

Wonen/volkshuisvesting



Agenda

4 oktober

1. Van Woonvisie naar Prestatieafspraken,
Huisvesting statushouders (Froukje Kampen,
Saskia van der Sluis)
2. Doelgroepen, Keuzes Passend toewijzen (Gea
Herz namens de huurders organisaties)
3. Hoofdpijnen van de monitor en betekenis
(Norbert Beukers namens de corporaties)

Woonvisie 2015 - 2020

18 april 2016 vastgesteld

Hoofdthema's:

- Match tussen vraag en aanbod
- Goed wonen voor iedereen
- Kwaliteit en Verduurzaming
- Wonen, zorg en welzijn

Woningwet 2015

1. Nieuwe regels voor volkshuisvesting met name m.b.t. sociale huur
2. Woningcorporaties: kerntaak: huisvesting personen met een laag inkomen
3. Passend toewijzen
4. DAEB activiteiten
5. Naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
6. Prestatieafspraken corporaties, huurders verenigingen en gemeenten

Woningwet 2015



Van Woonvisie tot prestatieafspraken

Cyclus

- Volkshuisvestingsbeleid (woonvisie)
- Raamovereenkomst 2017 – 2020
- Bod van de corporaties, voor 1 juli
- Inzet huurders organisaties
- Maken prestatieafspraken, voor 15 december met corporaties, huurders verenigingen en gemeente
- Ter informatie aan de raad in januari
- Evaluatie van de realisatie en voorgang

Woningmarktmonitor

Ontwikkelafpraak

Ontwikkeling van een monitor over de vraagdruk (beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Doel: te bekijken wat en waar het verschil zit tussen vraag en aanbod en wat er nodig is

Op basis van de monitor stellen we een strategie op voor de ontwikkeling van de woningvoorraad in Heerenveen en de dorpen

Huisvesting Statushouders

Een **statushouder** is een asielzoeker met een voorlopige of voorwaardelijke verblijfsvergunning .

Statushouders worden ook wel vergunninghouders of verblijfsgerechtigden genoemd. Nadat hun een vergunning is verleend hebben zij daarmee ook recht op woonruimte.

Prestatieafspraken

- Halfjaarlijks welk aandeel van de taakstelling partijen op zich nemen.
- Bij veranderingen in de taakstelling of onwenselijke effecten op de sociale huurmarkt samen bekijken op welke manier, aanpassing van de werkwijze noodzakelijk is.
- Zodra de taakstelling bekend is, nodigt de gemeente de partijen uit.
- Alternatieven in kaart brengen voor de huisvesting van statushouders in geval van toenemende druk (2016)
- Gemeente zorgt voor begeleiding en integratie van de statushouders
- Gemeente zorgt voor beleidsmatig standpunt en legt dit voor aan de raad

Statushouders

- Gemeente is verantwoordelijk voor de taakstelling het is een wettelijke taak. De provincie houdt toezicht.
- Vanaf moment status tot plaatsing 10 weken
- Statushouders krijgen voorrang
- Huisvesting gaat via de corporaties
- Per 1 juli voorrangsregels in de huisvestingswet vervallen
- Daarom is er een beleidsmatig standpunt nodig
- 26 november ter vaststelling aan de raad

Aantal te huisvesten statushouders

1 ^e helft 2015:	41	2 ^e helft 2015:	44
1 ^e helft 2016:	59	2 ^e helft 2016:	68
1 ^e helft 2017:	38	2 ^e helft 2017:	30
1 ^e helft 2018:	38	2 ^e helft 2018:	32



De Bewonersraad

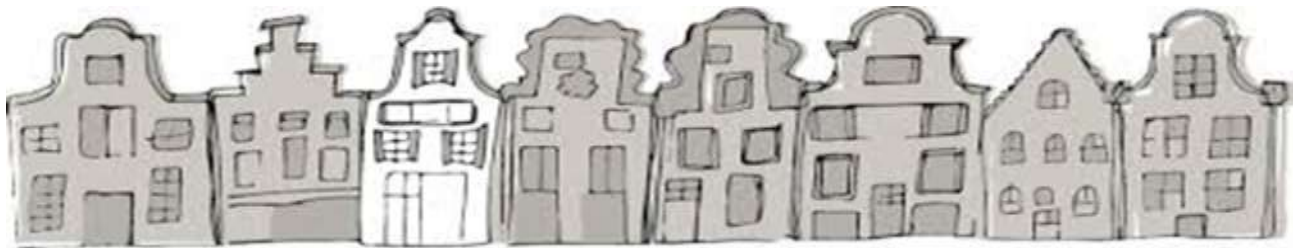
Huurders Belangen Vereniging Heerenveen





De Bewonersraad

Huurders Belangen Vereniging Heerenveen



Waar staan de huurdersorganisaties
voor in het kader van de sociale
volkshuisvesting



De Bewonersraad

- ✓ **BIJNA 31.000 LEDEN**
- ✓ **6 CORPORATIES**
- ✓ **14 GEMEENTEN OVERLEG**

- ✓ **ENTITEIT: VERENIGING**
- ✓ **BESTUUR EN LEDENRAAD**
- ✓ **8 MEDEWERKERS**

- ✓ **ZES REGIORADEN**
- ✓ **DIGITAAL LEDENPANEL**
- ✓ **AANVULLENDE ENQUÊTES**
- ✓ **KEUKENTAFELGESPREKKEN**
- ✓ **TELEFONISCHE HULPDIENTST**
- ✓ **BEWONERSCOMMISSIES**



Huurders Belangen Vereniging Heerenveen



- ✓ **Vertegenwoordiging leden in de gemeente Heerenveen van Accolade, Woon-Friesland en particuliere verhuurders**
- ✓ **Ho-stess Accolade met huurdersverenigingen Sneek en Joure**
- ✓ **Platform Huurders met De Bewonersraad**
- ✓ **Entiteit Vereniging met 2.500 leden in Heerenveen**
- ✓ **Vrijwilligersorganisatie**
- ✓ **Telefonische hulpdienst**
- ✓ **Spreekuur in kantoor HBVH of op afspraak en bij leden thuis**
- ✓ **Ondersteuning bewonerscommissies**





De Bewonersraad

Huurders Belangen Vereniging Heerenveen



DRIEPARTIJENOVERLEG VOLGENS WONINGWET BESTAAT UIT

- ✓ **GELIJKWAARDIGHEID PARTIJEN**
- ✓ **NIET VRIJBLIJVENDE BIJDRAGE DOOR ALLE PARTIJEN**
- ✓ **SMART GEFORMULEERD**

- ✓ **VIJF PRESTATIEVELDEN**
 - 1 BETAALBAARHEID**
 - 2 BESCHIKBAARHEID**
 - 3 KWALITEIT (WONING EN LEEFOMGEVING)**
 - 4 WONEN EN ZORG**
 - 5 HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN**





De Bewonersraad

Huurders Belangen Vereniging Heerenveen



Volkshuisvestelijke doelgroep

- Partijen dragen bij aan de realisatie van het volkshuisvestelijke deel van de woonvisie.
- Gezinsinkomen tot € 36.798 bruto per jaar
- Heerenveen ongeveer € 18.500,- bruto per jaar, dit is ongeveer € 1150,- netto per maand
- Huurtoeslaggrens:
 - €22.400 alleenstaand
 - €30.400 meerpersoonshuishouden



De Bewonersraad

Huurders Belangen Vereniging Heerenveen



Volkshuisvestelijke doelgroep

✓ Passend toewijzen:

€417,34 - €476,28 - €538,40 - €597,30 - €640,14 - €710,68

✓ Huurquote 24% - Woonquote 32%

✓ Bijdrage aan prestatieafspraken wordt betaald door inwoners met de laagste inkomens





De Bewonersraad

Huurders Belangen Vereniging Heerenveen



Inzet

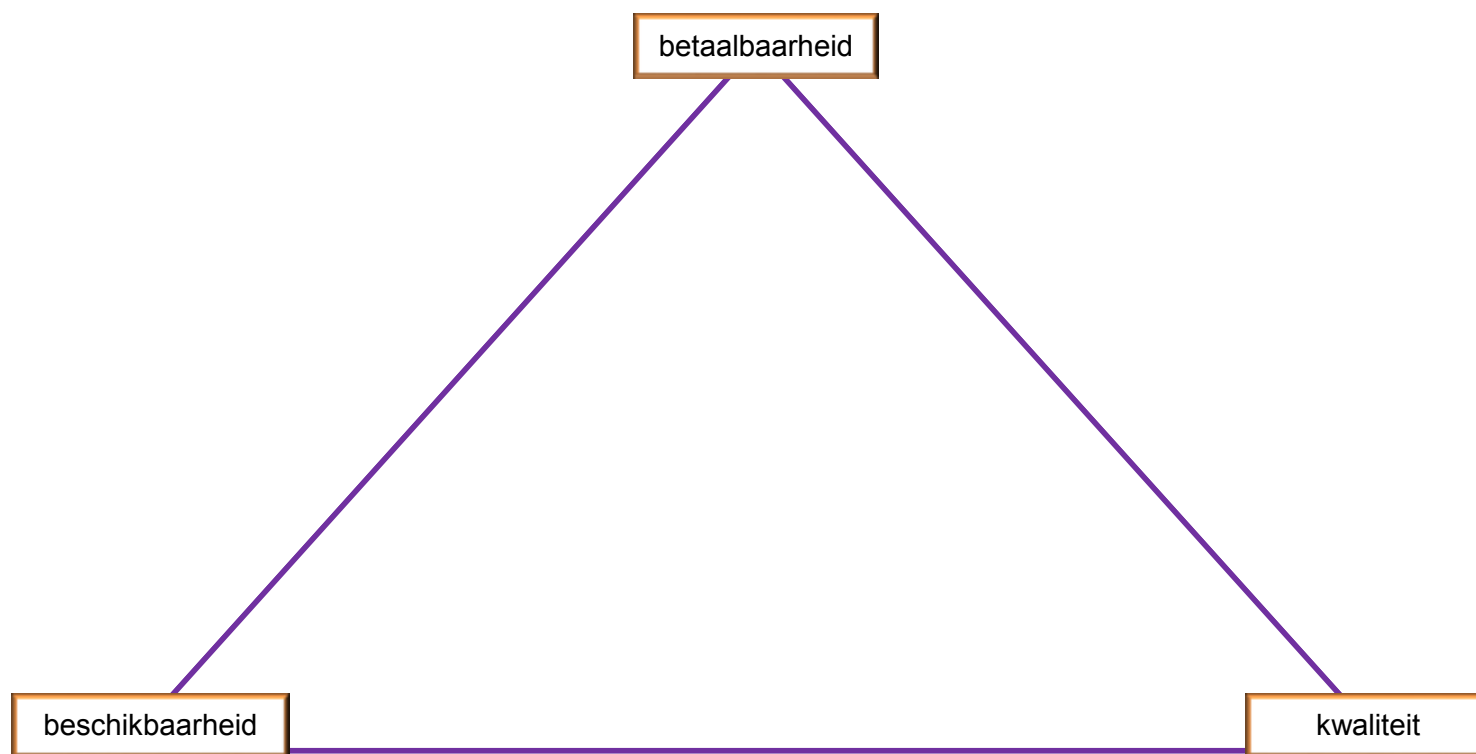
- ✓ Toetsbare, wederkerige afspraken
- ✓ Afspraken leiden tot direct voordeel voor huurders
- ✓ Evenwichtige opbouw huurprijs woningvoorraad





De Bewonersraad

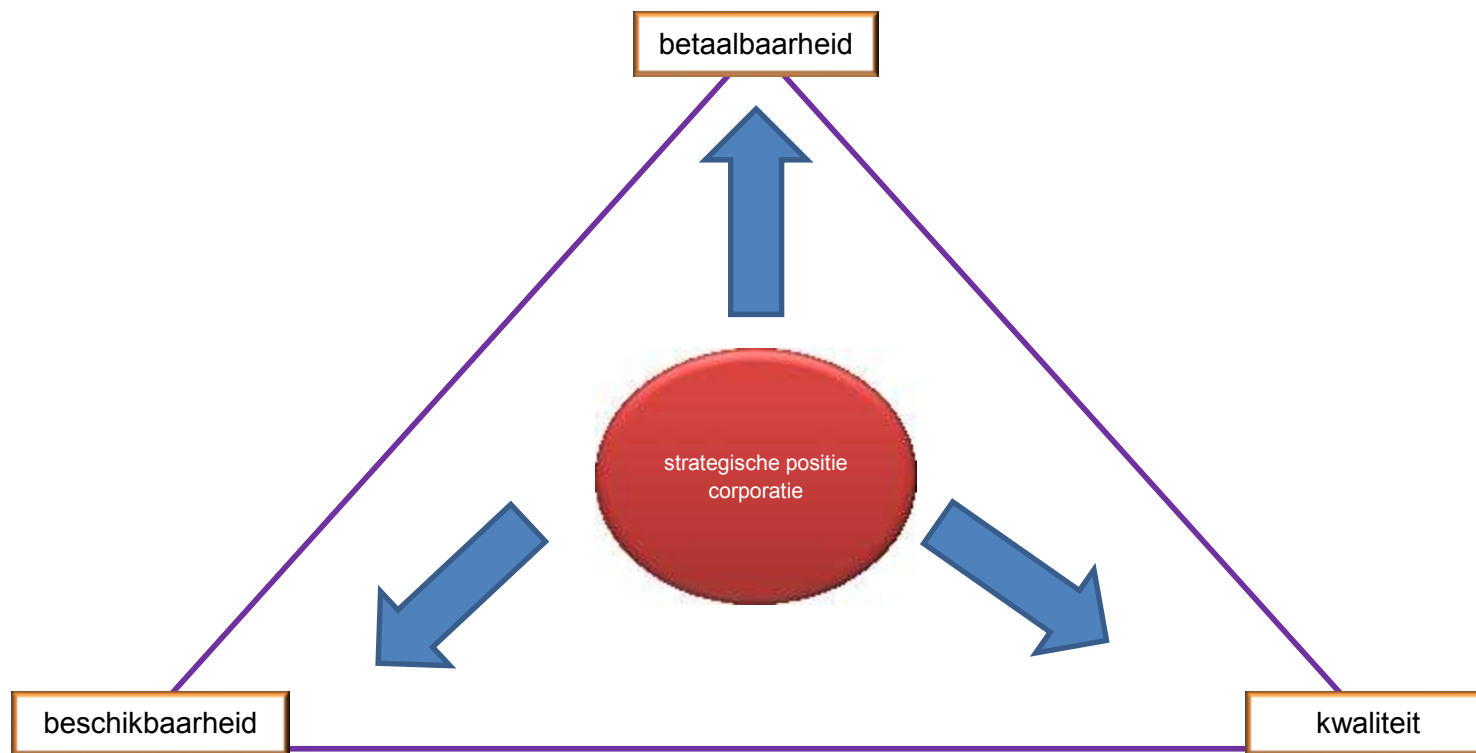
Huurders Belangen Vereniging Heerenveen





De Bewonersraad

Huurders Belangen Vereniging Heerenveen





De Bewonersraad

Huurders Belangen Vereniging Heerenveen



Woningmarktmonitor



Aanbod aan sociale huur in gemeente Heerenveen

- In totaal ruim 6.200 woningen
 - 3 corporaties
 - 28 % van totale woningvoorraad in gemeente
 - 75 % in Heerenveen, overige in kleinere kernen
- Wat voor aanbod
 - vooral zelfstandige woningen,
 - geen kamers
 - intramuraal
 - circa 85 % heeft een huurprijs tot 1^e aftoppingrens (€ 597,-)
 - Niet-daeb

Aanbod aan sociale huur in gemeente Heerenveen

Wat zijn de belangrijkste maatregelen op omvang woningvoorraad?

- Verkoop
 - Geen of beperkte verkoop van betaalbare huurwoningen
 - Wel verkoop in hogere huurklassen of bij afnemende belangstelling
- Sloop
 - Kwalitatieve redenen
 - financiële redenen
- Nieuwbouw
 - Vervangende nieuwbouw en uitbreiding
 - Vooral in plaats Heerenveen
 - Behoefte aan meer locaties

Vraag naar sociale huur in gemeente Heerenveen

- Hoe wordt woningaanbod verhuurd
 - Woonruimteverdeling
 - Passend toewijzen
 - 80-10-10
 - Urgenten (beperkt)

Vraag naar sociale huur in gemeente Heerenveen

Wie zijn de woningzoekenden?

Leeftijd		Woonsituatie		Soort woning		Herkomst	
Tot 23 jaar	15 %	Geen zelfstandige woonruimte	39 %	Grond Gebonden	56 %	Binnen gemeente	42 %
23 tot 45 jaar	61 %	Huurwoning	50 %	Gestapeld Geen lift	31 %	Binnen Friesland	46 %
Vanaf 45 jaar	22 %	koopwoning	11 %	Gestapeld wel lift	13 %	Buiten Friesland	12 %

Vraag naar sociale huur in gemeente Heerenveen

Wie zijn onze nieuwe huurders?

- ongeveer 80 % is één of twee persoonshuishouden
- gemiddeld besteedbaar inkomen bedraagt ongeveer € 18.500,- ofwel € 1.250,- per maand

vraag versus aanbod:

Zijn er voldoende sociale huurwoningen?

Nu

- wachttijden nemen laatste jaren toe, mensen moeten langer wachten
- belangstelling voor sociale huur neemt toe, meer reacties op aangeboden woningen
- focus op:
 - betaalbare huurwoningen
 - Grondgebonden en gestapeld zonder lift

Toekomst

- scenario's: mogelijke afname doelgroep
 - demografie
 - ontwikkeling koopkracht
- focus op huishoudens met lage inkomens

vraag versus aanbod: meer sociale huur in kleine kernen?

- wachttijden en belangstelling in kleine kern aanzienlijk lager dan in grote kern
- er zijn meer moeilijk verhuurbare woningen in kleine kernen
- herkomst nieuwe huurders van woningen in kleine kernen ligt voornamelijk buiten het dorp
- exploiteren van sociale huurwoningen in kleine kernen is risicovoller dan in grote kernen

vraag versus aanbod: voldoende woningen voor ouderen?

- Ouderen hebben hogere slaagkans
- Ruim 10 % van de woningzoekenden is ouder dan 55 jaar en meer dan 25 % van de woningen is geschikt voor ouderen
- Voor ouderen wordt sociale omgeving steeds belangrijker

Vraag versus aanbod: conclusie

- corporaties volgen de behoefte c.q. de vraag
- meer betaalbare huur in Heerenveen
- minder in kleine kernen
- meer kleinere woningen
- woningen met lagere energielasten