

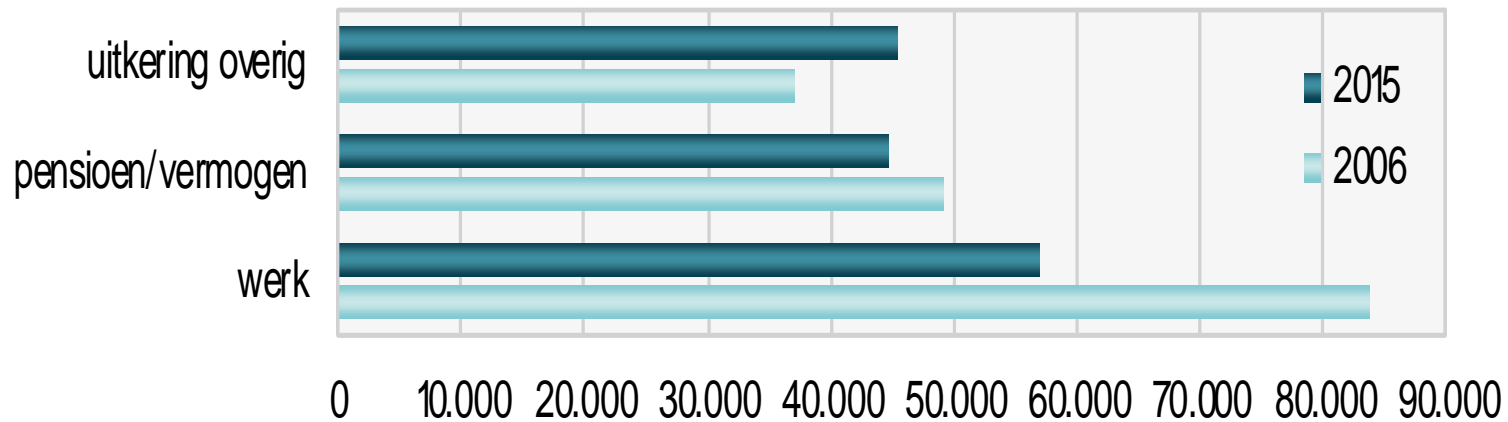
Delft voor iedereen

Maarten Vos, TOP Delft 30 nov 2016



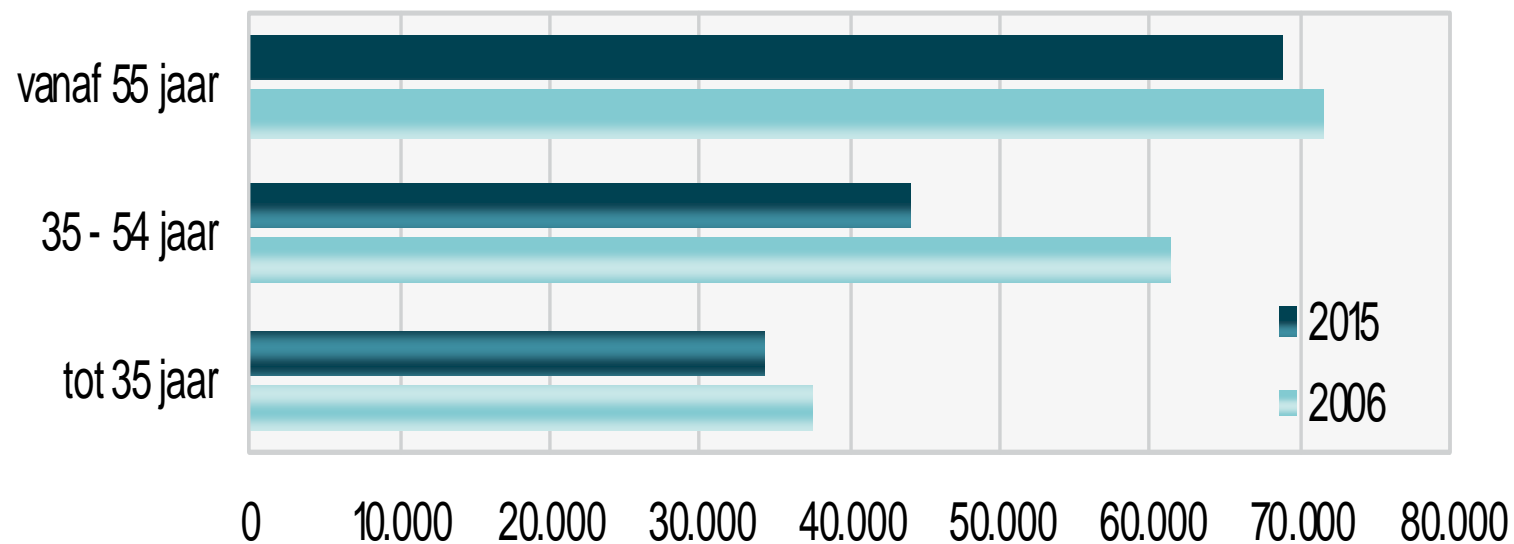
Inkoken sociale sector

Voorraad Haaglanden: 170.000 naar 145.000



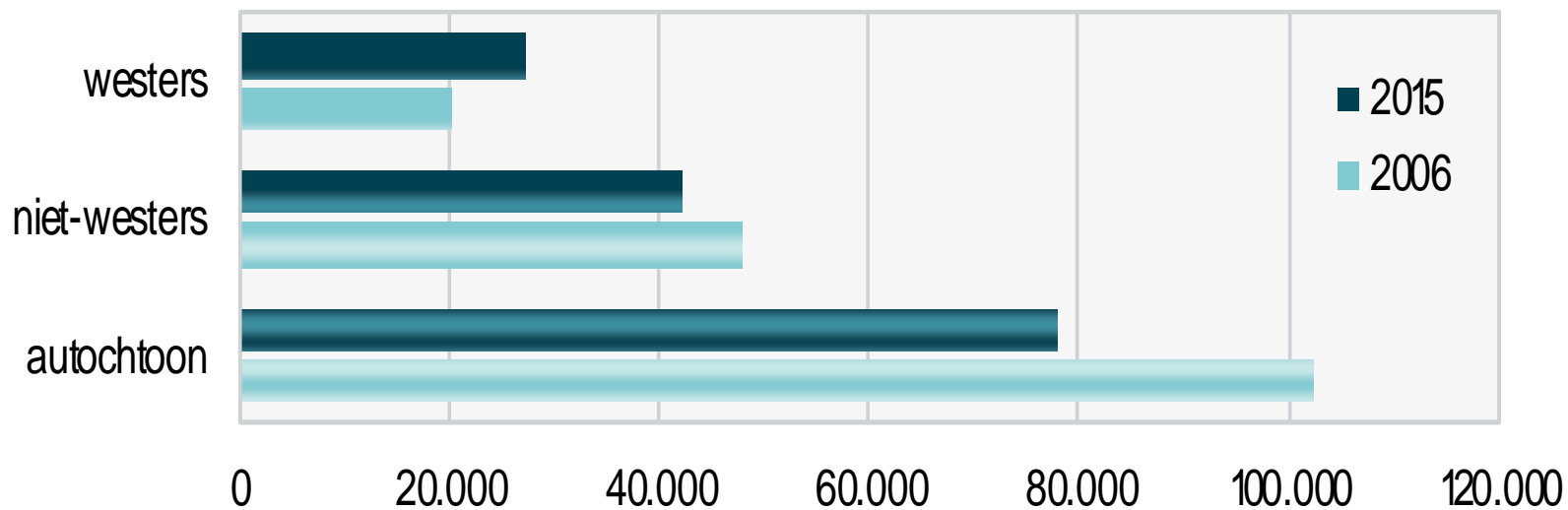
Instroom 60% minima

Ouderen blijven, gezinnen verdwijnen



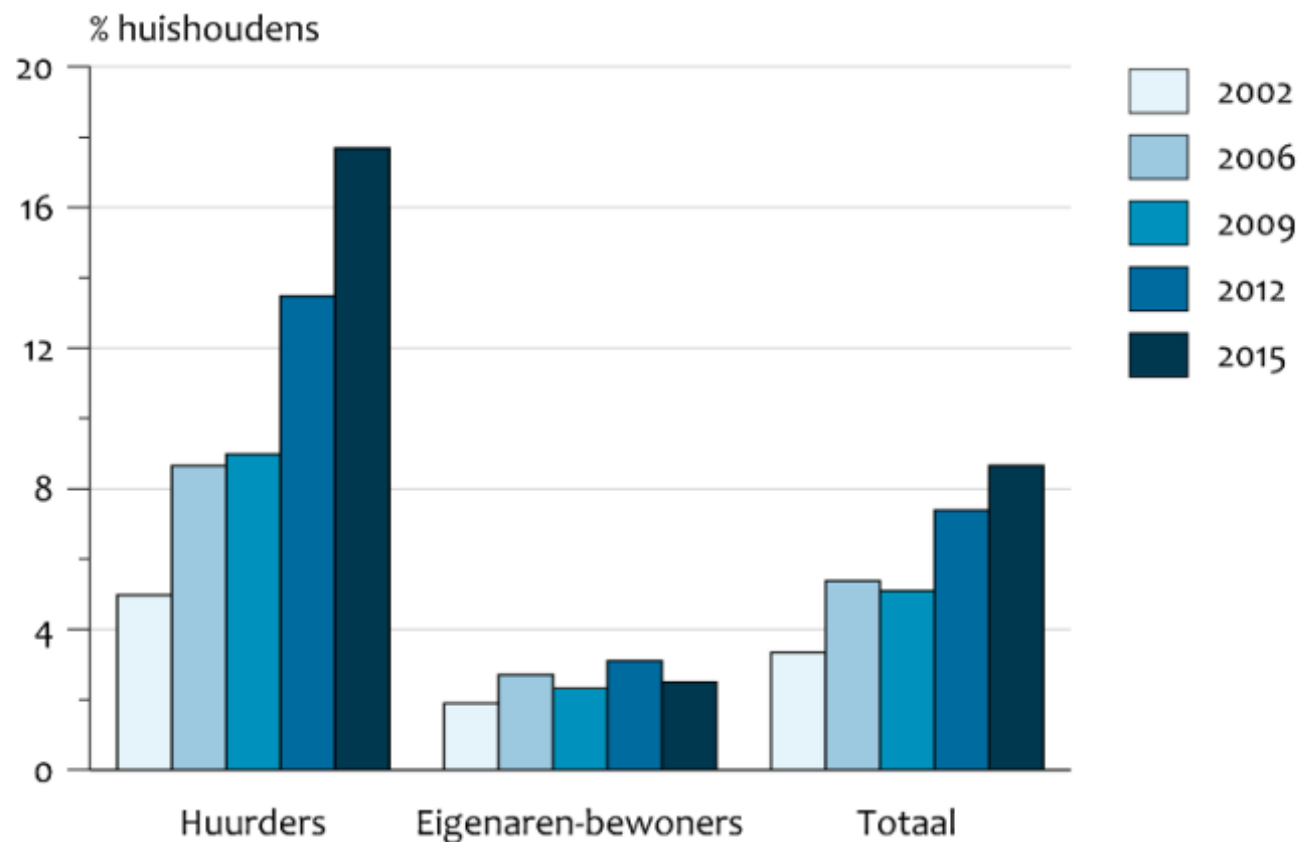
Bron: Explica, cijfers Haaglanden, 2016

Minder “gewone” Nederlanders



Betalingsrisico van 8% naar 18%

Aandeel huishoudens met betaalrisico naar eigendom



Solidaire stad

1 Voldoende kansen voor hogere en lagere inkomens

2 Voorkomen eenzijdige buurten en wooncomplexen

Sleutel:

1 een brede sociale woningvoorraad, verspreid door de stad

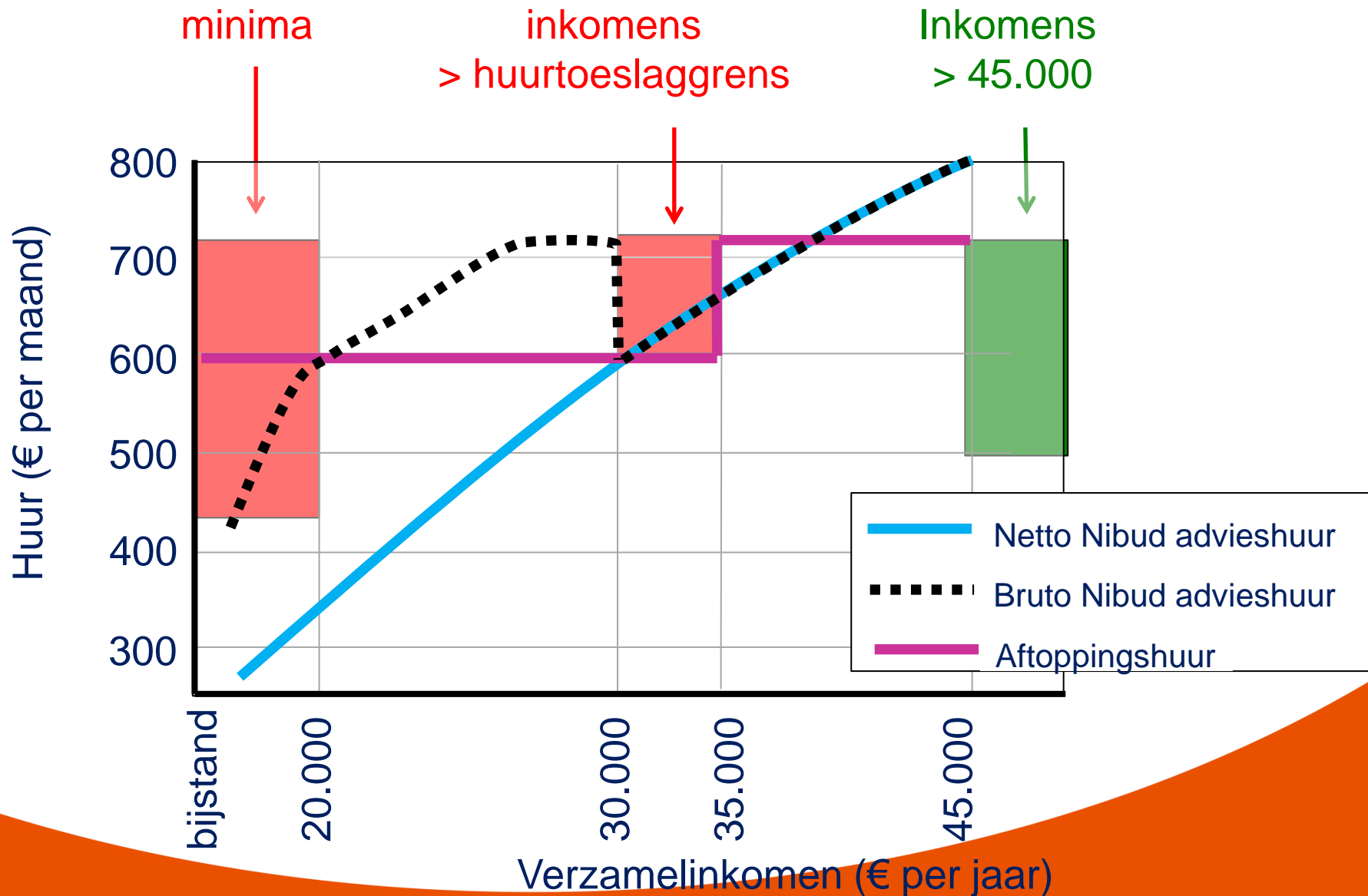
2 toegankelijk voor een brede groep mensen

3 met een arrangement op maat

Wat kan wie betalen?



Betaalbaarheid: advieshuren Nibud



Wie is aangewezen op een sociale huurwoning?

Oftewel: vanaf welk inkomen is de marktprijs van een passende woning te betalen?

Huurinkomenstabel corporaties:

	inkomensgrens	Koopwoning (NHG)	Huurnorm (4,5xjaarhuur)
Alleenstaande	€35.000	€120.000	€650
Stel	€35.000	€120.000	€650
Gezin 4 p	€40.000	€160.000	€800
Gezin 6 p	€45.000	€180.000	€850

Bijna 50% bevolking Delft...

Slechts 70% (schatting) woont nu in sociale huurwoning

Dus nodig: 35% sociaal

-voldoende alternatieven

-doorstroming bij gestegen inkomen boven de grenzen

1 Gesegmenteerde stad

Sociale huurwoningen passend toewijzen
Doorstroming scheefwonders



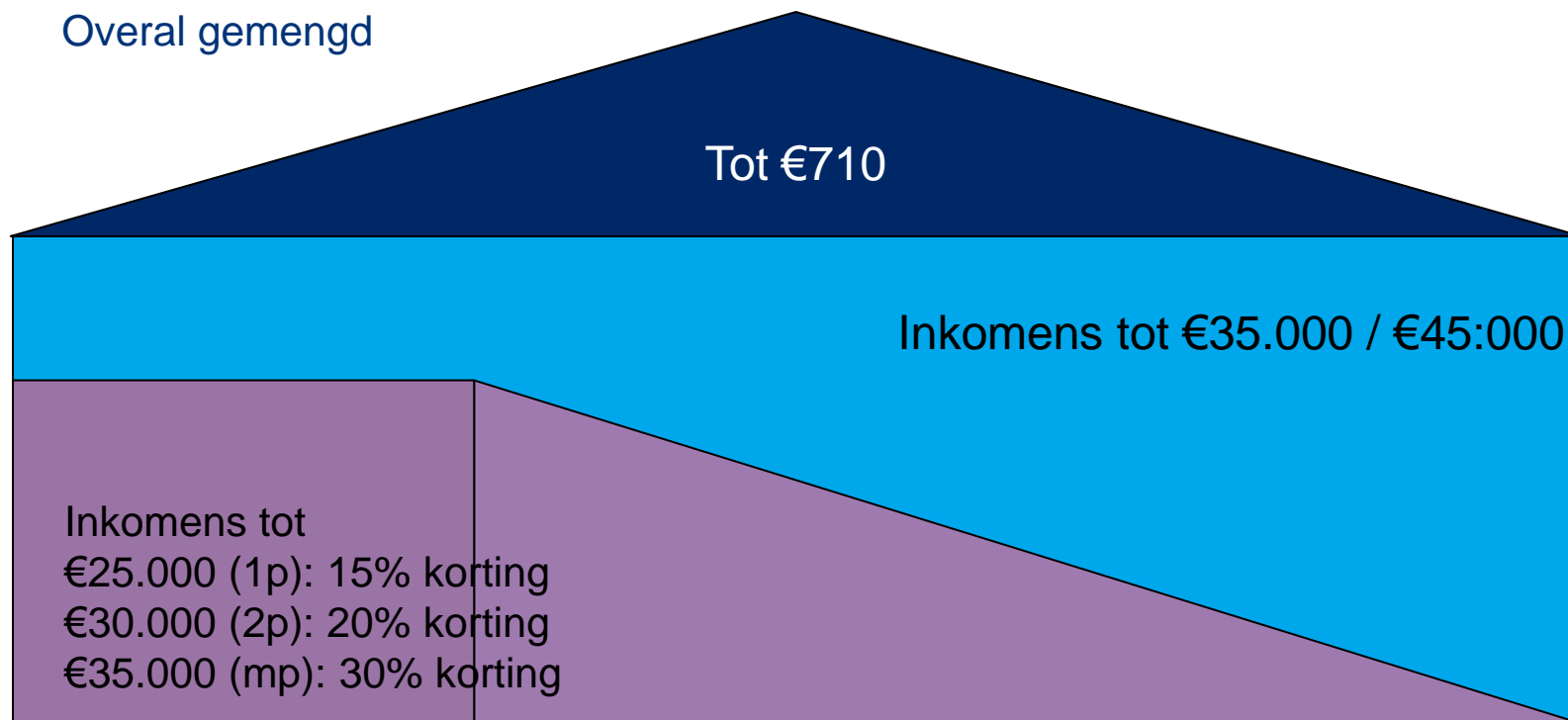
2 Solidaire stad: droom

Woon waar je wilt wonen

Alle woningen goede basiskwaliteit

Flexibel sociaal arrangement naar behoefte

Overall gemengd



Uitdaging uitvoering woonvisie

Niet segmenteren, maar arrangeren

Werken met bredere visie op mensen, woningen, buurt en stad

- Functie buurt binnen de stad: starten, hokken, opvoeden, oud worden
 - Verduurzamen sleetse voorraad (wie betaalt verlieslijdend deel?)
 - Waar écht nodig: vervangen woningen
 - Wonen en zorg (rondom voorzieningen)
 - Huishoudens met problemen: erop af, 1 regisseur
-
- Pilot Kuijperwijk
 - Pilot woonzorgwijzer

Dilemma's 1

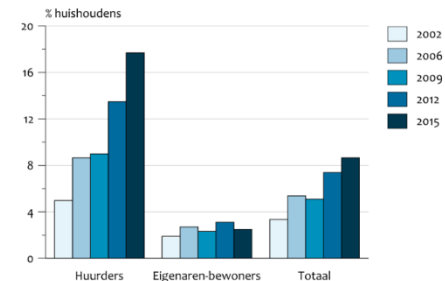
Deel sloop nieuwbouw sleetse voorraad?

- Veel vraag naar goedkope woningen
- Grote impact op huidige bewoners
- Kapitaalvernietiging: €100.000 per woning. Wie betaalt?
- Parkeernormen: €25.000 per woning extra verlies. Wie betaalt?

Kwaliteit van stad (en klimaat) kan niet worden gefinancierd met laagste inkomens van de stad!

Dilemma's 2

Aandeel huishoudens met betaalrisico naar eigendom



Bron: WBO/WoON; bewerking PBL.

PBL/apr16
www.clo.nl/nl217402

18% huurders onvoldoende geld over voor primaire levensbehoeften

Kunnen vaak niet eens €400 huur betalen!

Niet of nauwelijks op te lossen via huurbeleid

Woonlastenfonds gemeente:

keukentafel gesprek

plan van aanpak zelfredzaam worden

tijdelijke tegemoetkoming op maat

Samenvattend

Pas op voor segregatie door terugdringen sociale voorraad

Brede voorraad, brede doelgroep!

Wie betaalt kwaliteitsimpuls?

Reservedia's



Huurinkomenstabel

Betaalbaarheidstabel 2016				
Netto huur	1 persoon	2 personen	3-4 personen	5+ personen
0 - 519	tot € 22.100	tot € 30.000	tot € 30.000	tot € 30.000
519,01 – 586,68	tot € 25.000	tot € 30.000	tot € 35.739	tot € 39.874
586,69 – 628,76	€ 22.100 - € 30.000	€ 30.000 - € 35.739	tot € 35.739	tot € 39.874
628,77 – 710,68	€ 22.100 - € 35.739	€ 30.000 - € 35.739	€ 30.000 - € 45.000	€ 35.739-€ 45.000
Vanaf 710,69	gebruik vrije sector tabel			

Groen= Extra ruimte hogere inkomens

Systeem leidend, mens lijdend 1



HET ACTUELE WONINGAANBOD IN REGIO HAAGLANDEN

HOME

WONINGAANBOD

INSCHRIJVEN

MIJN WOONNET

HOE WERK

Home > Woningaanbod > Totale aanbod > Details

WONINGAANBOD

TERUG NAAR OVERZICHT

Totale aanbod

Parkeerplaatsen en berguimten

Nieuwbouwprojecten

Verantwoording

VOORWAARDEN

- > minimaal 3 personen
- > maximaal 5 personen

> Inkomen drie- of meerpersoons van € 30.000 t/m € 45.000

HUIDIGE TUSSENSTAND

Op dit moment kan de tussenstand niet getoond worden.

Details

Hieronder staan de details van de woning.



Drapeniersgaarde 37

€ 674,14

2542 VK Den Haag - Bouwlust/Vrederust

Eengezinswoning
5 kamers

REAGEER

Maak ik kans?

Vergelijkbare woningen in deze buurt werden verhuurd aan kandidaten met een inschrijfduur van: 3 jaar en 8 maand(en)



Spelregels



Volgorde kandidatenlijst op basis van: inschrijfduur

Reageer voor: 13 oktober 2016, 20.00 uur

Systeem leidend, mens lijdend 2



WONINGAANBOD

Totale aanbod

Parkeerplaatsen en
bergruimten

Nieuwbouwprojecten

Verantwoording

TERUG NAAR OVERZICHT

Details

Hieronder staan de details van de woning.



Lindberghlaan 143

2497 EB Den Haag - Ypenburg

Seniorenwoning

3 kamers

€ 561,15

REAGEER

VOORWAARDEN

- > minimaal 1 persoon
- > maximaal 2 personen
- > leeftijd oudste aanvrager
minimaal 55 jaar

> Inkomen eenpersoons tot
€ 22.100

> Inkomen tweepersoons tot
€ 30.000

Maak ik kans?

Vergelijkbare woningen in deze buurt werden verhuurd aan kandidaten met een inschrijfduur van: 4 jaar en 5 maand(en)



Spelregels



Volgorde kandidatenlijst op basis van: inschrijfduur

Reageer voor: 13 oktober 2016, 20.00 uur

Eerst de woning, dan het arrangement

Persoonsgebonden huurkortingsbudget

Ricardo en Annemarie: nu recht op 10% korting. Na geboorte kinderen 25%. Eigen keuze om tijdelijk relatief duur te wonen.

Dhr en mw De Boer: eerst geen korting. Na overlijden mw De Boer 15% korting. Huurtoeslag dan onder bereik.

(Bijna) geen toewijzingseisen meer nodig

Eventueel eerste stap: 2 huren beleid

Een prijs voor lagere en een prijs voor hogere inkomens

Adverteren met breed inkomensbereik

Inkomen kandidaat bepaalt prijs.

Portaal en De Alliantie

Woonbron 10 jaar geleden.

Woning te huur: 4 kamers, galerijflat

Huur:

€670 (2 personen vanaf €30.000, 3,4 personen vanaf €35.000)

€628 (3 of 4 personen, tot €35.000)

€586 (2 personen tot €30.000)

Ingelogd met inschrijfgegevens: dan zie je meteen wat voor jou geldt.

(Bij nieuwe website Woonnet Haaglanden, half 2017)

Voordelen

1. Meer keuzevrijheid woningzoekende
 2. Iets meer menging inkomensgroepen (evaluatie Woonbron)
 3. Meer kans op snelle verhuur (bij geringe vraag)
- 2 en 3 zijn ook met huidig beleid te realiseren (flexibeler huurlabels en toewijzingsnormen)

Nadelen

1. Huurinkomsten minder voorspelbaar
 2. Lage inkomens in voorheen ‘hogere inkomens’-complexen
 3. Verleid nog meer tot sjoemelen bij tekenen huurcontract (partner verzwijgen)
- 1 valt te managen door tijdig bij te sturen
2 zo nodig complexen uitsluiten van 2 huren systeem.

Achtergrond informatie Huren en huurders



Stijgende huren

Netto woonquote: 24% naar 34%

Wijkaanpak

Nieuwbouw en renovatie

~~Uitdijende bedrijfskosten~~

~~(Commerciële) avonturen~~

Verhuurdersheffing

Duurzaamheid

Passendheidstoets

Bij nieuwe verhuringen moet 95% van (potentiele) huurtoeslagontvangers worden gehuisvest in woning tot

€596: 1 en 2 personen

€628: 3+ personen

Huurtoeslaggroep

Alleenstaande: tot €22.100

Meerpersoons: tot €30.000 (65+ tot €30.050)

Inkomensregistratie conform EU inkomenstoets.

Aandachtspunten:

- Sturen op 100% passend. 5% voor fouten en schrijnende gevallen
- Altijd min. 3 personen bij woning tussen €586 en €628!

Doorstroomwet: huurregels per 1 jan 2017

Huursom gereguleerde woningen

- Max stijging 1% boven inflatie,
- Jaarlijkse huuraanpassing*
- Huuraanpassing bij leegkomst
 - incl woningverbetering afgelopen jaar.
- Ook liberalisatie (eerste keer)

Woningniveau

- Max 2,5% boven inflatie, tot €40.000
- Max 4% boven inflatie, vanaf €40.000

Woningen tellen niet mee voor huursom:

- Inkomensafhankelijke huurverhoging: alles vanaf 2,5% boven inflatie (!)
- Woningverbetering
- Huurverhoging vrije sector

Dus wel liberalisatie

Wie kan wat betalen?

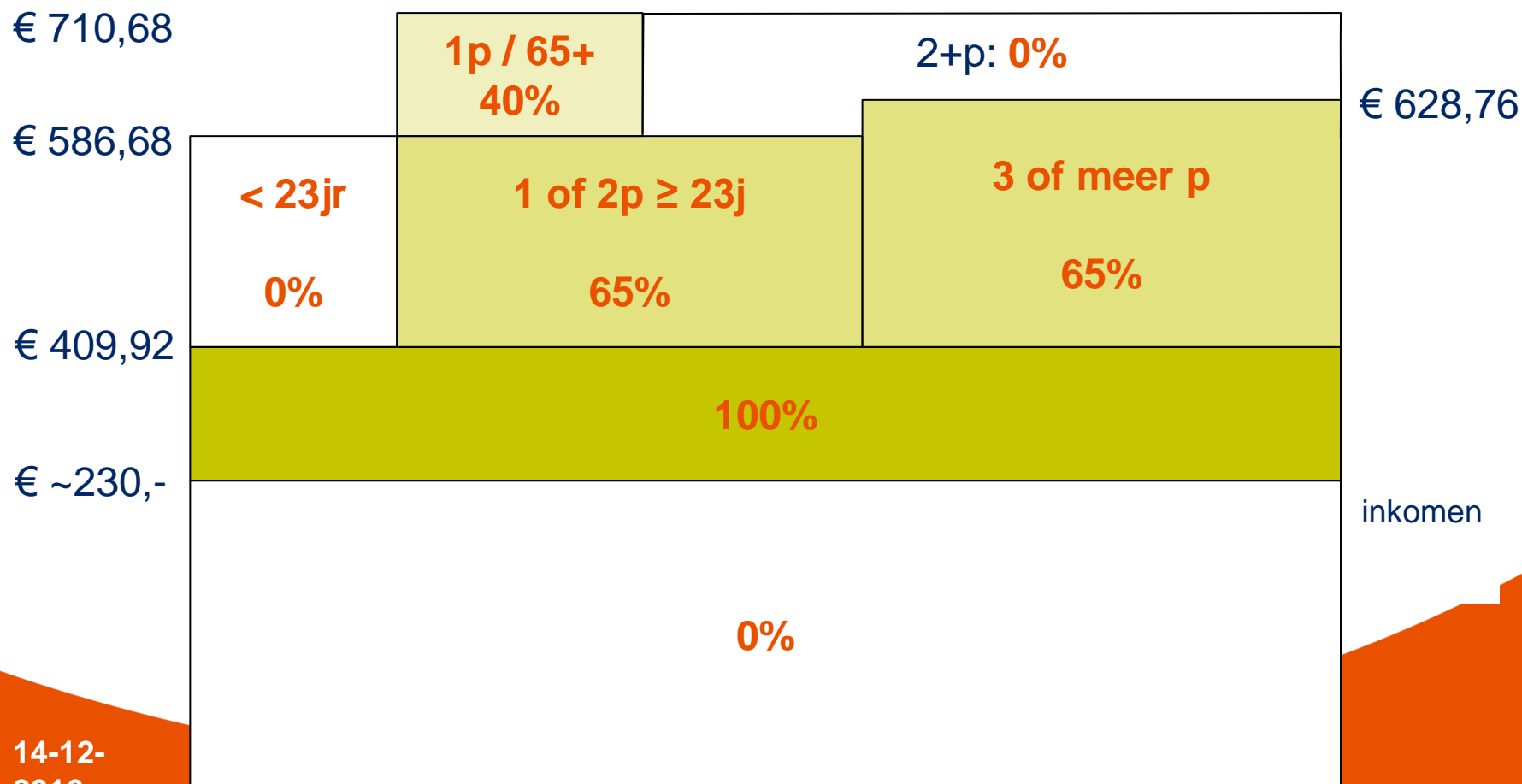


Werking huurtoeslag

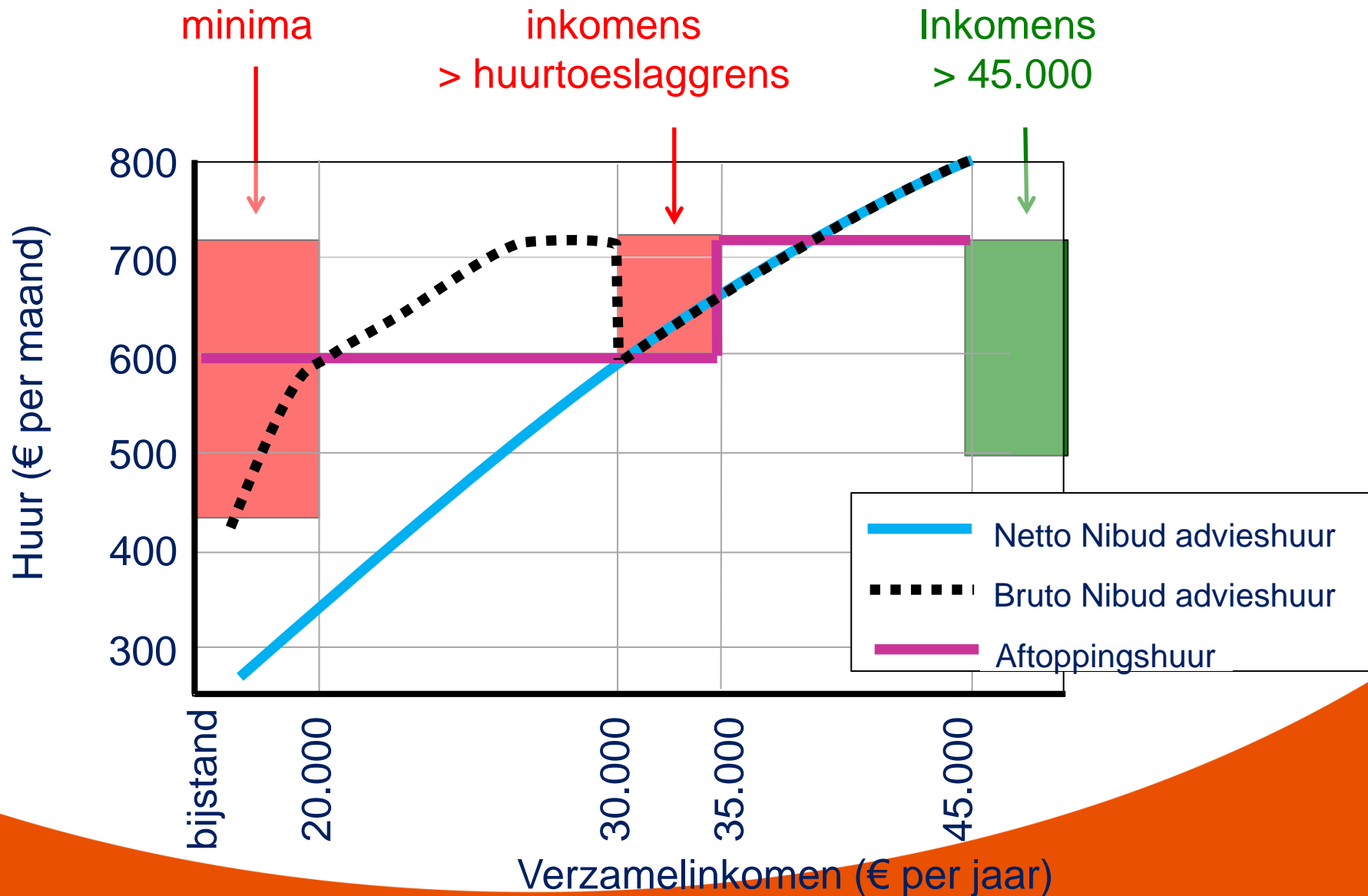
Inkomensgrenzen (peildatum 2016):

1 persoon € 22.100

meerpersoonen € 30.000 (65+: €30.050)



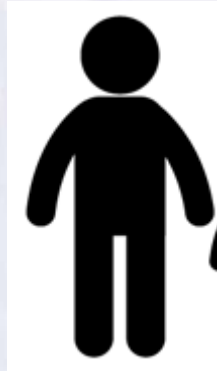
Betaalbaarheid: advieshuren Nibud



Ken je doelgroep...

Alleenstaand
Minimum inkomen
lage huur

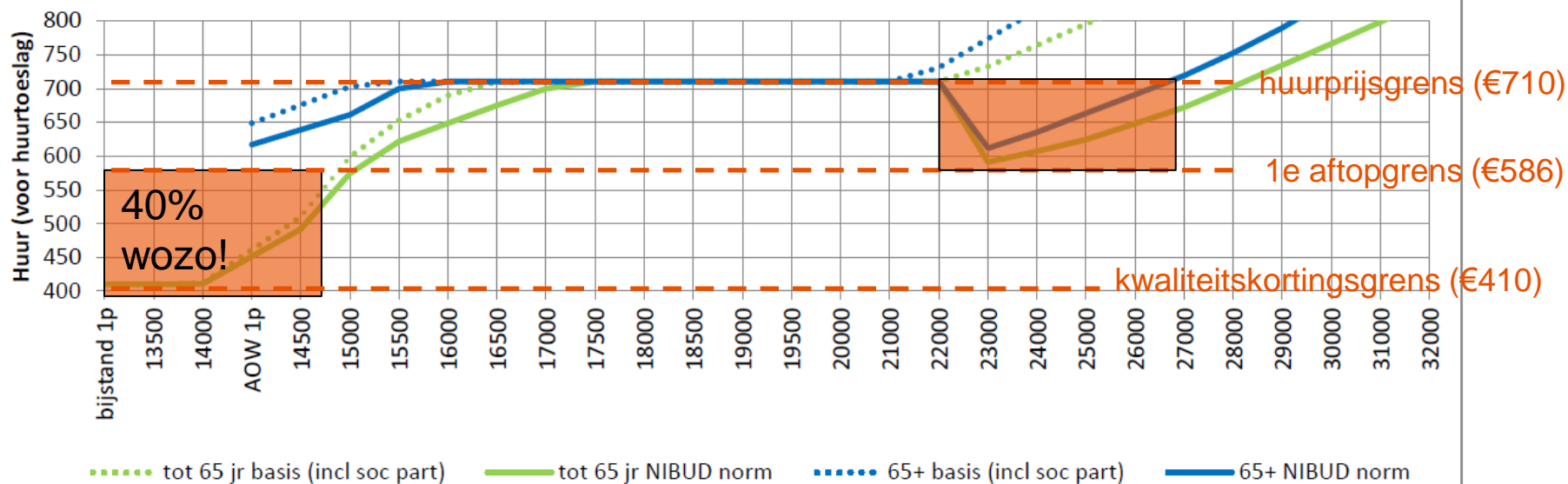
€ 920,- WWB
+ € 70,- ZT



	Basis
inkomen	990
woonlasten	212
energie & water	95
lokale belastingen	0
verzekeringen	149
telefoon, tv, internet	53
contributies & abon.	*
vervoer	*
kleding	48
Inventaris & onderhoud	89
ziektekosten	23
recreatie	*
voeding	190
huishoudgeld	60
totaal uitgaven	919
saldo	71

Max. beschikbaar voor huur

(1 persoon 2016)



Inkomens 30.000 & 35.000

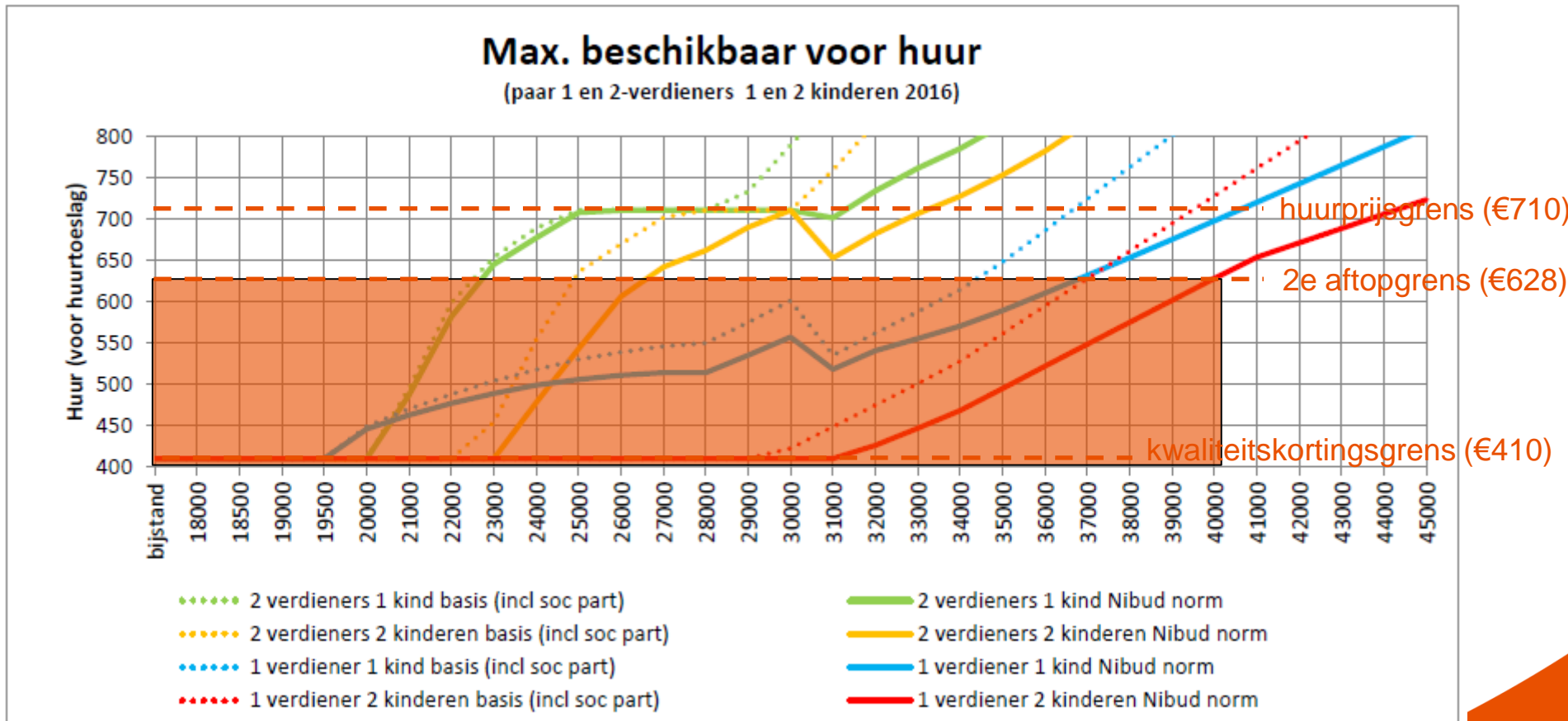
1 inkomen

Gezin 2 kids

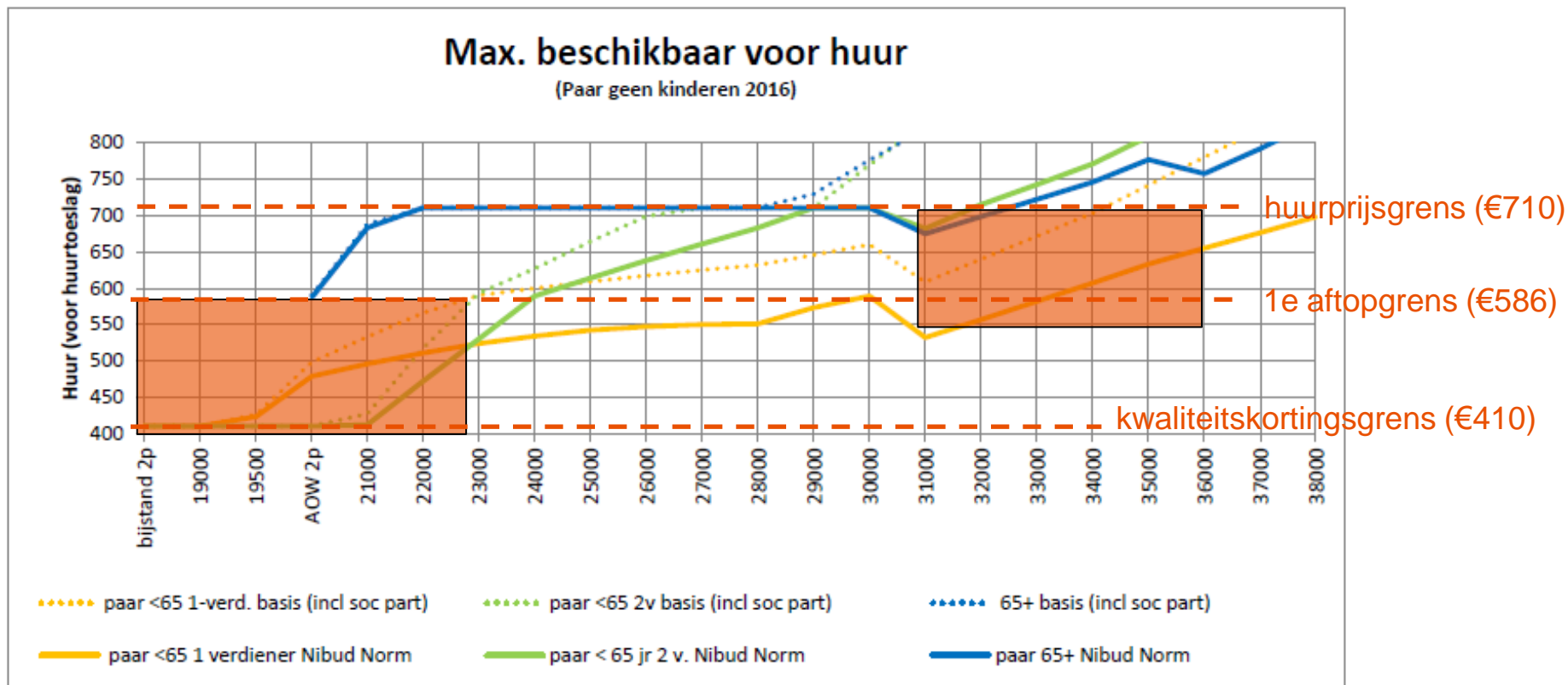


	basis	30.000	35.000
netto inkomen	1809	2331	2495
woonlasten	227	(367) 699	(499) 699
energie & water	92	92	92
lokale belastingen	0 !	57	57
verzekeringen	287	287	287
telefoon, tv, internet	64	64	64
schoolkosten	34	34	34
contributies/abo's	0 !	?	?
vervoer	0 !	?	?
kleding	167	167	167
inventaris	135	135	135
extra ziektekosten	94	94	94
vrije tijd	0 !	?	?
voeding	502	502	502
huishoudgeld	194	194	194
totaal uitgaven	1859	2325	2325
saldo	-50 !	6	150

Wat kan een gezin betalen?



2 persoonshuishoudens



Wie is aangewezen op een sociale huurwoning?

Oftewel: vanaf welk inkomen is de marktprijs van een passende woning te betalen?

Nibud:

	Tot 65j	Vanaf 65j	huurnorm
Alleenstaande	€28.000	€26.000	€750
Stel	€33.000	€34.000	€750

	1 verdiener	2 verdiener	huurnorm
Gezin 4 p	€50.000	€37.000	€800
Gezin 6 p	€60.000?*	€43.000	€850