

## Tekstvoorstel HBV voor hoofdstuk 4 Prestatieafspraken 2017

### 4. Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

Door de invoering van 'passend toewijzen' is de betaalbaarheid en de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep fors verbeterd t.o.v. voorgaande jaren. Deze ontwikkeling wordt door alle partijen scherp gevolgd aan de hand van kwartaalrapportages van WEL.

#### Betaalbaarheid

WEL, HBV en gemeente hebben zorg bij de groep huurders die vanwege hun inkomen (tot € 39.874,-) aangewezen zijn op sociale huurwoningen, maar geen recht hebben op huurtoeslag. Afhankelijk van huishoudinkomen en –samenstelling geldt dat deze huishoudens aangewezen zijn op het betaalbare en dure segment in de sociale huursector. Huurprijzen liggen tussen de **kwaliteitskortingsgrens € 409,92) en de huurtoeslag-/liberalisatiegrens (€ 710,68)**. Met name voor gezinnen met kinderen in de basis- en middelbare schoolleeftijd en gepensioneerden met een bescheiden aanvullend pensioen trekken de woonlasten vaak een zware wissel op het huishoudinkomen.

**Opmerking [JvdS1]:** De aanpassing is niet akkoord omdat dit een wijziging impliceert van ons beleid van het passend toewijzen.

#### *Voorkomen betalingsproblemen en huisuitzettingen*

WEL stelt vast dat er minder zaken naar de deurwaarder gaan en minder huisuitzettingen zijn. WEL ziet een toename in betalingsregelingen, als gevolg van haar pro-actieve houding in de incassoprocedure. **In de eerste helft van 2017 onderzoekt WEL met Surplus de mogelijkheid om de groep huurders met structurele huurachterstanden actief te benaderen. Aansluitend komt WEL in samenspraak met Surplus met een voorstel voor de benadering en ondersteuning van de huurders met betaalachterstanden.**

**Opmerking [JvdS2]:** Toevoeging en wijziging is akkoord.

WEL en Gemeente optimaliseren verder de samenwerking met lokale partners als Surplus en het Werkplein om zo de afstemming in de begeleiding van mensen met financiële problemen beter te laten verlopen. De intentie is om de eerste helft van 2017 te komen tot nieuwe werkafspraken.

#### *Monitoren groepen met inkomensterugval*

Partijen brengen samen in beeld welke groepen met inkomensterugval worden geconfronteerd. Om zo nodig in de loop van 2017 aanvullende afspraken te maken over het eventueel met voorrang beschikbaar stellen van woningen aan deze huishoudens en indien nodig te komen tot aanpassing van het bestaande urgentiebeleid.

#### *Woonlastenfonds*

De situatie in 2016 was voor WEL en gemeente geen reden om te besluiten tot de invoering van een zogeheten Woonlastenfonds. Wel blijven WEL en gemeente vanuit de hiervoor uitgesproken zorg de ontwikkelingen nauwgezet monitoren. Daarbij betrekken partijen de frequentie waarmee een beroep wordt gedaan op het door de Gemeente vanaf 2017 beschikbaar gestelde budget 'snel handelen' ter grootte van € 25.000,--. Dit budget is beschikbaar om huishoudens die in een schrijnende financiële situatie verkeren incidenteel (financieel) te kunnen ondersteunen. Zie ook hierna het kopje 'Huurbeleid'.

#### Beschikbaarheid

Partijen borgen dat er voldoende aanbod is aan sociale huurwoningen (Daeb-woningen) voor de doelgroep van beleid. Vastgesteld is dat in de jaren 2015-2020 de vraag van de primaire doelgroep toeneemt met 300 huishoudens en die van de secundaire doelgroep met 310 huishoudens. De groep met een huishoudinkomen tussen € 34.911,-- en € 39.874,-- heeft in ieder geval tot 2020 ook toegang tot de sociale huursector. Dit betreft ± 1330 huishoudens en de is verwachting dat het aantal met 60 toeneemt.

Om het aanbod zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de groeiende vraag wordt voor 2017 het volgende afgesproken:

1. In 2017 handhaaft WEL het aantal woningen in elke prijscategorie (huurklasse) tenminste op het niveau van 1 januari 2017 volgens onderstaande tabel:

Huurklasse	Aantal woningen obv huurprijs
Huurklasse zelfstandige woningen	5.170
Goedkoop 0 - < 300	92
Goedkoop 300 - < 350	149
Goedkoop 350 - < € 409,92	367
Betaalbaar € 409,92 - < € 450	91
Betaalbaar € 450 - < € 500	717
Betaalbaar € 500 - < € 586,88	1.550
Betaalbaar tot aftoppingsgrens hoog € 586,88 - € 628,-	647
Bereikbaar tot liberalisatiegrens € 628,78 - < € 675	547
Bereikbaar tot liberalisatiegrens € 675 - € 710,88	451
Duur boven liberalisatiegrens € 710,88 - € 875,00	392
Duur boven liberalisatiegrens > € 875,00	167
<b>Totaal</b>	<b>5.809</b>

De grenzen van de te onderscheiden huurklassen zijn gebaseerd op prijspeil 2016. Voor 2017 worden zij verhoogd met hetzelfde percentage als de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag worden verhoogd. Uitzondering is de liberalisatiegrens, die gelijk blijft.

2. Het onder 1 gestelde geldt ook voor de 482 Daeb-woningen die in het scheidingsvoorstel overgeheveld worden naar niet-Daeb. Deze worden bij mutatie gehouden in de huurklasse waar zij zich op 1 januari 2017 bevinden. Voor de jaren 2018 tot 2021 moeten in 2017 afspraken worden gemaakt, met dien verstande dat zij in ieder geval onder de liberalisatiegrens worden gehouden van € 710,68 (prijspeil 2016).
3. Woningen die in 2017 worden verduurzaamd kunnen wel door huurverhoging in een hogere huurklasse terecht komen, mits de woonlasten (huur plus energiekosten) voor de huurder (gemiddeld) lager worden.
4. Elk kwartaal wordt mede aan de hand van de kwartaalrapportages uit Klik voor Wonen en van Passend Toewijzen, de ontwikkeling gemonitord van de vraag vanuit de primaire en secundaire doelgroep naar Daeb-woningen. Per kwartaal maken partijen zo nodig nadere afspraken over de gewenste slaagkans van woningzoekenden van beide doelgroepen. Specifiek stellen partijen de actuele mutatiegraad vast om de praktische effecten van de uitvoering van afspraak 2. goed te kunnen monitoren.
5. Gemeente en WEL besluiten voor 1 april 2017 op welke locaties tussen nu en 2021 versneld 100 (semi-)permanente sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Partijen maken daarbij heldere procesafspraken over ieders inzet (zie ook het kopje Nieuwbouw).

#### Huurbeleid

Voor het huurbeleid voor 2017 en volgende jaren gaan partijen uit van de Huursombenadering, zoals eerder tussen WEL en de HBV afgesproken. Voor de huurprijsaanpassing per 1 juli 2017 geldt dat inflatievolgend de basis is.

Het huurbeleid zal in onderling overleg tussen HBV, gemeente en WEL concreet worden uitgewerkt en bestuurlijk worden vastgesteld uiterlijk op 1 april 2017. WEL en de HBV nemen daarin het voortouw. WEL formuleert uiterlijk 1 januari 2017 haar standpunt over dit onderwerp en bereikt met de HBV en gemeente dan ook een akkoord over te zetten stappen en beslismomenten tot definitieve besluitvorming op 1 april 2017. Partijen maken daarbij uiterlijk 1 januari 2017 concrete afspraken over het inschakelen van externe deskundigheid.

De gemeente stelt in het belang van een gestructureerde aanpak en overleg de inmiddels in haar

**Opmerking [JvdS3]:** Niet akkoord wat WEL betreft. Zie de mails voor een nadere toelichting.

**Opmerking [JvdS4]:** Tabel aanpassen. De aantallen die hierin staan horen bij de huurprijsgrens van 409,92 - 425,- euro en 425,- tot 500,- euro. Dit in plaats van de genoemde 450,- euro.

**Opmerking [JvdS5]:** Dit is niet afgesproken en sluit ten onrechte een eventuele huurverhoging uit tot de liberalisatiegrens, zoals afgesproken.

**Opmerking [JvdS6]:** Niet akkoord. Zie de mail. Bovendien is dit niet te controleren. WEL heeft geen invloed op het feitelijk energieverbruik van de bewoner. Het doorkruist ons verduurzamingsbeleid.

**Opmerking [JvdS7]:** Akkoord.

opdracht door het Nibud opgestelde Effectrapportage 2016 beschikbaar aan WEL en de HBV. WEL en de HBV beoordelen uiterlijk 1 januari 2017 of een aanvullende effectrapportage van het Nibud voor hun doelgroep nodig is. Aan de eventuele kosten zal de HBV zo veel als haar financiële mogelijkheden toelaten bijdragen. In de uitwerking van het huurprijsbeleid worden de volgende aspecten in ieder geval meegenomen:

- differentiatie per huurprijsklasse
- betaalbaarheid
- mogelijkheid / wenselijkheid van een woonlastenfonds

#### Woonruimteverdelingbemiddeling

Het huidige woonruimte**bemiddelingsverdelings**stelsel Klik voor Wonen functioneert nog steeds naar wens.

Voor 1 april 2017 komen partijen tot een voorstel voor 2017 en volgende jaren over gewenste slaagkansen van woningzoekenden en hoe (vaak) deze worden gemonitord om aanvaardbare wachttijden te borgen. Ook wordt overwogen in welke mate het huishoudinkomen een rol moet spelen voor de toewijzing in een bepaalde huurklasse.

#### Doorstroming en aanpak duur en goedkoop schief wonen

De gemeente zorgt via afspraken met bouwers en ontwikkelaars voor nieuwbouw die bijdraagt aan doorstroming op de lokale woningmarkt. De gemeente is verder bereid om in 2017 bij wijze van experiment opdracht te geven aan een partij om als doorstroommakelaar een actieve bijdrage te leveren aan verhuiswensen van eigenaren. Op basis van praktische ervaringen van de gemeente bezien WEL en de HBV uiterlijk 1 september 2017 of de doorstroommakelaar ook een positieve bijdrage kan leveren aan doorstroming in de huursector, zie hierna.

WEL, HBV en gemeente zetten samen in op bevordering van doorstroming in de huursector. WEL, HBV en de gemeente bespreken uiterlijk 1 juli 2017 een uitgewerkt voorstel welke mogelijkheden zij zien om de doorstroming in de bestaande huurvoorraad te bevorderen.

Kaderstellend spreken partijen af dat goedkope schiefheid acceptabel is als het een positieve bijdrage levert aan de voor Etten-Leurse wijken en buurten zo karakteristieke gemêleerde samenstelling van de huishoudens. Dure schiefheid mag op geen enkele wijze leiden tot betalingsproblemen en negatieve effecten zoals eenzaamheid en vormen van overlast.

Partijen stellen op basis van de meest actuele cijfers over goedkope en dure schiefheid van de lokale woonmonitor van [waarstaatjegemeente.nl](http://waarstaatjegemeente.nl) vast dat er geen urgentie is om vooruitlopend op het samen te formuleren voorstel al tot ingrijpende maatregelen over te gaan.

Voor het te formuleren voorstel focussen partijen zich specifiek op:

1. huidige huurders en woningzoekenden met een inkomen boven de € 43.000,-. Die huishoudens worden uitgebreid geïnformeerd over de mogelijkheden om door te stromen naar een duurdere huurwoning of een woning te kopen in Etten-Leur.
2. huishoudens die actueel financiële problemen kennen of **op-binnen afzienbare termijn daarmee geconfronteerd raken**, waarbij aantoonbaar sprake is van een te hoge huur ten opzichte van hun inkomen en hun (slaag)kansen om door te stromen naar een goedkopere huurwoning.
3. **Hu**ishoudens die te maken krijgen met een wijziging in de samenstelling **of door het ouder worden** niet langer passend wonen en waarbij verhuizen naar een meer passende woning de meest logische oplossing is en de doorstroming bovendien een positieve bijdrage levert aan de (slaag)kansen van andere huishoudens. Denk hierbij aan een ouder huishouden dat verhuist naar een levensloopbestendige, gelijkvloerse woning en een ruime eengezinswoning achterlaat voor een huishouden met kinderen.

Blijkt in de loop van 2017:

**Opmerking [JvdS8]:** Wij hadden hier staan dat ieder de helft van de kosten draagt. Deze omschrijving is niet concreet genoeg, want wie bepaalt of de financiële mogelijkheden van de HBV dit toelaten? Uitgangspunt blijft wat ons betreft dat de kosten gedeeld worden, tenzij....

**Opmerking [JvdS9]:** Niet akkoord. Dit neemt een voorschot op een nog te voeren gesprek met elkaar over de eventuele noodzaak en mogelijkheden om het woonruimtebemiddelingsbeleid aan te passen.

**Opmerking [JvdS10]:** Toevoeging akkoord.

**Opmerking [JvdS11]:** Toevoeging akkoord.

1. uit verkennende gesprekken
2. het nog te formuleren doorstroomvoorstel voor de huursector
3. ervaringen vraag en aanbod en specifiek het resultaat van de inzet van de doorstroommakelaar
4. diverse lopende experimenten

dat de bestaande voorraad onvoldoende kansen biedt op doorstroming, dan komen WEL, HBV en gemeente voor eind 2017 met voorstellen voor specifieke, eventueel (extra) versnelde nieuwbouw. De gemeente is bereid deze voorstellen te betrekken bij het opstellen van de Omgevingsvisie in 2017.