# wij presenteren u...

Zwolle

# Uitkomsten onderzoek en analyse woonlastenfonds

## De basis voor de opdracht ligt vast in de betaalbaarheidsagenda

Wat hebben we in de betaalbaarheidsagenda afgesproken/ vastgelegd

- Complex probleem.
- Niet alleen van corporaties en gemeenten
- Corporaties verantwoordelijk voor wonen
- Gemeente voor armoedebeleid

## Wat weten we ook vooraf:

- Beide partijen hebben te maken met wettelijke kaders. We zoeken waar mogelijk de grenzen op.
- Beide partijen mogen in ieder geval geen inkomenspolitiek bedrijven.

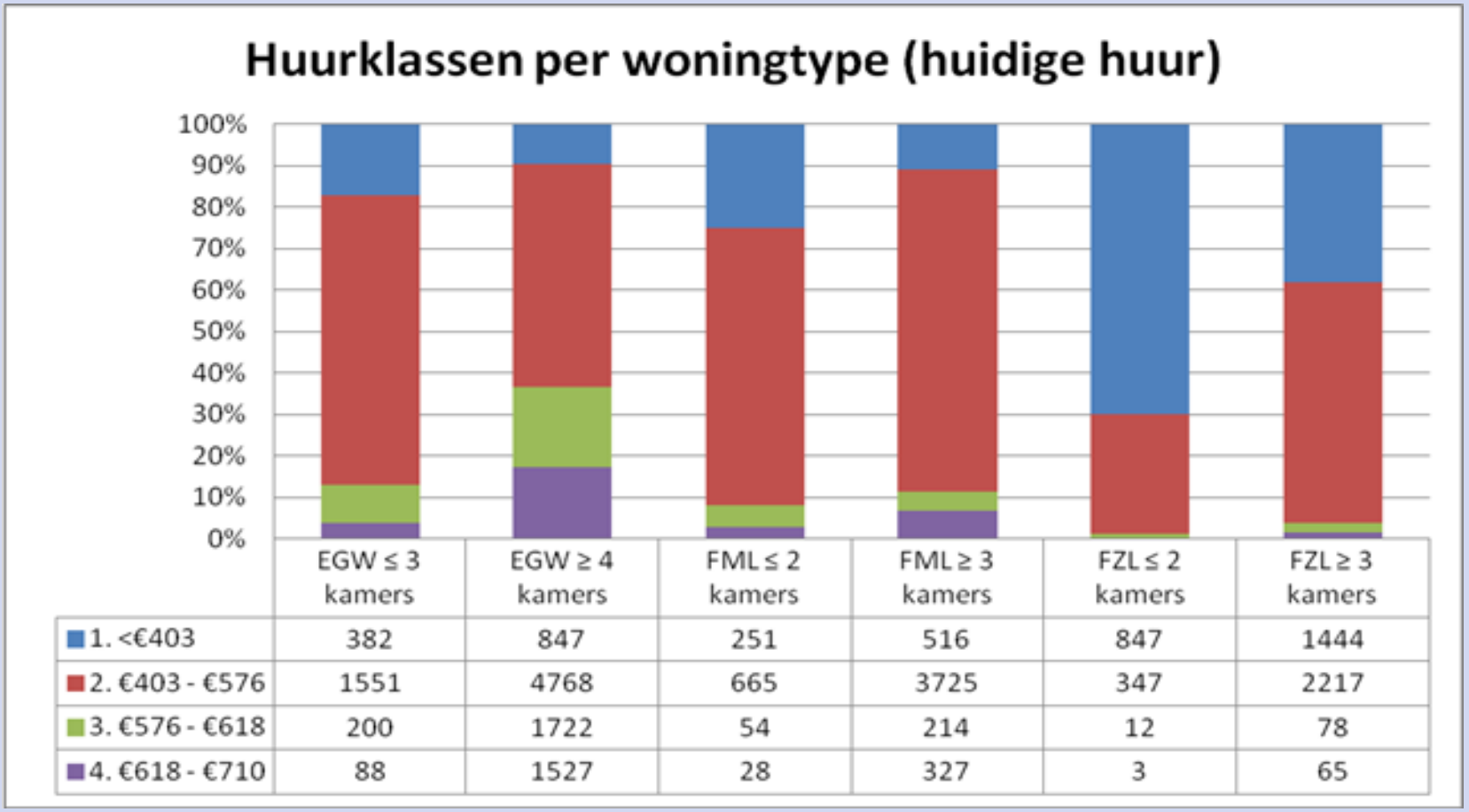
## Huurtoeslag beleid:

Tot 403 100% huurtoeslag zodat werkelijke huurlasten maximaal circa 250 per maand zijn.

Tussen 403 en 576/612 ontvangt deze groep 60% aanvullende huurtoeslag.

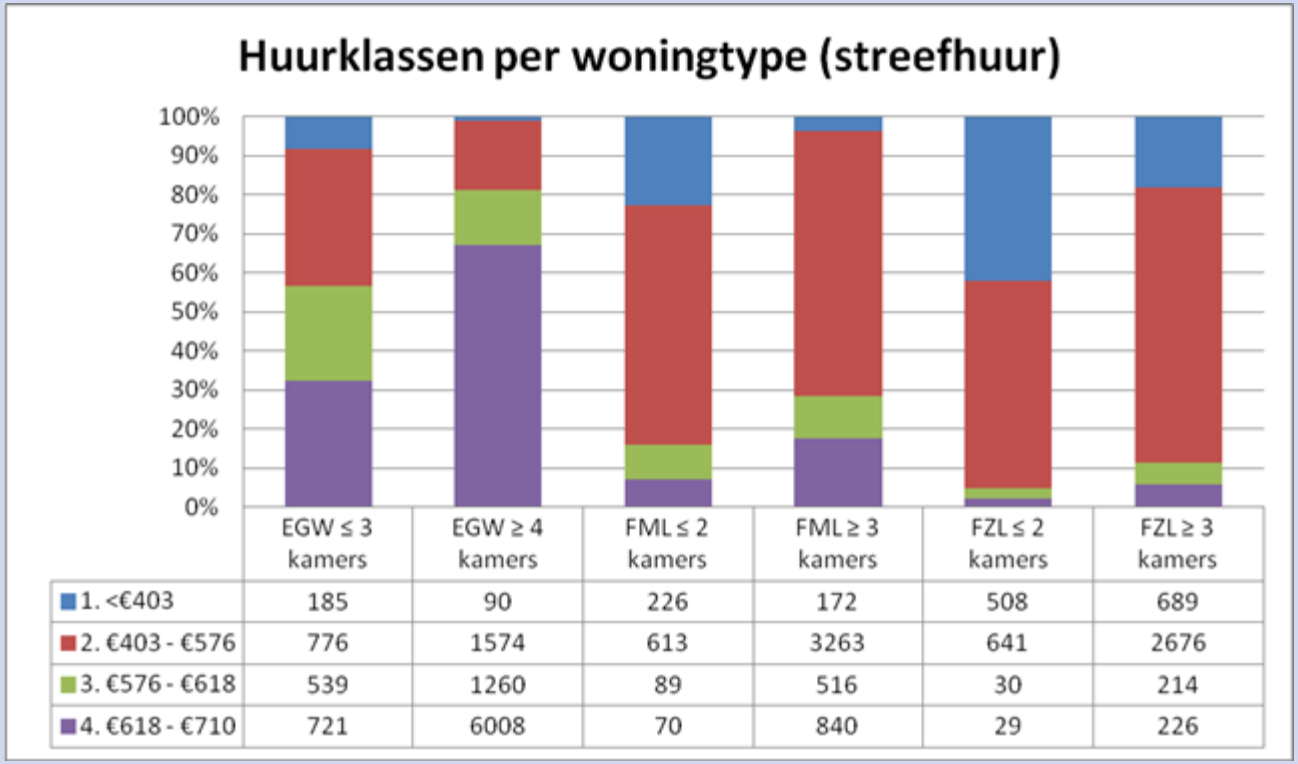
Boven aftoppingsgrenzen betalen mensen meerdere volledig zelf.

# Analyse huidig woningbestand verdeling per woningtype




| | EGW ≤ 3 kamers | EGW ≥ 4 kamers | FML ≤ 2 kamers | FML ≥ 3 kamers | FZL ≤ 2 kamers | FZL ≥ 3 kamers |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. <€403 | 382 | 847 | 251 | 516 | 847 | 1444 |
| 2. €403 - €576 | 1551 | 4768 | 665 | 3725 | 347 | 2217 |
| 3. €576 - €618 | 200 | 1722 | 54 | 214 | 12 | 78 |
| 4. €618 - €710 | 88 | 1527 | 28 | 327 | 3 | 65 |

# Doorrekening huidig bestand bij ongewijzigd streefhuur beleid en ongewijzigd SVB




| | EGW ≤ 3 kamers | EGW ≥ 4 kamers | FML ≤ 2 kamers | FML ≥ 3 kamers | FZL ≤ 2 kamers | FZL ≥ 3 kamers |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. <€403 | 185 | 90 | 226 | 172 | 508 | 689 |
| 2. €403 - €576 | 776 | 1574 | 613 | 3263 | 641 | 2676 |
| 3. €576 - €618 | 539 | 1260 | 89 | 516 | 30 | 214 |
| 4. €618 - €710 | 721 | 6008 | 70 | 840 | 29 | 226 |

# In cijfers én met actualisatie SVB na herinvoering Passend Toewijzen

| | Actueel | Ongewijzigd beleid | Na wijziging SVB |
|---|---|---|---|
| Tot 403,- pm | 20% 4.287 | 9% 1.870 | 7,5% 1.647 |
| Van 403,- tot 575/614 | 71% 15.553 | 56% 12.191 | 75% 16.500 |
| Boven 575/614 tot liberalisatiegrens | 9% 2.083 | 35% 7.894 | 17,5% 1.381 |

Noot 3e kolom zonder woningen WOB, percentages veranderen niet

Passend toewijzen in 2008 afgeschaft.

Maar pas vanaf 2012 versnelling te zien in percentage te duur toegewezen

- Verhuurdersheffing, hogere streefhuur%
- Invoering nieuw woonruimteverdeelsysteem
- Stijgende wachtlijsten, meer druk op de sociale huurmarkt.

Dat geeft conclusie dat in nieuwe verhuren in de jaren 2012-2015 de probleemgroep zit.

# Analyse toewijzingen 2012-2015

2012-2015

| | tot kwaliteitskortinggrens | 1e aftoppings grens | 2e aftoppingsgrens | huurtoeslaggrens |
|---|---|---|---|---|
| 1 en 2 -phh hts | 669 | 1522 | 426 | 720 |
| 3- of meer phh hts | 26 | 193 | 87 | 327 |
| 1 en 2 -phh boven hts | 121 | 372 | 115 | 412 |
| 3- of meer phh boven hts | 2 | 20 | 10 | 99 |
| | 818 | 2107 | 638 | 1558 |
| | 16,0% | 41,1% | 12,5% | 30,4% |

2012-2015

| | tot kwaliteitskortinggrens | 1e aftoppings grens | 2e aftoppingsgrens | huurtoeslaggrens |
|---|---|---|---|---|
| 1 -phh sociaal minimum | 419 | 653 | 157 | 201 |
| 2-phh sociaal minimum | 57 | 285 | 100 | 161 |
| 3- of meer phh soc minimum | 16 | 131 | 61 | 195 |
| boven sociaal minimum | 203 | 646 | 195 | 490 |
| | 695 | 1715 | 513 | 1047 |
| | 17,5% | 43,2% | 12,9% | 26,4% |

# Koers voor de oplossing

Boven 600 euro is een probleem van corporatie en gemeente, niet van de andere partijen

1. Corporaties: Prijs omlaag brengen voor de individuele huurder die binnen gedefinieerde groep valt. Op piepsysteem, voor woningen die in nieuwe SVB passend zijn afgetopt. Juridische toets wat kan/ moet.

2. Gemeentelijke inzet: verhuiskostenvergoeding voor mensen die wel onder de doelgroep vallen maar in een complex wonen dat 700 blijft. Die faciliteren we bij een verhuizing. Via subsidie aan het noodfonds om voor dit specifieke probleem, voor deze specifieke groep

3. Corporaties faciliteren deze verhuizing met een puntenophoging in de woonruimteverdeling, zodat betrokkene zoveel punten heeft dat er ook redelijkerwijze alternatieven zijn

4. Corporaties nemen Wmo-woningen en woningen voor grote gezinnen ook mee bij de huurverlaging

## Aanpak in het licht van de Nibud Analyse

Tussen 400-600 euro blijft ook probleem, maar dat is een structureel probleem icm alle vaste lasten en de toeslagenregelingen die hier op rijksniveau voor zijn.

Werken aan dit probleem doen we in een bredere coalitie.

Het raakt armoede, schuldpreventie etc.

De pilot BKR Zwolle biedt goede aangrijpingsmogelijkheden dit op te pakken

# bedankt voor uw tijd

Zwolle