

Sociale huisvesting in Voorschoten

Gerda van den Berg

directeur-bestuurder de Sleutels

9 januari 2020

Overzicht

1. Corporatie de Sleutels, omvang, bezit, missie etc.
2. Het 'landschap van de corporaties':
 - * rijksbeleid
 - * taken
 - * financiën
3. Consequenties voor de corporatiesector.
4. Investeringswensen & mogelijkheden in Voorschoten:
 - * wat biedt de Sleutels?
 - * wat biedt de gemeente?
5. Prestatieafspraken.

de Sleutels

- Een goed thuis bieden.
- Voor mensen met lage inkomens.
- Lokaal geworteld in Leiden en Voorschoten.
- Voorwaarden:
betaalbaarheid en financiële continuïteit.
- Doelstellingen:
beschikbaarheid en duurzaamheid.

de Sleutels: inkomsten en uitgaven

- € 55 mln inkomsten; uit huur.

Uitgaven:

- € 9,5 mln onderhoud
- € 40 mln renovaties (investeringen)
- € 15 mln ontwikkeling (investeringen)
- € 9,5 mln personeel & organisatie
- € 4 mln rente op leningen
- € 17 mln belastingen & heffingen, wv €7,8 mln verhuurderheffing.

Wettelijke voorschriften

- Minstens 90% van de sociale woningen die corporaties gaan verhuren, moet verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen dat lager is dan €38.035.
- Minstens 95% van de woningen die corporaties gaan verhuren aan huurders met recht op huurtoeslag, moet een huur hebben die lager is dan de huurgrens die van toepassing is voor de betreffende huurders.
- Concreet:
 - 1 persoon, inkomen < €23.200 → huur < € 619
 - 2 personen, inkomen < €31.500 → huur < € 619
 - 3 of meer persⁿ, inkⁿ < €31.500 → huur < € 663
 - Inkomen < €38.000 → huur < € 737 (liberalisatiegrens)

Voorgenomen wetswijziging

- Inkomensgrens voor alleenstaanden wordt verlaagd van €38.035 naar €35.000.
- Beleggers verlangen 4 tot 5 keer de maandhuur als inkomen: bij een huur van € 750 wordt gevraagd een maandinkomen van € 3.000 tot €3.750, dwz een jaarinkomen van € 39.000 tot €48.750.
- Vraag: waar kun je huren als alleenstaande met een inkomen tussen € 35.000 en € 45.000?
Huren vrije sector beginnen in Voorschoten bij € 1.000.

de Sleutels in Voorschoten: aantallen

- 501 woningen:
101 eengezinswoningen,
400 appartementen.
- bereikbaar (tot € 619) 33%
bereikbaar (tot € 663) 32%
duur sociaal (tot € 737) 16%
vrije sector 19%

Nieuwbouw

- Sociale huur.
- 2- en 3-kamerappartementen,
want vooral groei in 1- en 2-persoonshuishoudens.
- Intratuin, Segaar, Starrenburg III.
- Wij bouwen.
Gemeente legt regels op aan grondeigenaren.

de Sleutels in Voorschoten: kwaliteit

- Energielabels:

A(+) en B	18%
C	43%
D en E	39%
- Woonomgeving en leefbaarheid.
- Seniorenwoningen:
met scootmobielstalling en ontmoetingsruimte.
- Villa Voorschot voor bijzondere doelgroep.

Bijzondere doelgroepen

- Contingentregeling = bemiddeling:
gemeenten bepalen regionaal de aantallen per zorgpartij;
corporaties verdelen;
driehoekscontracten; overlast bestrijden.
- Statushouders.
- Urgenten met voorrang.

Bijzondere huurders

- Huurachterstanden; geen ontruiming.
- Overlast.
- Achter de voordeur, samenwerking met zorg.
- Beschut wonen, beschermd wonen; kamergewijze verhuur.

Prestatieafspraken

- Beschikbaarheid & betaalbaarheid.
- Kwaliteit & duurzaamheid.
- Sociaal maatschappelijk opgaven & zorg.
- Leefbaarheid.