

Vragen HBV n.a.v. eerste concept Koers

- **Wat zijn de risico's als WEL zelfstandig blijft**

De HBV krijgt een apart stuk aangereikt waarin staat beschreven met welke risico's WEL te maken krijgt als zij zelfstandig blijft.

- **Aan welke maatregelen wordt gedacht om de betaalbaarheid te vergroten?**

In het Koersdocument zijn verschillende maatregelen voorgesteld die we mogelijk in zouden kunnen zetten. Bijvoorbeeld het beperken van huurverhogingen of het opzetten van een brede woonlastenaanpak. Mogelijk kunnen ook duurzaamheidsmaatregelen verder bijdragen aan betaalbaarheid van de woonlasten. We bepalen graag gezamenlijk met de HBV welke maatregelen we daadwerkelijk gaan inzetten en wat de visie van de HBV is op het vergroten van de betaalbaarheid.

- **Specificeer de groep die tussen wal en schip dreigt te vallen omdat ze te veel verdienen om in een sociale huurwoning te wonen en te weinig om te kunnen kopen.**

o **Aan welke faciliteiten wordt gedacht als gesproken wordt over betrokkenheid en inzet?**

In feite gaat het RIGO onderzoek een antwoord geven op de vraag of deze groep er is en zo ja, hoe groot. Afhankelijk van die uitkomsten willen we (samen met gemeente en HBV) bepalen welke oplossingsrichtingen wij voor die groep hebben. Vanuit de gemeente én WEL kun je denken aan faciliterende voorzieningen als bijvoorbeeld doorstroommakelaars. Vanuit de gemeente kan gedacht worden aan het voortzetten van startersregelingen.

- **Hoe staat de huidige woningvoorraad er bij in termen van duurzaamheid?**

WEL houdt de energieprestaties bij in SHAERE (een instrument van Aedes, waarin alle corporaties de energie-indexen van hun woningen bijhouden). Daaruit is de gemiddelde energie-index van onze woningen af te leiden. Begin januari 2016 is de gemiddelde energie-index van onze woningen 1,49. Dit zou in de oude methodiek een goed energielabel C heten.

- **Wat zijn de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid?**

o **Met welke verwachtingen wordt rekening gehouden?**

Vooralsnog richt WEL zich op de bestaande landelijke afspraak in het Aedes convenant. De doelstelling is om gemiddeld label B te hebben. Tegenwoordig betekent dat een energie-index tussen 1,2 en 1,4. Binnen Aedes wordt gewerkt aan een nieuwe afspraak, die gericht is op het reduceren van de CO₂-uitstoot van de woningvoorraad. WEL ondersteunt deze inzet.

- **Hoe staat duurzaamheid in verhouding met lage huren (woonlasten?) en nieuwbouw? (Vraagt komt voort uit de zin; 'Investeren in duurzaamheid gaat ten koste van investeren in lage huren of het bouwen van nieuwe huizen.')**

We kunnen ons geld maar 1 keer uitgeven. Als we (meer) investeren in duurzaamheid, kunnen we dat geld niet investeren in nieuwbouw, het beperken van de huurverhoging of andere uitgaven. We willen daarom graag met de huurdersorganisaties en gemeenten afspraken maken over de inzet van de extra middelen, die door de fusie vrijkomen. Wel is het zo dat investeren in duurzaamheid ook gunstig zal uitpakken voor de woonlasten wanneer

we dit zonder of tegen beperkte huurverhoging doen, dat kan dus een inzet van de fusie worden aangezien het mes dan aan meerdere kanten snijdt (woonlasten, woonkwaliteit, duurzaamheid, waardebehoud).

- **Waar wordt concreet aan gedacht om digibeten en niet-digibeten te bedienen?**
Voor mensen die gemakkelijk hun weg digitaal vinden is het belangrijk dat we de processen zo helder en eenduidig mogelijk houden. We kunnen bijvoorbeeld ook de mogelijkheden uitbreiden die huurders hebben om hun persoonlijke huurderszaken digitaal te regelen. We vinden het uiteraard belangrijk dat ook mensen die (meer) moeite hebben met de toenemende digitalisering, goed geholpen worden. Voor hen willen we 'maatwerk' aan kunnen blijven bieden en persoonlijk contact en goede telefonische bereikbaarheid handhaven .
- **Wat heeft WEL nodig om het 'ideaal' (mensen met een beperkt inkomen een betaalbaar fijn, thuis bieden in de buurt waar zij zich goed voelen) te kunnen verwezenlijken?**
Dit is een vraag, die we graag met woningzoekenden en huurders beantwoorden. Zij weten immers het beste wat ze belangrijk vinden. In het algemeen zou je kunnen zeggen dat we daarvoor in ieder geval voldoende woningen beschikbaar moeten hebben, dat deze qua huurprijs moeten passen bij de financiële mogelijkheden van mensen en dat deze woningen van goede kwaliteit moeten zijn. Wat dit precies betekent willen we, als gezegd, graag met woningzoekenden en huurders uitwerken.
- **Wat is de financiële meerwaarde van de fusie? Hoe wordt de meerwaarde gewaarborgd?**
Hier zal apart over worden gecommuniceerd. Op 15 maart zullen we hier uitgebreid aandacht aan besteden.
- **Zeggen de 7 strategische doelen iets over de huidige situatie of is het een wensbeeld?**
De doelen in het Koersdocument zijn het streven. Voor de nieuwe fusie organisatie blijven die doelen overeind. Ze vormen dus het wensbeeld/doel.
- **Hoe is/wordt de behoefte aan een bepaald type huizen bepaald?**
In 2014 heeft Atrive een woningmarkt onderzoek gedaan waarin vooral gekeken werd naar inkomens, leeftijd en verwachte ontwikkelingen in de samenstelling van huishoudens. In 2016 is door Rigo een verdieping van dit onderzoek gedaan. Op basis van deze gegevens heeft WEL haar wensportefeuille tot 2030 kunnen opstellen. Hierin is, rekening houdend met de genoemde variabelen, bepaald hoeveel behoefte er per huurklasse en bijvoorbeeld voor nultredenwoningen komt.
- **Er worden keuzemogelijkheden geboden voor de financiële meerwaarde; kunnen de mogelijkheden vergelijkbaar worden gemaakt, zodat keuzes mogelijk worden?**
Tot op zekere hoogte is dit zeker mogelijk. Op dit moment zijn we verschillende scenario's aan het doorrekenen. Op 15 maart willen we deze aan de huurdersorganisatie en gemeenten voorleggen, zodat we hierover in gesprek kunnen gaan. We zijn erg benieuwd hoe zij de financiële meerwaarde zouden inzetten.

- **Hoe is of wordt de onderhoudssituatie vastgesteld?**

De technische onderhoudstoestand van de woningen wordt sinds 1987 opgeslagen in een database. Deze data bestaat uit bouwdelen met hoeveelheden, zoals m2 pannen, metsel- en voegwerk, kozijnen, deuren, schilderwerk, dakbedekking, m1 goot, enz. (voornamelijk van de buitenschil). Jaarlijks wordt er een inspectie uitgevoerd op de bouwdelen die voor onderhoud gepland staan in de eerst komende 3 jaren. Tijdens deze inspectie bepalen onze deskundigen;

- of het geplande onderhoud in de eerst komende 3 jaar uitgevoerd moet worden of
- kan worden uitgesteld of
- eerder moet worden uitgevoerd.

Elke 3 jaar inspecteren onze deskundigen het gehele woningbestand om de bouwdelen die gepland staan op elkaar af te stemmen. Dit om bijvoorbeeld te voorkomen, dat we nu gaan schilderen en 1 jaar later het voegwerk vernieuwen.

Bij WEL onderhouden we op basis van technische noodzaak. Deze richtlijn betekent dat onderhoud moet worden uitgevoerd wanneer met name Veiligheid, Gezondheid, Bruikbaarheid, in het gedrang komen. Energie en Milieu horen daar ook steeds meer bij vanuit de verduurzamingsstrategie. Deze 5 termen vormen samen de VGBEM uit het bouwbesluit. Goed onderhoud betekent dus woningen die voldoen aan bovenstaande richtlijn.

- **Hoe is of wordt de kwaliteit van huizen vastgesteld?**

Op basis van bovengenoemde methodiek. Onze woningen kennen veelal de strategie "doorexpluiten". Stel, dat voor een bepaald complex beleidsmatig voor de strategie "sloop" gekozen is, dat zal er een inspectie en onderhoud plaatsvinden waarbij rekening gehouden zal worden met het geplande sloopjaar. Overigens staat veiligheid en gezondheid (ook voor deze woningen) te allen tijde voorop.

- **Op welke wijze komt de prijs/kwaliteit tot uitdrukking in de huurprijs?**

Door middel van het woningwaarderingssysteem en de daaruit volgende streefhuur. Bij WEL ligt de streefhuur op zo'n 70% van de maximale huur die we mogen vragen conform de wettelijke woningwaardering. Op die manier variëren de huurprijzen van onze woningen dus mee met de differentiatie van kwaliteit die tot uiting komt in de woningwaardering.

- **Wat wordt verstaan onder basiskwaliteit?**

Op dit moment hebben we geen gezamenlijke basiskwaliteit vastgesteld. Dit gaan we wel doen. We gaan er daarnaast vanuit dat al onze woningen moeten voldoen aan de richtlijn van Veiligheid, Gezondheid, Bruikbaarheid en in toenemende mate Energie en Milieu. We zouden in de nieuwe fusieorganisatie wel graag een basiskwaliteit willen vastleggen, zodat duidelijk wordt wat huurders van ons mogen verwachten. We willen hier ook graag over in gesprek met de huurderskoepels én huurders: wat vinden zij dat valt onder basiskwaliteit?

- **Hoe wordt bepaald wat mensen kunnen uitgeven aan huren?**
 Het RIGO doet een uitgebreid onderzoek naar woonlasten en wat mensen kunnen dragen. Zij kijken dus naar meer dan enkel de huur, maar ook naar gemeentelijke belastingen en kosten voor energie. Betaalbaarheid is een complex vraagstuk dat steeds meer vraagt om een integrale aanpak. Daarom zouden we hier in de nieuwe fusieorganisatie ook vanuit beleid breder naar willen kijken.

- **Welke gegevens onderbouwen de stelling dat "Passend Toewijzen" er voor zorgt dat mensen de huur kunnen betalen?**
 De Minister van Wonen bepaalt jaarlijks de nieuwe inkomens en huurprijzen voor de regels van passend toewijzen. Dit alles met het doel dat goedkope huurwoningen terecht komen bij huurders die deze nodig hebben.
 WEL is verplicht om die regels toe te passen. Maar WEL beseft dat het hier gaat om een momentopname, huurders kunnen daarna immers te maken krijgen met inkomens die stijgen of dalen. Mochten huurders daarna te maken krijgen met een inkomensdaling waardoor zij mogelijk in financiële problemen komen, dan geldt het aanbod van WEL dat we deze klanten willen doorsturen naar Surplus Welzijn. Die toetst dan (net als voorgaande jaren bij de inkomensafhankelijke huurverhogingen) of die huurder andere mogelijkheden heeft (huurtoeslag, zorgtoeslag, vermogen, etc.) om dit zelf op te lossen of dat WEL gevraagd wordt de huurprijs (iets) te verlagen. Verder blijft WEL investeren in budgetcoaching en schuldhulpverlening samen met Surplus en Gemeente Etten-Leur.
 De keerzijde van passend toewijzen is dat mensen die (iets) meer verdienen, veel minder aanbod van woningen hebben.

- **Wat wordt verstaan onder "beperkte jaarlijkse huurverhoging"?**
 Dat is een definitie die we samen met huurdersorganisaties en gemeenten willen bepalen. Deze zal in ieder geval lager zijn dan de maximaal toegestane huurverhoging

- **Wat heeft AWEL die huurder die niet kan betalen te bieden?**
 Zoals eerder gesteld is betaalbaarheid een complex vraagstuk. We beseffen ons steeds meer dat het niet enkel gaat om betaalbare huren, maar dat we zouden moeten kijken naar betaalbare woonlasten. In Den Bosch bestaat inmiddels veel ervaring met een dergelijke brede woonlastenaanpak. Wanneer we het budget voor maatwerk zouden vergroten, ontstaat er ruimte om aandacht te besteden aan het ontwikkelen van specifiek beleid. We zouden daar graag mee aan de slag gaan en partners bij deze aanpak willen betrekken.

- **Wat wordt verstaan onder "middeninkomen" en aan welke aanpassingen van huurprijzen wordt gedacht?**
 Om deze vraag goed te kunnen beantwoorden heeft WEL samen met de HBV en de gemeente onlangs een opdracht verstrekt aan het onderzoeksbureau RIGO voor een onderzoek naar woonlasten en doelgroepen. De uitkomsten van dit onderzoek leveren de input om met elkaar inhoudelijk het gesprek te kunnen voeren over een woonlastenbeleid. Hierbij gaat het met name om inzicht in de omvang en het inkomen van de verschillende doelgroepen en welke betaalbare woonlasten hierbij passen. Aan de hand hiervan zal beleidsmatig gestuurd kunnen worden op een aanvaardbare woonlastenquote voor alle

doelgroepen. De middeninkomens zijn in de Prestatieafspraken 2017 in de begrippenlijst op pagina 19 gedefinieerd.

- **Welke meerwaarde wordt van een "brede woonlastenaanpak" verwacht en hoe passen de ervaringen in Etten-Leur erbij?**

We zien dat het algemene huurbeleid in individuele gevallen soms verkeerd uitpakt. We willen voor die gevallen graag een specifiekere aanpak, die rekening houdt met de specifieke situatie. Een woonlastenfonds zou daarbij kunnen helpen. Daaruit zou bijvoorbeeld in bijzondere gevallen een tijdelijke oplossing gefinancierd kunnen worden. Wellicht is het ook denkbaar de huurprijs tijdelijk aan te passen of mensen te helpen om snel een alternatieve woning te vinden.

Ook willen we breder naar betaalbaarheid kijken. Het gaat daarbij dan niet meer alleen om de huur en de electra en gaskosten, maar ook om de gemeentelijke lasten en andere kosten. Door samen te werken met meerder partijen kunnen we zo een maatwerk-oplossing bieden, waar dat nodig is.

In Den Bosch wordt er al op deze manier gewerkt. We denken dat (onderdelen van) deze aanpak in Etten-Leur zou kunnen werken.

- **Kan concreter worden gemaakt door aantallen te noemen en inzicht te geven in de te realiseren labelstappen?**

We gaan vanaf 2015 400 woningen verduurzamen in combinatie met groot onderhoud en 600 losstaand van onderhoudsplannen. De maatregelen zijn voornamelijk schil isolatie en maatregelen ter ondersteuning van bouwfysica (ventilatie e.d.). Deze maatregelen zullen met name worden toegepast op onze woningen die in termen van duurzaamheid het slechtst presteren. Voor de genoemde 600 woningen moet gedacht worden aan een stap van gemiddeld energielabel E naar een gemiddeld energielabel B. Voor de woningen waarbij we de koppeling met groot onderhoud maken gaan we nog een stap verder naar een gemiddeld energielabel A. Dit omdat deze woningen vanwege de onderhoudsbehoefte toch al ingrijpender moeten worden aangepakt.

- **Er worden verschillende mogelijkheden genoemd waar de financiële meerwaarde aan besteed kan worden om de zichtbaarheid in straten, buurten en wijken te vergroten. Kunnen deze mogelijkheden voorzien worden van voorbeelden en bedragen?**

Tot op zekere hoogte is dit zeker mogelijk. Op dit momenten zijn we verschillende scenario's aan het doorrekenen zijn. Op 15 maart willen we deze aan de huurderskoepels en gemeenten voorleggen hierover in gesprek gaan.

- **Welke strategische doelen zijn er?**

- Wij hebben genoeg geschikte huizen voor onze bewoners, zodat we zoveel mogelijk voldoen aan de behoefte;
- Wij hebben huizen die goed zijn onderhouden, zodat de kwaliteit past bij de prijs;
- Wij vragen huren die bewoners kunnen betalen, zodat zij niet financieel in de knel komen;

- Wij zorgen voor duurzame en energiezuinige huizen, zodat we een bijdrage leveren aan een CO2 neutrale woonomgeving;
 - Wij zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken; zodat onze bewoners en wijkpartners ons goed kunnen vinden.
 - Wij werken samen met partners die we nodig hebben, zodat we samen de dingen oppakken die nodig zijn.
 - Wij ondersteunen bewoners die dat nodig hebben, zodat zo weinig mogelijk bewoners in de knel komen.
- **Is betaalbaarheid voor alle huishoudens uit te drukken met een maximale huurprijs? (vraag komt voort uit hoofdstuk 6; Wanneer zijn we tevreden. -> Meetbare doelstellingen. "X% van onze woningen heeft een prijs onder €....")**

Het is niet mogelijk om voor alle huishoudens dezelfde maximale huurprijs aan te houden. Uit het RIGO onderzoek zou wel naar voren kunnen komen dat voor X% van de huurders de maximale huurprijs onder de €... ligt om te kunnen spreken van een 'betaalbare' huur. Maar zoals eerder gesteld zien we dat het algemene huurbeleid in individuele gevallen soms verkeerd uitpakt. We zijn ervan overtuigd dat een brede woonlastenaanpak hiervoor de oplossing kan zijn. Door samen te werken met meerder partijen kunnen we zo een maatwerk-oplossing bieden, waar dat nodig is.