,75)	huurtoeslaggrens (tussen 596,75 - 699,48)
Alleenstaand 23- bijstandsniveau	83	15	2	5
Alleenstaand 23+ bijstandsniveau	70	126	26	32
Paar 23- bijstandsniveau	2	7	3	1
Paar 23+ bijstandsniveau	2	6		
Alleenstaand + kind(eren) bijstandsniveau	3	49	13	27
Paar + kind(eren) bijstandsniveau		23	11	37
	160	226	55	102
	29,5%	41,6%	10,1%	18,8%

Probleemstelling:

Op basis van de bovenstaande analyses is de conclusie dat de betaalbaarheid wordt veroorzaakt door het te duur toewijzen van woningen voor nieuwe huurders. Dit knelt het meest bij:

- huishoudens met inkomen op bijstandsniveau;
- twee-oudergezinnen met twee of meer kinderen met een inkomen tot €29.800.

Voor deze doelgroepen zijn te weinig goedkope woningen met een huurprijsniveau tot €400 per maand beschikbaar. Bovendien komen door de lage mutatiegraad van deze woningen jaarlijks weinig woningen beschikbaar. Vooral nieuwkomers maken dan nauwelijks kans op een voor hen betaalbare woning. Met de veranderingen in het sociale domein (scheiden wonen en zorg) komen juist nieuwe doelgroepen op de markt, veelal met lage inkomens en afhankelijk van zorg of begeleiding. Deze doelgroepen vragen niet alleen om een passende woning qua woonlasten, maar ook nog eens om een passende woning in relatie tot de aard van de bijzondere doelgroep.

Tenslotte, als bij ongewijzigd beleid de huurprijzen worden opgetrokken naar het niveau van de streefhuur, komen nog minder goedkope woningen beschikbaar.

4 Doel en criteria.

Het doel van deze betaalbaarheidsagenda is om binnen de verantwoordelijkheden en mogelijkheden van de gemeenten en corporaties er aan bij te dragen dat de meest kwetsbare doelgroepen hun vaste lasten, reserveringen en huishoudelijke uitgaven kunnen blijven voldoen. Oplossingen moeten een bijdrage leveren aan dat doel. Aanvullende criteria zijn dat oplossingen:

- snel in gang zijn te zetten;
- de groei van de voorraad niet doen stagneren;
- het probleem niet verschuiven naar andere doelgroepen;
- (net) voldoen aan wetten en regels;
- niet leiden tot eenzijdige wijken, we moeten acht slaan op de leefbaarheid in de wijken;
- voldoende ruimte overlaten voor de duurzaamheidsambitie van de corporaties;
- aan kracht winnen wanneer sprake is van samenwerking en wederkerigheid met andere partijen.

De agenda bestaat uit drie hoofdonderdelen: passend toewijzen, woonlasten matigen meer goedkope huurwoningen toevoegen. Deze worden uitgewerkt in een menu van 10 maatregelen.

De nadruk ligt op de maatregelen passend toewijzen, huurmatiging voor de sociale minima en het onderzoeken van de mogelijkheden van een woonlastenfonds.

De maatregelen zijn niet in beide gemeenten en voor alle vier de corporaties uniform van toepassing. Dat kan niet. De maatregelen kosten niet alleen veel geld, maar het effect en de haalbaarheid verschillen per gemeente en corporatie. Het gaat dus om maatwerk. De prestatieafspraken zijn de plek om te bezien welke van de volgende maatregelen het beste passen.

Wijs een huurwoning passend (naar inkomen) toe:

Maatregel 1: passend toewijzen.

Matig de woonlasten:

Maatregel 2: huurmatiging voor huishoudens met de laagste inkomens.

Maatregel 3: maatwerk voor de meest kwetsbare doelgroepen.

Maatregel 4: maatwerk door woonlastenfonds

Maatregel 5: slimme, praktische energiebesparing.

Voeg meer goedkope huurwoningen toe:

Maatregel 6: tijdelijk maar goedkoop wonen in leegstaand vastgoed.

Maatregel 7: woningen realiseren met een kortere exploitatieduur.

Maatregel 8: focus bij nieuwbouw verleggen naar goedkope woningen.

Maatregel 9: geen sloop of verkoop van goedkope woningen, tenzij ...

Maatregel 10: agenda wint aan kracht door samenwerking.

5 Maatregel 1: Passend toewijzen.

De agenda begint bij passend toewijzen. In de eerste plaats passend naar inkomen, in de tweede plaats passend naar de behoefte van bijzondere doelgroepen die in het kader van scheiden van wonen en zorg zelfstandig moeten gaan huren. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld woonomgeving, type woning, nabijheid van voorzieningen.

Passend toewijzen naar inkomen wil zeggen dat een huurder een woning krijgt toegewezen met een huurprijs die past bij het inkomen op dat moment. Natuurlijk kunnen mensen meer gaan verdienen (vaak een perspectief op basis waarvan huurders een duurdere woning durven te accepteren), maar ook minder door bijvoorbeeld werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Bij de start van het huurcontract zou de huur in ieder geval passend moeten zijn bij het inkomen.

Na de discussie over betaalbaarheid van het wonen op 9 mei 2014, hebben de corporaties in Zwolle en Kampen “passend toewijzen” al als beleid ingezet. Inmiddels heeft minister Blok een ontwerp AMvB (Ontwerp Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, opvolger van het bekende BBSH) naar de Tweede als Eerste Kamer gestuurd waarin wettelijk wordt vastgelegd dat corporaties aan minstens 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huur onder de €600 per maand. De AMvB moet per 1 juli 2015 in werking treden, geldt alleen voor nieuwe toewijzingen en kent een overgangperiode van drie jaar.

In feite geeft deze maatregel huishoudens met recht op huurtoeslag “recht” op een huurwoning tot €600 per maand. De impact van de maatregel is afhankelijk van de omvang van het aantal huishoudens met recht op huurtoeslag. Hoe groter dit aantal, des te meer woningen de corporaties onder de €600 beschikbaar zouden moeten hebben.

De invoering van het passend toewijzen heeft gevolgen voor de huurwoningmarkt in Zwolle en Kampen. In de eerste plaats zal de druk op woningen tot €600 per maand toenemen. In de analyse zagen we dat in 2014 79% van de huishoudens een inkomen had tot de huurtoeslaggrens. In de toekomst moet 95% van hen een woning toegewezen krijgen van maximaal €600 per maand. Als de toewijzingen in 2014 de maatstaf voor de toekomst zouden zijn, zou 75% (95% x 79%) van de woningen een huurprijs moeten hebben van maximaal €600 per maand. In de analyse zagen we dat als de corporaties de komende jaren de huurprijzen van de woningen optrekken richting streefhuur, uiteindelijk 65% van de woningvoorraad een huur heeft tot €600 per maand, een verschil van -10%.

Een gevolg kan dan zijn dat corporaties de streefhuur naar beneden moeten bijstellen zodat voldoende woningen binnen het bereik blijven. Of de corporaties past zijn harmonisatiebeleid aan in die zin dat bij een nieuwe toewijzing de huur niet of beperkt wordt opgetrokken richting streefhuur.

Hoe dan ook, het aanpassen van de streefhuur en het harmonisatiebeleid hebben grote financiële gevolgen voor de corporaties.

Belangrijk gevolg zal ook zijn dat een huishouden een woning krijgt toegewezen die wel passend is naar hun inkomen, maar minder passend is naar de samenstelling van dat huishouden, bijvoorbeeld een gezin met twee kinderen in een woning met twee slaapkamers. Passend toewijzend beperkt de keuzevrijheid van een huishouden en roept een discussie op over de kwaliteit van een woning. Moet een eengezinswoning voor huishoudens met twee kinderen drie slaapkamers hebben? Hoe gaan we om met het onderhoud en de kwaliteit van de woningen zodat de huur onder de €600 kan blijven liggen. Hoe groot, of beter gezegd klein mag een kavel onder een grondgebonden woning zijn? Past de woning voor de behoefte van de bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld voor een persoon met autisme in een gehorig appartement?

Kortom, de maatregel van passend toewijzen is wenselijk (en verplicht) want het te duur toewijzen van woningen voor de kwetsbaarste groepen heeft op individueel niveau grote gevolgen, maar de implementatie ervan heeft nogal wat consequenties en is niet eenvoudig uit te voeren.

6 Lagere woonlasten.

De oplossingen in deze paragraaf zijn gericht op het matigen van de woonlasten. Deze oplossingen kosten geld en leggen beslag op de investeringscapaciteit.

Het matigen van de woonlasten kan door:

Maatregel 2: huurmatiging voor sociale minima;

Maatregel 3: maatwerk voor de meest kwetsbare doelgroepen;

Maatregel 4: maatwerk door woonlastenfonds

Maatregel 5: slimme, praktische energiebesparing.

Maatregel 2. Huurmatiging voor sociale minima.

De huurverhogingen van de corporaties in Zwolle en Kampen per 1 juli 2015 zijn inmiddels bekend. De huurverhogingen verschillen per corporatie, maar de gemeenschappelijke lijn is er duidelijk een van huurmatiging. De corporaties verhogen de huren minder dan is toegestaan. Deze maatregel werkt direct en zorgt ervoor dat de huurstijging voor de sociale minima zo beperkt blijft.

Het huidige systeem kent een inkomensafhankelijke huurverhoging. Hoe hoger het inkomen, des te hoger mag de huurverhoging zijn. Doel is huurders met een hoog inkomen te laten doorstromen naar de koopmarkt zodat meer woningen vrij komen voor de doelgroep van de corporatie.

Als compensatie voor de zogenoemde verhuurdersheffing heeft de minister de corporaties de ruimte gegeven de huren extra (boven inflatie) te mogen verhogen.

Vanaf 2016 wordt de huidige systematiek vervangen door de huursombenadering, wat ook de voorkeur heeft van de Woonbond en Aedes. Niet langer staat het bestrijden van het scheefwonen centraal, maar het in overeenstemming brengen van de huren met de kwaliteit van de woningen. De huursombenadering richt zich op het object van de huurwoning. Bij huursombenadering wordt de maximale door de corporaties te berekenen huurverhoging begrensd en er wordt voor individuele woningen ook een maximale huurverhoging vastgesteld. Dit houdt in dat woningen niet dezelfde huurverhoging krijgen.

De komende maanden wordt het systeem van de huursombenadering verder uitgewerkt. Zwolse corporaties hebben in dat kader meegewerkt aan een advies van Platform31 aan de minister. Een deel van de verhuurders, waaronder de corporaties die bij deze agenda zijn betrokken, zijn van mening dat bij de huursombenadering ook een inkomensafhankelijke component moet worden toegevoegd zodat woningen beter betaalbaar blijven voor de lagere inkomens. De corporaties hebben de ambitie de huren van huishoudens met een inkomen op het sociaal minimum verder te matigen, maar dan moet het nieuwe systeem wel ruimte blijven bieden voor inkomensafhankelijk huurbeleid.

Maatregel 3. Maatwerk voor de meest kwetsbare doelgroepen.

Huurmatiging voor sociale minima is een generieke maatregel. Een aanvulling daarop is het bieden van maatwerk voor de huishoudens die op dit moment een acuut probleem hebben. Te denken valt aan het geven van een korting op de huur voor specifieke gevallen. Ook deze maatregel kan in beginsel direct werken. Wij realiseren ons daarbij dat hele specifieke maatregelen kunnen stuiten op bezwaren van de toezichthouder van de woningcorporaties. Zo heeft recent woningcorporatie Havensteder uit Rotterdam een maatregel om voor de armste gezinnen de huurverhoging te compenseren met een eenmalige vergoeding moeten staken. Volgens de toezichthouder is het de corporatie niet toegestaan subsidie te verstrekken of inkomensgebonden maatregelen te nemen.

Een andere vorm van maatwerk is om voor specifieke gevallen bij toewijzing de woning af te toppen op de grens die bij het inkomen past zodat het huishouden maximaal de huurtoeslag benut.

Een derde vorm van maatwerk is gericht op huishoudens buiten onze doelgroepen die een woning bezetten geschikt voor onze doelgroepen. Door deze huishouden bij verhuizing een lagere aanvangshuur te bieden bij huurwoningen boven de €600, kan dat de doorstroom bevorderen en dus op een indirecte manier bijdragen aan meer betaalbare huurwoningen voor de doelgroep.

We bieden ruimte aan de uitvoering om te komen tot dergelijke oplossingen om acute problemen op te lossen.

Maatregel 4. Maatwerk door woonlastenfonds en vrijwillig inhouden en doorbelasten vaste lasten.

Wij zullen op korte termijn verder onderzoeken of wij gezamenlijk een woonlastenfonds kunnen oprichten voor de kwetsbare groepen waarop de betaalbaarheidsagenda zich richt.

Het is namelijk niet mogelijk om binnen de woningvoorraad voor huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau en huishoudens met twee of meer kinderen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens voldoende woningen tot €400 per maand beschikbaar te krijgen. Dat betekent dat deze huishoudens voor een deel blijven aangewezen op woningen tussen de €400 en €600 per maand. Voor deze huishoudens wordt een hogere huur dan €400 per maand nog voor 60% gecompenseerd door de huurtoeslag. Dat betekent dat een woning met een huurprijs van €550 per maand nog een extra huurtoeslag oplevert van €90. De genoemde huishoudens wonen dan nog "maar" €60 per maand te duur.

De idee achter een woonlastenfonds is om huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau en huishoudens met twee of meer kinderen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens uit het woonlastenfonds de resterende 40% te vergoeden zodat ze in huurlast een woning huren van €400 per maand. In het voorbeeld hierboven zou een huishouden uit het woonlastenfonds een maximale bijdrage kunnen krijgen van €60 per maand. Op deze manier zet je een woonlastenfonds heel gericht in voor de genoemde doelgroepen en wordt de beschikbare huurtoeslag maximaal benut.

Corporaties en gemeenten spreken af een snel onderzoek te doen naar de mogelijkheden en de haalbaarheid van een woonlastenfonds zoals hierboven omschreven.

Maatregel 5. Slimme en praktische energiebesparing

De corporaties hebben een duurzaamheidsambitie en een Convenant Huurbesparing Huursector met de minister afgesloten. Die willen de corporaties in beginsel handhaven. Maar de paradox is dat investeren in energiebesparing (E-renovatie) leidt tot meer WWS-punten en daarmee tot een hogere huurprijs. Dat biedt niet echt een oplossing voor de betaalbaarheidsproblematiek. Het roept wel de vraag op of die ambitie, met name bij de goedkope huurwoningen, onverkort door moet gaan. Corporaties en gemeenten kijken daarom nog eens kritisch naar hun duurzaamheidsambitie in relatie tot de doelgroep.

Maar dat neemt niet weg dat voor huishoudens die nu wonen in een huurwoning met een laag energielabel financieel voordeel valt te behalen met lagere energielasten. In dat verband is het interessant te weten dat een aantal praktische en weinig ingrijpende maatregelen die bovendien weinig kosten, een relatief groot effect hebben. Ten denken valt aan het aanbrengen van tochtstrips, LED-lampen, klokthermostaten, beïnvloeden gedrag, voorlichting (bijvoorbeeld de energiebesparingsapp en de Energiecoach van deltaWonen en Openbaar Belang). Een besparing van een tientje per week is voor deze doelgroep al veel. Bovendien, het effect van deze maatregelen is beïnvloedbaar door de huurder zelf.

Corporatie en gemeente spreken af de doelgroep in het kader van deze agenda te bedienen met een pakket “praktische energiebesparing”.

6 Meer goedkope woningen toevoegen.

De focus in onze aanpak ligt bij huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau en huishoudens met twee of meer kinderen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Daarvoor zijn te weinig woningen beschikbaar tot met een huurprijsniveau van €400 per maand. Meer in het algemeen hebben we gezien dat het passend toewijzen vereist dat voldoende woningen beschikbaar blijven met een huurprijs van tot €600 per maand. Het aanpassen van de streefhuur en het harmonisatiebeleid kunnen daar aan bijdragen.

Een tweede lijn is het toevoegen van woningen tot €600 per maand. Dat kan door:

Maatregel 6: tijdelijk wonen in leegstaand vastgoed;

Maatregel 7: woningen realiseren met een kortere exploitatieduur;

Maatregel 8: focus bij nieuwbouw verleggen naar goedkope woningen

Maatregel 9: geen sloop of verkoop van goedkope woningen, tenzij

Maatregel 6. Tijdelijk wonen in leegstaand vastgoed.

Er zijn vele leegstaande vierkante meters in kantoren, scholen, maatschappelijke voorzieningen of gemeentelijk vastgoed te benutten als tijdelijke woonruimte. En daar komt nog meer bij. Er zijn ook woningen van corporaties die gesloopt of verkocht gaan worden, maar die in de tussentijd nog tijdelijk bewoond kunnen worden. Bij tijdelijk wonen in leegstand vastgoed gaat het er niet om deze vierkante meters structureel om te bouwen tot woningen. Dan spreken we over herbestemming. Hier gaat het om het realiseren van tijdelijke woningen met tijdelijke huurcontracten of bruikleencontracten. Totdat de pandeigenaar weet wat hij met het complex wil.

Organisaties als Carex hebben veel ervaring met verhuur van leegstaand vastgoed, inmiddels ook in Zwolle en Kampen. Beheerorganisaties als Carex regelen alles en nemen het werk uit handen: de vergunning met de gemeente, de contracten, de selectie van huurders of gebruikers, noodzakelijke aanpassingen, het beheer etcetera. Toewijzing vindt plaats in samenwerking met de corporatie.

Natuurlijk zijn lang niet alle leegstaande panden geschikt voor tijdelijke bewoning en tijdelijke bewoning is ook niet voor iedereen geschikt, bijvoorbeeld niet voor huishoudens met kinderen.

Maar tijdelijk huren in leegstaand vastgoed is wel goedkoop. Op dit moment staan in Kampen huurwoningen te koop die in de tussentijd tijdelijk bewoond kunnen worden. De huurprijs bedraagt slechts €110 per maand, maar de opzegtermijn is vier weken.

Dit concept werkt dan ook het meest optimaal als de beheerder een ruim aanbod van leegstand vastgoed geschikt voor tijdelijke bewoning in beheer heeft omdat huurders/gebruikers na een bepaalde periode weer moeten kunnen verkassen.

Dit concept vormt een flexibele schil om de kernvoorraad die de druk op de voorraad goedkope woningen kan ontlasten zodat de corporatie beter in staat is passend toe te wijzen.

Carex heeft in Zwolle al 80 woningen in beheer en inmiddels ook een kantoorpand. Gemeente Zwolle en de corporaties hebben de ambitie om langs deze weg jaarlijks 100 goedkope huurwoningen toe te voegen. De gemeente Kampen is op dit moment bezig de eerste panden in beheer te geven bij Carex voor tijdelijke verhuur.

Maatregel 7. Woningen realiseren met een kortere exploitatieduur.

Een andere manier om het aanbod van goedkope huurwoningen uit te breiden, is het bouwen/ontwikkelen van woningen met een kortere exploitatieduur. Het gaat om woningen die geen 40 of 50 jaar mee hoeven te gaan, maar die eerder zijn te vervangen. Te denken valt dan aan chalet woningen, duplex-woningen, container woningen of nieuwe concepten als de "One-woningen" van ontwikkel- en bouwbedrijf Heijmans.

Dit type woningen heeft vaak een negatief imago omdat zij in het verleden werden gebruikt voor het huisvesten van doelgroepen die voor veel overlast zorgden of als opvang voor asielzoekers. Wat betreft de woning is dat negatieve imago vaak niet terecht en dus is het de uitdaging deze woningen een positief imago mee te geven. Dat kan door op een nieuwe locatie een start te maken met de realisatie van deze vorm van goedkope woningen.

De gemeenten Zwolle en Kampen willen onderzoek doen naar de haalbaarheid, voor- en nadelen van woningen met een kortere exploitatieduur.

Maatregel 8. Focus bij nieuwbouw op goedkope woningen.

Een derde manier om goedkope woningen aan de voorraad toe te voegen is door bij de nieuwbouwpoging in Zwolle en Kampen de focus te verleggen van kwalitatief hoogwaardige, waardevaste eengezinswoningen (met veelal een huurprijs boven de €600), naar kwalitatief goede, maar kleine woningen voor een/tweepersoonshuishoudens met een huurprijs onder de €600.

De analyse wijst uit dat aan woningen boven de €600 per maand de behoefte sterk afneemt.

Hier komt ook weer terug de verwachtingen die huurders, maar ook corporaties zelf hebben ten aanzien van de prijs/kwaliteit van de huurwoning. Is het nog wel reëel om in te zetten op steeds meer kwaliteit als daarvoor ook steeds meer betaald moet worden? Is het een probleem als mensen met minder kwaliteit (bijvoorbeeld een kleine woning op een kleine kavel) genoeg moeten nemen? De betaalbaarheidsproblematiek staat juist bij de nieuwbouw voor de afweging tussen meer kwaliteit met meer kosten of minder kosten maar dan ook minder kwaliteit.

De nieuwbouwpoging in Kampen is gericht op het in stand houden van de huidige voorraad. De opgave in Zwolle is gericht op een nieuwbouwpoging van in totaal circa 500-600 woningen tot 2018. (inclusief de versnellingsactie Sociale huur met 300 woningen).

In de komende prestatieafspraken leggen gemeente en corporaties niet alleen de nieuwbouwpoging in totaliteit vast, maar maken ook afspraken over type woningen, huurprijscategorieën en de grondprijzen onder sociale huurwoningen.

Maatregel 9. Geen sloop of verkoop van goedkope woningen, tenzij.

Een laatste, meer indirecte manier om te zorgen voor voldoende goedkope huurwoningen, is het bewaken dat de huidige voorraad goedkope woningen niet afneemt door sloop of verkoop.

Het sloop- en verkoopbeleid van de corporatie is een onderdeel van het strategisch voorraadbeleid, gebaseerd op een marktverkenning en economisch overwegingen. Corporaties slopen en verkopen in die zin overwogen.

Toch is hier een nieuwe dimensie toe te voegen namelijk dat corporaties en gemeente afspreken dat corporaties geen goedkope woningen meer slopen of verkopen tenzij het handhaven van deze woningen binnen de kernvoorraad niet meer verantwoord is dan wel dat de voorgenomen plannen onomkeerbaar zijn. Of voorgenomen sloop uitstellen totdat is voorzien in goedkope nieuwbouwwoningen.

Gelet op de maatregel van het passend toewijzen moet het op peil brengen en houden van de voorraad huurwoningen tot €600 per maand moet toegangspunt worden in het SVB.

En als het gaat om woningen in zeer slechte staat, is het te overwegen deze woningen als "Kluswoningen" in de markt te zetten waar huurders de renovatie zelf ter hand kunnen nemen tegen een zeer lage huur. In dit verband biedt bewonersparticipatie meer mogelijkheden om inzet van huurders (bijvoorbeeld bij onderhoud of aanpassing van de woning) te belonen met een lagere huur.

8 Maatregel 10. Agenda wint aan kracht door samenwerking.

De maatregelen hierboven richten zich met name op corporaties en gemeente. Per saldo (financieel gezien) nemen de corporaties veel voor hun rekening. De gemeenten Zwolle en Kampen kennen nog tal van regelingen en maatregelen gericht op de laagste inkomensgroepen.

Gemeentelijk armoedebeleid

Het armoedebeleid is er op gericht dat mensen met een laag inkomen toch mee kunnen blijven doen in de samenleving. Dit geldt natuurlijk ook voor mensen met een laag inkomen die een zorgvraag hebben en zelfstandig willen blijven wonen. Het beleid kent diverse regelingen. De groepen die wij in de betaalbaarheidsagenda benoemd hebben als de primaire groepen waarvoor wij de betaalbaarheidsagenda ontwikkelen, vallen allemaal onder het gemeentelijk armoedebeleid.

Het armoedebeleid gaat daarbij een stap verder. De gemeente heeft een aantal lokale regelingen voor huishoudens met een inkomen tot 110% van het sociaal minimum. Jaarlijks geeft de gemeente Zwolle 8,2 miljoen euro uit aan deze lokale regelingen.

Het armoede beleid in Zwolle bestaat uit de volgende regelingen.

1. Individuele inkomenstoeslag: als men langdurig (meer dan 3 jaar) van een laag inkomen moet rondkomen, kan jaarlijks een toeslag worden aangevraagd. Met de toeslag kan men dan toch weer enige reserve opbouwen.
2. Collectieve zorgverzekering: om geen financiële risico's te lopen die samenhangen met een slechte gezondheid bieden we een collectieve zorgverzekering aan. Dit pakket bestaat uit een basisverzekering, een aanvullend- en tandartspakket en daarnaast extra vergoedingen voor eigen bijdrages voor een bril, hoortoestel en WMO. Er wordt bij deze verzekering geen wettelijk verplicht eigen risico opgelegd. De kosten van het eigen risico die voor veel mensen een drempel naar de zorg kunnen zijn, gelden dus niet voor mensen die gebruik maken van de collectieve ziektekostenverzekering van de gemeente Zwolle.
3. Kinderparticipatie: het lage inkomen van ouders mag geen reden voor kinderen om niet te participeren. Daarom kent het armoedebeleid diverse regelingen en samenwerkingen met stichtingen die participatie van kinderen mogelijk maken, zoals zwemles, peuterspeelzaalbezoek, muziekles, lidmaatschap van een sportvereniging en een tegemoetkoming voor middelbare scholieren.
4. Bijzondere bijstand: voor onvoorziene noodzakelijke kosten kan men bijzondere bijstand aanvragen. Hierbij valt te denken aan kosten voor woninginrichting bij een plotselinge verhuizing, aan een wasmachine of koelkast als de oude kapot is.
5. Schulddienstverlening en beschermingsbewind: Wanneer het u niet lukt om zelf of via uw eigen netwerk schulden op te lossen, kan de gemeente Zwolle advies geven over zelfstandig omgaan met geld of helpen om een oplossing te zoeken met een minnelijk of wettelijk traject. Ook is het mogelijk dat u geld beheerd wordt door een bewindvoerder of via de gemeente budgetbeheer wordt uitgevoerd.
6. Mensen die chronische ziek zijn of een beperking hebben kunnen deelnemen aan de collectieve zorgverzekering als hun inkomen tot 130% van het sociaal minimum is. Ook kunnen ze dan voor andere meerkosten die samenhangen met hun beperking een tegemoetkoming van € 175 aanvragen. Dit geldt dus ook voor de doelgroepen die nu met een (oude) Wajong-uitkering onder de doelgroep van WWZ038 vallen.

De gemeente Kampen kent de volgende regelingen.

Regeling / voorziening	Doelgroep	Inhoud
MEEDOEN-bon	iedereen met een inkomen dat niet hoger is dan 110 % van het van toepassing zijnde minimuminkomen	2 bonnen van maximaal € 50,00 per stuk per persoon per kalenderjaar, voor betaling van het lidmaatschap van een vereniging of de kosten van deelname aan een sociale, sportieve of culturele activiteit
Jeugdsportfonds	kinderen van 6 t/m 17 jaar uit gezinnen die leven van een inkomen van maximaal 110 % van het minimuminkomen	contributie sportvereniging en sportkleding tot een maximum van in totaal € 225,00 per jaar
Jeugdcultuurfonds	kinderen van 4 t/m 17 jaar uit	lidmaatschap vereniging, lessen

	gezinnen die leven van een inkomen van maximaal 110 % van het minimuminkomen	muziekschool o.i.d., kosten aanschaf/huur van materialen, kleding en/of instrumenten, € 450,00 per jaar
Bijzondere bijstand	inwoners met een laag inkomen (boven het minimuminkomen geldt een draagkracht)	voor bijzondere, noodzakelijke kosten die men niet van het normale inkomen kan betalen
Categoriale bijzondere bijstand	zelfstandige huishoudens van 65 jaar en ouder, minstens 3 jaar afhankelijk van één minimuminkomen; voor aanschaf van duurzame gebruiksgoederen	- alleenstaande € 370,00 - alleenstaande ouder € 470,00 - gehuwden € 520,00
Langdurigheidstoeslag	mensen die langer dan 3 jaar van een inkomen op bijstandsniveau leven	- alleenstaande € 370,00 - alleenstaande ouder € 470,00 - gehuwden € 520,00
Collectieve zorgverzekering	iedereen met een inkomen dat niet hoger is dan 110 % van het van toepassing zijnde minimuminkomen	voor medische kosten e.d.
Computeractie	iedereen met een inkomen dat niet hoger is dan 110 % van het van toepassing zijnde minimuminkomen, met kind in het voortgezet onderwijs tót 18 jaar, of in groep 7 of 8 op de basisschool	vergoeding voor aanschaf van een computer (met toebehoren) van maximaal € 667,00

Spaarlampenactie	iedereen met een inkomen dat niet hoger is dan 110 % van het van toepassing zijnde minimuminkomen	verstrekking van spaarlampen en andere energiebesparende materialen voor een bedrag van maximaal € 50,00
Schuldhulpverlening	inwoners met schulden	hulp, schuldbemiddeling, cursus etc.
Kwijtschelding gemeentelijke belastingen	inwoners met een laag inkomen	kwijtschelding van onroerende zaakbelasting, hondenbelasting, rioolrechten, afvalstoffenheffing

Tot slot

De kracht van de samenwerking in de betaalbaarheidsagenda tussen gemeente en corporatie zit ons inziens in de koppeling tussen het gemeentelijke armoedebeleid en het huurbeleid van de corporaties. We hebben daarbinnen met elkaar afgesproken dat we gezamenlijk naar maatwerkoplossingen kijken in acute situaties. Te denken valt aan koppeling tussen bijzondere bijstand en een korting op de huur voor specifieke gevallen. We bieden ruimte aan de uitvoering om te komen tot dergelijke oplossingen om acute problemen op te lossen. En de genoemde onderzoeken naar de invoering van een woonlastenfonds en de vrijwillige inhouding van de vaste lasten op de uitkering om betalingsachterstanden en incassokosten te voorkomen.

In het kader van de prestatieafspraken zullen wij de overige voorgestelde maatregelen verder uitwerken en komen tot een integrale set aan afspraken waarbij we zoeken naar het goed evenwicht tussen de driehoek betaalbaarheid-beschikbaarheid-kwaliteit.

Meer woningen en lagere huren betekent twee keer investeren. Beiden kosten veel geld. Maar door creatieve en goedkope oplossingen en combinaties te zoeken zijn deze oplossingen wellicht gelijktijdig in te zetten voor de meest kwetsbare doelgroep. Daar zit vooral de uitdaging.

Afwisselend geldt daarbij dat gemeente en corporaties daarbij in de lead zijn/ hoofd-eigenaar van de oplossing zijn. Maar we hanteren het uitgangspunt: in wederkerigheid en gezamenlijkheid.

Voor de verbreding van de samenwerking naar andere domeinen van partijen die verantwoordelijk zijn voor de vaste lasten hebben de gemeenten de regierol. Zij zullen hierin het initiatief nemen.

Bijlage. Samenvatting Nibud waarbij in rood aangegeven de huishoudtypen die zijn aangewezen op de goedkoopste woningen (tot €400 per maand).

	inkomen	besteedbaar	norm uitgaven	huur -/- hts	hts	rekenhuur	rekenhuur	totaal energielast waar Nibud mee gerekend heeft	woonlast
1-phh < 23 jaar	wwb	1.020	766	227	162	389	389	95	484
1-phh < 23 jaar	19.500	1.456	942	467	0	467	467	95	562
2-phh < 23 jaar	wwb	1.493	1.239	227	162	389	389	124	513
2-phh < 23 jaar	19.500	1.627	1.373	229	160	389	389	124	513
1-phh 23 - AOW	wwb	1.020	766	227	162	389	389	95	484
1-phh 23 - AOW	19.500	1.456	942	467	184	652	652	95	747
1-phh 23 - AOW	21.500	1.535	968	516	125	641	641	95	736
1-phh 23 - AOW	22.000	1.555	976	526	0	526	526	95	621
2-phh 23 - AOW	wwb	1.493	1.239	227	162	389	389	124	513
2-phh 23 - AOW	19.500	1.627	1.373	227	160	389	389	124	513
2-phh 23 - AOW	29.000	1.999	1.460	490	74	564	564	124	688
2-phh 23 - AOW	30.000	2.038	1.479	509	0	509	509	124	633
1-phh > AOW	AOW	1.175	847	298	283	581	581	106	687
1-phh > AOW	21.500	1.621	999	545	154	699	699	106	805
1-phh > AOW	22.000	1.646	1.010	579	0	579	579	106	685
2-phh > AOW	AOW	1.669	1.390	252	219	471	471	138	609
2-phh > AOW	29.000	2.256	1.565	551	149	699	699	138	837
2-phh > AOW	30.000	2.308	1.590	653	0	653	653	138	791
1-phh 2 kinderen	wwb	1.606	1.352	227	162	389	389	164	553
1-phh 2 kinderen	19.500	2.013	1.487	404	295	699	699	164	863
1-phh 2 kinderen	29.000	2.478	1.703	705	0	705	705	164	869
1-phh 2 kinderen	30.000	2.526	1.724	729	0	729	729	164	893
1-phh 2 kinderen	34.000	2.698	1.794	821	0	821	821	164	985
2-phh 2 kinderen	wwb	1.809	1.605	227	162	389	389	175	564
2-phh 2 kinderen	19.500	1.945	1.691	229	160	389	389	175	564
2-phh 2 kinderen	29.000	2.299	1.924	389	0	389	389	175	564
2-phh 2 kinderen	30.000	2.331	1.927	389	0	389	389	175	564
2-phh 2 kinderen	34.000	2.462	1.942	473	0	473	473	175	648