



## Plan van aanpak

### Woonlasten en betaalrisico's

Project	Aanpak woonlasten en betaalrisico's
Datum	14 juli 2015
Versie	1.0
Auteur	Ivar Schoppema
Opdrachtnemer	Ivar Schoppema
Bestuurlijk opdrachtgever	Gé Wagemakers
Ambtelijk opdrachtgever	Marieke Vossen
Projectleden	Ruud Surstedt, Marinus Biemans, Bert Linskens
Stuurgroep	Ruud Surstedt (Huurdersbelangenvereniging Oss – HBV-Oss), Mirjam Kräwinkel (Mooiland), Henk Roozendaal (BrabantWonen) en Gé Wagemakers (gemeente Oss)

## **Aanleiding**

Sinds enkele jaren staan woonlasten en betaalbaarheid weer hoger op de agenda. Onder meer de veranderingen in de woningmarkt, veranderende wet- en regelgeving en (rijks-)bezuinigingen hebben hun impact op de woonlasten.

Op dit moment loopt in Oss 14% van de huurders bij woningcorporaties het risico te moeten besparen op uitgaven voor eerste levensbehoeften. Lukt hen dat niet, dan neemt het risico op betalingsachterstanden toe met alle problemen van dien. Hun woonlasten lopen in combinatie met andere lasten voor levensonderhoud te hoog op om alles te kunnen betalen. Nog eens 11% moet besparen op uitgaven aan sociale participatie, zoals deelname van gezinsleden aan sportverenigingen en sociale activiteiten. De komende jaren neemt dit naar verwachting toe. Dat wijst onderzoek van Atrivé (2014) uit. Deze percentages nemen toe door stijgende lasten waaronder die van wonen: huur, servicekosten, energielasten en gemeentebelasting. Maar ook de uitgaven aan zorg stijgen, door het verhoogd eigen risico en stijgende zorgpremie. Daartegenover staat dat het besteedbaar inkomen van lage inkomens maar gering stijgt.

## **Doelstelling**

Onze doelstelling is tweeledig:

1. Voorkomen van betaalbaarheidsproblemen: De corporaties en de gemeente streven er naar de lasten voor lage inkomens betaalbaar te houden, zodat het risico op betaalbaarheidsproblemen zoveel mogelijk beperkt blijft;
2. Ondersteunen en begeleiden: Als betaalbaarheidsproblemen toch ontstaan, ondersteunen en begeleiden de corporaties en de gemeente de huurders zoveel mogelijk om de problemen weg te nemen. De betalingsproblemen kunnen het gevolg zijn van het uitgavenpatroon. Dit is primair de eigen verantwoordelijkheid van de huurders. Daarnaast kunnen problemen ontstaan rond het (afnemen/wegvallen van) inkomen.

## **Resultaten**

Woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland, de huurders en de gemeente Oss zetten zich in om lasten voor lage inkomens betaalbaar te houden (te denken valt bijvoorbeeld aan het passend toewijzen van woningen het vroegtijdig signaleren en delen van signalen van dreigende betalingsproblemen) én betaalbaarheidsproblemen samen aan te pakken (te denken valt aan het inzetten van een woonlastencoach zoals in Den Bosch inmiddels plaatsvindt). Zij spreken daarvoor af om instrumenten, passend binnen hun invloedsfeer in te zetten (denk aan beleidskaders en taakgebied

of de eigen verantwoordelijkheid van huurders).

We onderzoeken of we meer ruimte kunnen bieden voor maatwerk oplossingen. Het gaat per definitie om verschillende situaties. Dat rechtvaardigt ook een verschillende aanpak. We bekijken of we met elkaar het experiment aandurven om meer af te wijken van de regels om daarmee de beste oplossing te bereiken.

Elke partij benoemt de in te zetten instrumenten. De gemeente, woningcorporaties en huurders stemmen de maatregelen op elkaar af en monitoren en evalueren de effecten daarvan. Als dat nodig is maken we nieuwe afspraken. Een gezamenlijke aanpak moet ervoor zorgen dat we in een zo vroeg mogelijk stadium signaleren en ondersteuning kunnen bieden.

Beoogd effect is dat het aandeel hurende huishoudens dat niet in de eerste levensbehoeften en/of sociale participatie kan voorzien in ieder geval niet verder toeneemt (resp. 14% eerste levensbehoeften en 11% sociale participatie). Dit in tegenstelling tot de verwachting uit het Atrivé-onderzoek. Huurders krijgen meer inzicht in de eigen woon- en leefsituatie en krijgen meer greep op hun uitgaven om zo zelf te zorgen voor een situatie zonder betalingsproblemen.

### **Projectjustificatie**

De aanpak van betaalrisico's om de woonlasten betaalbaar te houden, past binnen de nog op te stellen prestatieafspraken (Manifest). Vooruitlopend op de vaststelling van het manifest werken we aan de hand van dit plan van aanpak het onderwerp woonlasten en betaalrisico's al uit.

Voor de huurders is van belang dat zij greep houden op hun eigen financiële situatie en de betaalrisico's beperken. De HBV-Oss komt op voor de belangen van de huurders. Tot deze belangen hoort het beheersbaar houden van de woonlasten en het voorkomen van betaalrisico's.

De kerntaak van de corporaties is om te zorgen voor goede en betaalbare huisvesting voor mensen met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van betaalrisico's voor deze doelgroep sluit naadloos aan op de kerntaak van de corporaties. Voor de corporaties voorkomt het project gedwongen huisuitzettingen, incassokosten en huurderving.

De gemeente draagt zorg voor haar inwoners en zet zich in voor het voorkomen of bestrijden van armoede. Uit het Atrivé-onderzoek blijkt dat een flink deel van de inwoners financieel in de knel komt. De woonlasten dreigen onbeheersbaar te worden. Het hoort tot de zorgplicht van de gemeente om zoveel mogelijk te voorkomen dat haar inwoners in de problemen komen. Het belang voor de gemeente ligt in een goed woon- en leefklimaat voor alle inwoners en het voorkomen of beperken van beroep op sociale voorzieningen en maatschappelijke opvang.

### **Afbakening**

Met de instrumenten die woningcorporaties en gemeenten inzetten hebben zij invloed op de betaalbaarheidsproblematiek. Woningcorporaties hebben invloed op de woonlasten van huurders. Ook signaleren ze betalingsachterstanden als deze ontstaan. De gemeente heeft invloed op bijvoorbeeld de gemeentebelastingen en ondersteuning van huishoudens in de bijstand of met schuldhulpverlening.

Op de hoogte van zorgpremies hebben gemeenten en woningcorporaties geen invloed. Daarop gaan we in dit project dan ook niet in.

Dit project gericht op woonlasten en betaalbaarheid heeft raakvlakken met verschillende andere projecten van de gemeente en de corporaties, zoals:

Voor woningcorporaties én de gemeente: Manifest, DuBo-convenant, Wonen in Oss;

Voor beide woningcorporaties: huurbeleid en woningtoewijzing (invoering passendheidstoets), portefeuillestrategie, incassobeleid, aanpak huurders met problematiek, invoering herzieningswet;

Voor Mooiland: preventieve woonbegeleiding, laatste kansbeleid, portefeuillebeheer (Assetmanagement: gericht op streefhuur en ontwikkelingen als huursombenadering) en maatschappelijk rendement;

Voor BrabantWonen: budgetcoach, afdeling Klant en Wonen, Visie op duurzaamheid en energie;

Voor de gemeente: armoedebeleid, schuldhulpverlening, kwijtscheldingsbeleid, participatie, woonvisie.

### **Fasering**

We doorlopen 7 stappen:

1. Inventariseren feitelijke situatie, bestaande werkwijze:
  - a. Voor het zoveel mogelijk voorkomen van betaalrisico's: Inzicht in woonlasten,

- aan de hand van Nibud-categorieën gerelateerd aan de Osse situatie (we brengen de maandelijkse lasten in beeld voor de 5 doelgroepen uit het Atrive-onderzoek);
- b. Voor het ondersteunen en begeleiden van huurders om het in staat te stellen betaalbaarheidsproblemen weg te nemen: Wat doen we al en hoe? Wat zijn de ervaringen ermee? Hoe ziet de signalering, informatiedeling en schuldhulpverlening er uit? Corporaties en gemeente halen op wat er speelt/hoe het gaat;
2. Inventarisatie goede voorbeelden. (Het Bossche manifest 'woonlasten de baas', maar ook voorbeelden van elders. We kunnen hiervoor gebruik maken van de notitie van platform31: Sturen op Woonlasten).
  3. Inventariseren van nieuwe wetgeving en de invloed daarvan op de betaalbaarheid (afbakening van onze invloedssfeer. We richten onze energie op waar we invloed hebben, andere negatieve invloeden op betaalbaarheid signaleren we hiermee ook);
  4. De uitvoeringspraktijk in beeld brengen. Gezamenlijk gesprek met de bij de uitvoering betrokken medewerkers om te bespreken waar het mis gaat of juist niet. Hierbij betrekken we ook de huurders. We brengen in beeld hoe we de feitelijke situatie kunnen verbeteren;
  5. Analyse van de verzamelde informatie.
  6. Op basis van de uitkomsten van de inventarisaties en analyse stellen we een voorstel met concrete aanbevelingen voor verbetering op;
  7. Implementatie/borging van de aanbevelingen (waarmee de opdrachtgevers hebben ingestemd)

Aan het eind van dit plan van aanpak vindt u de projectplanning.

## **Projectorganisatie**

### Werkgroep

Ruud Surstedt – voorzitter Huurdersbelangenvereniging Oss

Bert Linskens – gebiedsregisseur Mooiland

Marinus Biemans – Adviseur beleid BrabantWonen

Ivar Schoppema – beleidsmedewerker wonen gemeente Oss

### Klankbord

#### *Huurders*

Klankbordgroep BrabantWonen

Huurderskoepel Mooiland

#### *Mooiland*

Optioneel: sociaal consulent (voor vragen rond incassoproblemen)

Optioneel: Remco Lenssinck - adviseur portefeuillemanagement (huur- en

portefeuillebeleid)

#### *BrabantWonen*

optioneel: Bauke Lagarde – afdelingshoofd sociaal beheer en incasso

#### *Gemeente*

Optioneel: Johan Prinsenbergh – beleidsmedewerker WMO, minimabeleid en schuldhulpverlening

### **Randvoorwaarden en kritische succesfactoren**

Om het project tot een goed einde te brengen zijn er een paar belangrijke randvoorwaarden:

- Voldoende tijd/capaciteit bij de leden van de projectorganisatie;
- Goede aansluiting op (recent) vastgesteld beleid, zoals het laatste kans-beleid en huurbeleid;
- Voldoende commitment om met de uitkomsten van dit onderzoek ook daadwerkelijk aan de slag te gaan. Mogelijk vloeien uit het onderzoek maatregelen en interventies voort waaraan kosten zijn verbonden. Met elkaar zullen we het eens moeten zijn over de realisatie en financiering ervan;
- Aansluiting op elkaars besluitvormings- en begrotingscycli, indien nodig voor het te vragen van akkoord of budget.

### **Communicatie**

Via het manifest (prestatieafspraken 2.0) communiceren we in ieder geval gezamenlijk dat we een project voeren op woonlasten en betaalrisico's. Hiervoor is geen afzonderlijke communicatie nodig.

Een belangrijk onderdeel van het voorkomen van betaalrisico's en het beperken van betaalbaarheidsproblemen is het eigen gedrag van huurders. Naast het inkomen bepaalt het uitgavenpatroon immers in hoeverre een huishouden de lasten kan dragen.

Daarnaast is het belangrijk dat huurders die in de problemen dreigen te raken ook zelf weten dat de gemeente en de corporaties maatregelen treffen. Zij moeten weten waar zij voor hulp bij het terugdringen van betaalbaarheidsproblemen terecht kunnen.

Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek en de maatregelen die we willen treffen is meer of minder communicatie vereist. Bij stap 7 bepalen we de implementatie. Daarbij zullen we specifiek ook ingaan op de communicatie ervan.

### **Begroting**

Vooralsnog bestaat het project in beginsel alleen uit het uitvoeren van een onderzoek. Hieraan

zijn geen specifieke kosten verbonden, buiten de vereiste tijdsbesteding van de werkgroep.

Als uit de aanbevelingen maatregelen of stappen volgen die wel kosten met zich meebrengen, gaan we daarop in het advies aan de opdrachtgevers nader in. Ook dit komt bij het bepalen van de implementatie/borging van de aanbevelingen nader aan bod.

Projectplanning	2015		2016										Begroting tijdsbesteding		Personen*
	aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	projectleider	projectleden	
0a. Opstellen PVA	■												4	4x1	IS RS/JS/BL/MB
0b. Opdracht van opdrachtgevers			■										2	0	IS
1. Inventariseren feitelijke situatie, bestaande werkwijze: inzicht in woonlasten en werkwijze signalering				■									4	4x4	IS RS/JS/BL/MB
2. Inventariseren goede voorbeelden. (voorbeelden uit het land, onder andere a.d.h.v. de notitie van platform31)				■									4	2x10	IS/BL/MB
3. Inventariseren nieuwe wetgeving en gevolgen daarvan op de betaalbaarheid (afbakening van onze invloedssfeer)				■									10	2x10	IS/BL/MB
4. Gezamenlijk gesprek over ervaringen uit de praktijk (gesprek met professionals en huurders)						■							6	4x2	IS RS/JS/BL/MB
5. Analyse van de verzamelde informatie							■						8	4x4	IS RS/JS/BL/MB
6a. Opstellen voorstel met concrete aanbevelingen							■						10	4x4	IS RS/JS/BL/MB
6b. Besluitvorming opdrachtgevers										■			2	0	IS
7. Implementatie/borging van de aanbevelingen (waarmee de opdrachtgevers hebben ingestemd)											■		p.m.	p.m.	
<b>totale tijdsbesteding (inschatting)</b>													<b>50</b>	<b>100</b>	

Afkortingen:

- JS – Jan Sengers
- RS – Ruud Surstedt
- BL – Bert Linkskens
- MB – Marinus Biemans
- IS – Ivar Schoppema