

# WONINGBOUWSCHAGEN

Beeldvormende vergadering gemeenteraad

12 november 2018

# Inleiding

In 15 minuten



## 1. Visie op de volkshuisvesting

*Wooncompagnie heeft samen met enkele andere corporaties een pleidooi ingediend om binnen Aedes de discussie aan te gaan over de toekomst van de sociale (huur) woningbouw/markt.*

## 2. Financiële stromen

*De SP heeft vragen gesteld over de ATAD. Maar welke financiële stromen lopen er verder richting de overheid, wat door de huurders samen moet worden opgebracht? Waar hebben we het dan over, gemiddeld voor een huurder?*

## 3. CO2-neutraal in 2050

*Heeft De Wooncompagnie zicht in het bereiken van hun einddoel ten aanzien van CO2 neutraal woningbezit in 2050?*

## 4. Wachttijden sociale huurwoning

*Is het inzichtelijk wat de gemiddelde wachttijden zijn voor een sociale huurwoning? Welke tendens is hierbij zichtbaar? Wat zou volgens Wooncompagnie een acceptabele wachttijd zijn?*

## 5. Doorstromingsmaatregelen

*Welke maatregelen moeten er worden getroffen om de doorstroming binnen de sociale huurwoningenmarkt te verbeteren.*

## 6. Woningtoewijzing

*Wooncompagnie heeft aangegeven dat de woningtoewijzing anders zou moeten, hoe anders en wat is de aanleiding hiervoor?*

# Inleiding

In 15 minuten

Visie

Wij vinden dat een brede, gevarieerde en toegankelijke sociale huursector van grote en blijvende maatschappelijke waarde is.

Wij werken aan de best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs zodat mensen met weinig koopkracht zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen.



Tevreden bewoners



Voldoende Betaalbare woningen



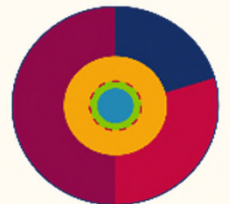
Duurzaam woningaanbod



Aangenaam woonklimaat



Verantwoord exploitatiemodel



Ronde en rollende organisatie

# Inleiding

In 15 minuten

Visie



Pleidooi

Een huurwoning:

**geen voorziening,  
maar een thuis**

## Zorgen over de volkshuisvesting

We zijn hard op weg naar een kleinere corporatiesector die uitsluitend 'de onderkant van de woningmarkt' mag bedienen.

Deze beweging (afroming en marginalisering) lijkt teveel te worden geaccepteerd en daarbinnen lijkt vooral gezocht te worden naar verdere optimalisatie.

Wij vinden dat we ons daar tegen moeten blijven verzetten en moeten inzetten op breed toegankelijke sociale huursector.

# Inleiding

In 15 minuten

Visie



Sociale huur is volwaardig en perspectiefrijk onderdeel van de woningmarkt.

*Laat het niet verworden tot een tijdelijk vangnet voor mensen met pech!*

- Sociale verhuur is geen ‘gesubsidieerde armenhuisvesting’ maar een **volwaardig woningmarktsegment**
- Laat mensen **zélf kiezen** hoe ze willen wonen, ook als zij een bescheiden inkomen hebben
- Zoek naar het **laagst mogelijke huurniveau**
- **Prijs en kwaliteit** moeten in evenwicht zijn
- **Woningexploitatie** (huurbeleid) **scheiden van inkomensondersteuning** (huurtoeslag)
- Stem de voorraad af op lokale woningmarkt **en vergroot keuzemogelijkheden** voor lagere inkomens in plaats van huurders in hokjes en vakjes te passen.
- **Schaf de verhuurdersheffing af** waarmee ruimte ontstaat voor huurmatiging en extra investeringen.
- Wees **terughoudend met verdelingsmaatregelen**: met verdelingsmaatregelen bestrijd je geen schaarste!
- Kom tot een **integrale herziening van het woningmarktbeleid** (koop, commerciële huur en sociale huur in samenhang).

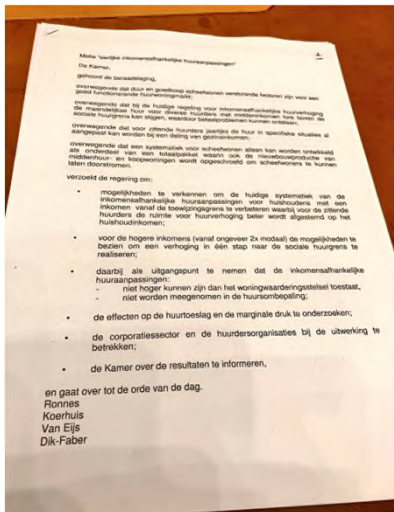


# Inleiding

In 15 minuten

## Ondertussen in Den Haag...

Visie

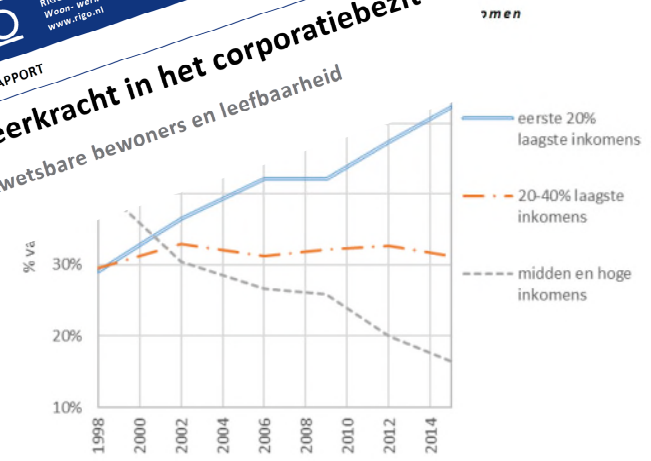


**RiQO** RIGO Research en Advies  
Woon-, werk- en leefomgeving  
www.rigo.nl

**EINDRAPPORT**

### Veerkracht in het corporatiebezit

Kwetsbare bewoners en leefbaarheid



**De huuraanpassing: geen woekering maar een huis**

Aan de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Frisbus 2008  
2500 EA DEN HAAG

Datum: 7 november 2018  
Betreft: Verwerk om aanpak van regulering sociale huursector

Graafte leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken.

Eerder dit jaar hebben wij onze zorgen over de verhuurmarkt uitgesproken in het pleidooi 'Ten huuraanpak: geen woekering maar een huis'. Met één brengen wij deze zorgen nogmaals onder uw aandacht. Achter het label van het vorige kabinet ligt de gedachte dat de sociale huursector kleiner (omvang) en specifiekere (doelgroepen) moet worden. Dit beleid past niet bij de huidige woningmarkt. Het is niet mogelijk om aan de vraag naar betaalbare woonruimte te voldoen. Dit kan alleen worden bereikt door een sterkere focus op de sociale huursector met een kwetsbare positie. Wat het niet kan permissies, verlaagt de inkomensgrens voor lage inkomens, gekoppeld aan psychisch/sociale problematiek. Het risico is groot dat goed functionerende huizen in hoog tempo gaan veranderen. Wij vragen u daarom om de huidige regulering die leidt tot een kleine en eenzijdige sector om te bouwen tot maatregelen die bijdragen aan een ruime en gevarieerde sociale huursector.

De balans in onze wijken en daarmee in onze samenleving is van belang voor ons land. Woningcorporaties kunnen daar een bijdrage leveren. De aanwezigheid van een sociale huursector is noodzakelijk, vermits de diversiteit van de sociale huursector. Wij willen geen negatief effect van de huidige huursector op de sociale huursector. Wij willen een gezonde huursector waarin wij best kunnen bouwen. Wij plannen voor een proactieve aanpak, die zich richt op de mensen van de woongroepen en daarmee doorvoeringsplannen op een gezamenlijke woongroep kan bieden.

De oorspronkelijke bevestiging van de toewijzingsregels belemmert een gezonde balans in onze wijken. Wij zijn er om mensen met lage inkomens goed te huisvesten maar zijn bedoeld voor een eenzijdige bevestigingsaanpak, waarbij een staat uitblijft op basis van inkomens wordt opgesteld. Versterking van de toewijzingsregels zou ons daarbij helpen.

Substantiële verhoging van de maximale inkomensgrens helpt bij het voorkomen van segregatie en geeft ook middeninkomen waar kans op een voor hen betaalbare woning.

De liberalisering van de liberalisatiegrens (en de daarmee gepaard gaande afklemming van het deelsing) heeft geleid tot afklemming van de sociale huursector. Dit is verhuurdersheffing in de wijke sector met een toename van de onafhankelijke personeel. Deze leidt tot te hoge huizen in het sociale segment en belemmert marktpartijen om betaalbare huuraanpak aan te bieden. Een marktovername met huizen € 700 en € 900 komt maar niet van de grond. Wij plannen er voor

### Motie "eerlijke inkomensafhankelijke huuraanpassingen"

- Verbeteren inkomensafhankelijke huurverhogingen
- 2x modaal: in 1x naar sociale huurgrens
- Buiten de huursombepaling

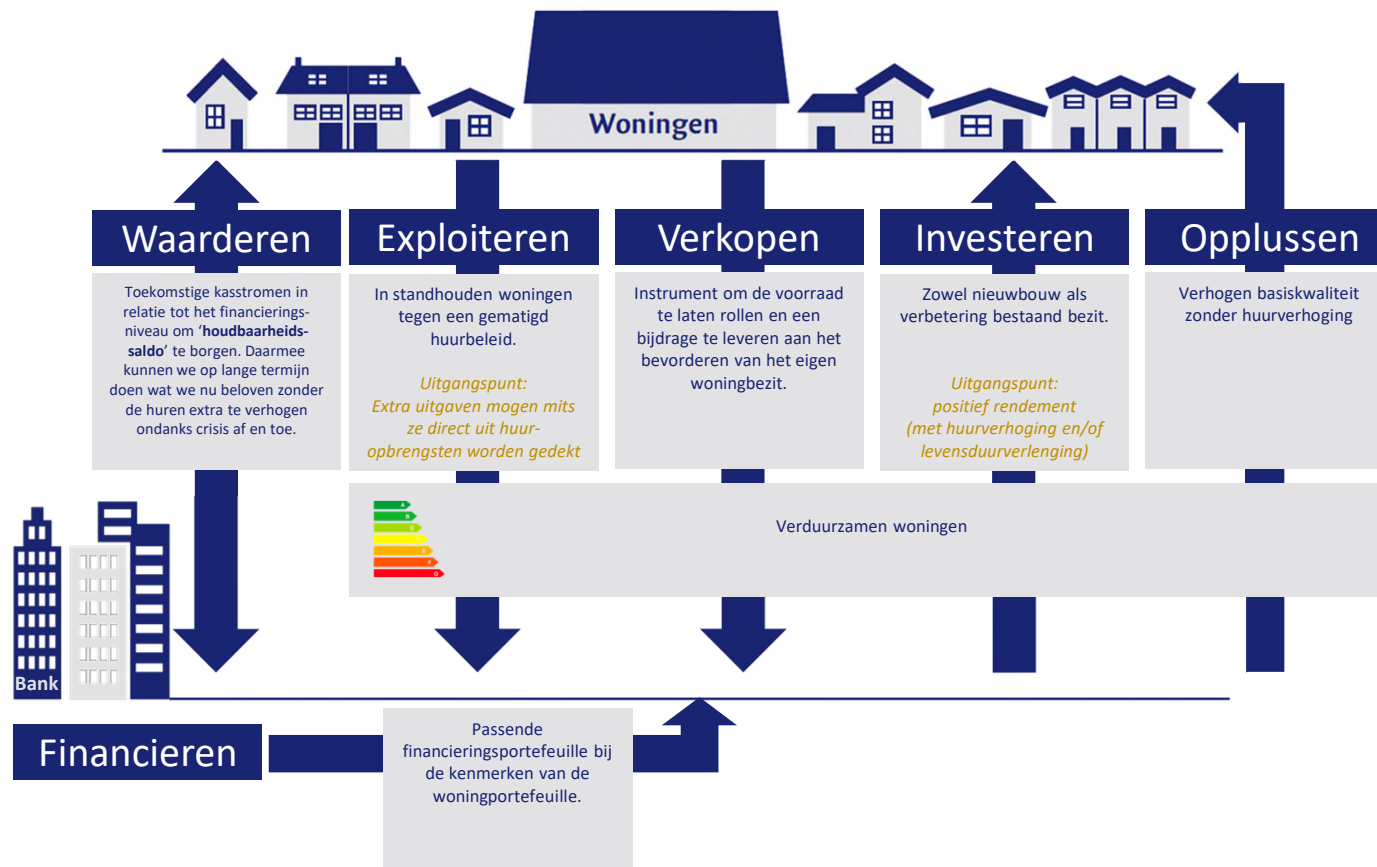
- Steeds groter aandeel laagste inkomens en meer kwetsbare huishoudens
- Toename van problemen en leefbaarheid onder druk
- Ruimtelijke verschillen worden groter (corporatiebuurten versus de rest)

- Stop heksenjacht op scheefhuurder
- Verhoging van de maximale inkomensgrens
- Ruimte om ook te bouwen tussen € 700 tot € 900
- Substantiële verhoging van de liberalisatiegrens
- Pas de grondslag van de verhuurdersheffing aan

# Inleiding

In 15 minuten

Financiën



# Inleiding

In 15 minuten

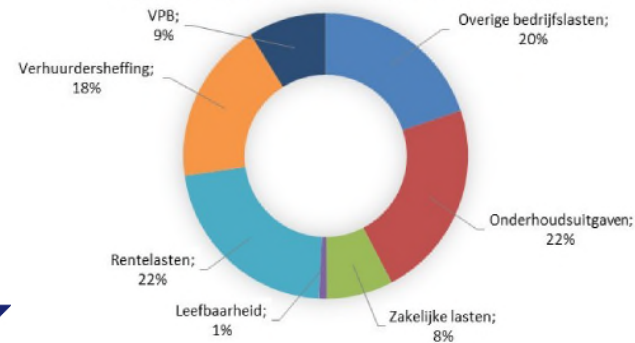


*“De SP heeft vragen gesteld over de ATAD. Maar welke financiële stromen lopen er verder richting de overheid, wat door de huurders samen moet worden opgebracht? Waar hebben we het dan over, gemiddeld voor een huurder?”*



Exploiteren

Uitgaven operationele kasstroom in %



Verhuurdersheffing: € 13 miljoen  
Sector specifieke heffing: € 1 miljoen  
Vennootschapsbelasting: € 6 miljoen

Ofwel circa € 1.400 per huurder per jaar  
dat is bijna 3 maanden huur  
(incl. OZB zelfs bijna 4 maanden huur)



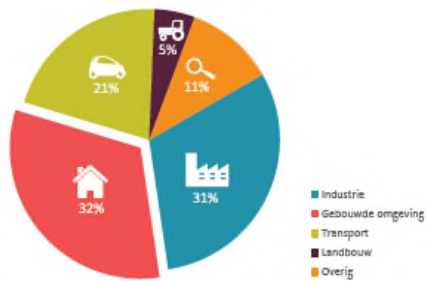
Financieren



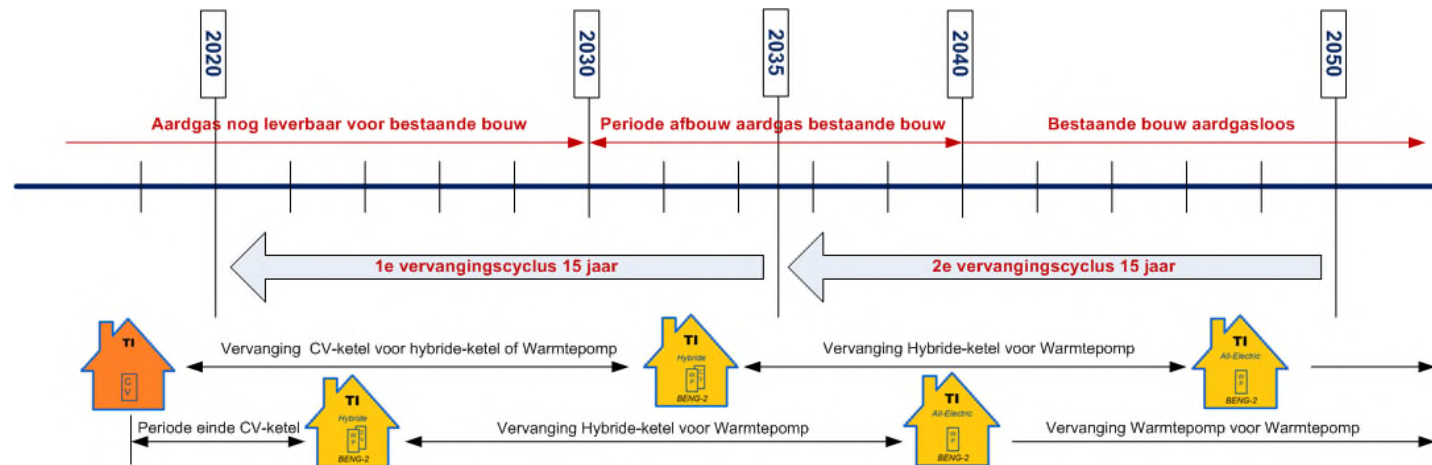
# Inleiding

In 15 minuten

CO<sub>2</sub>-ambitie



Figuur 1: Aandeel in Nederlandse CO<sub>2</sub>-uitstoot per sector



## Energieneutraal

Een energieneutrale woning is een huis dat met een normaal leefpatroon en normaal comfort over een heel jaar gezien evenveel energie gebruikt als duurzaam op of aan de woning is opgewekt.

## Onbetaalbaar?

**Energieneutraal:**  
€ 875 miljoen

**CO<sub>2</sub> neutraal:**  
€ 650 miljoen

## CO<sub>2</sub>-neutraal

Een CO<sub>2</sub> neutrale woning is een huis waarbij de energiebehoefte van de zelfstandige woning wordt gedekt door middel van CO<sub>2</sub> neutrale opwekking.

# Inleiding

In 15 minuten

Ervaren woningkwaliteit bij Wooncompagnie is hoger dan een 7 (KWH) en de conditiescore van het bezit zit tussen de 2 (goede conditie) en 3 (redelijke conditie).

## Maatregelen duurzaamheid

- Bijna **6.000 woningen** voorzien van **bodemisolatie**.
- In 2016 en 2017 hebben **650 woningen twee labelsprongen** gemaakt.
- Voor **2018** staan voor **1.500 woningen één of meer ingrepen** gepland. Dit zijn isolatieglas, vloerisolatie, dakisolatie en/of spouwmuurisolatie. Hiervan is inmiddels een groot deel gerealiseerd.

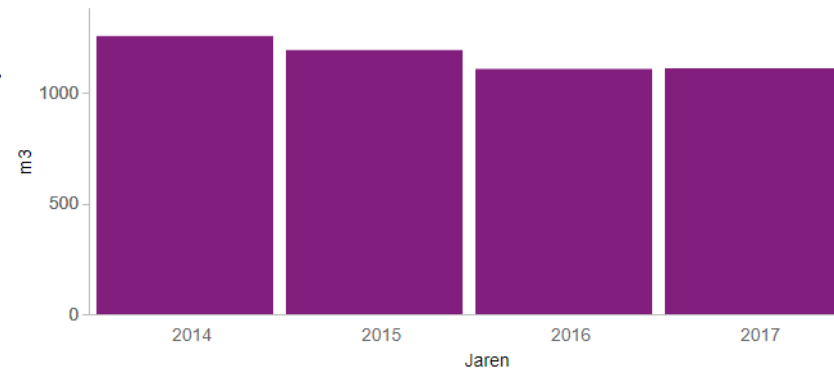
## Ambitie

- In 2024 zijn **alle woningen binnen de bestaande schil geïsoleerd**
- Daartoe eerst (2020-2024) 6.000 woningen aanpakken
- Daarna (2024-2030) tenminste **2.000 bestaande woningen CO2-neutraal** maken
- **Gemiddeld gasverbruik huishouden** daalt van 1.000M3 (2019) naar 800M3 (2024)
- **Energie index** daalt van <1,40 (2020) naar <1,25 (2024)



## Tussenresultaten

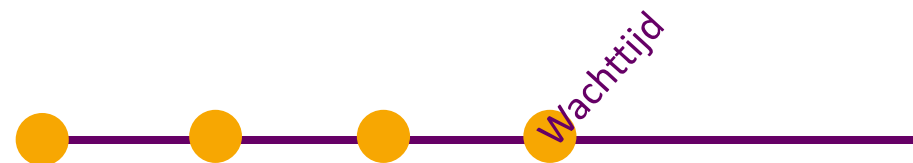
- Het gasverbruik in onze woningen is de afgelopen jaren gedaald, van **1.255m<sup>3</sup>** in 2015 naar **1.110m<sup>3</sup>** in 2017.
- Dit zien onze huurders in hun portemonnee (**jaarlijks €90**).
- In totaal levert deze besparing op gas een **vermindering van CO2-uitstoot** op van bijna **3.800 ton** per jaar.



- Onze energieindex is gedaald van 1,65 in 2014 naar 1,49 nu. In 2020 zal Wooncompagnie gemiddeld energielabel B realiseren

# Inleiding

In 15 minuten



	Verhuurd 2016	Inschrijf duur gem.	Verhuurd 2017	Inschrijfduur gem.	Verhuurd tot 1 okt 2018	Inschrijf duur gemiddeld
Schagen	118	5,1	105	6,4	93	6,8
Warmenhuizen	24	4,3	19	4,3	15	4,5
Burgerbrug	2	2,2	0	-	0	-
Callantsoog	4	4,9	9	3,3	9	5,9
Dirkshorn	2	3,2	3	2,9	1	7,0
Petten	13	3,5	8	3,4	4	6,4
Tuitjenhorn	12	3,7	11	4,5	6	4,0
Winkel	12	4,3	12	3,9	11	4,2
Schagerbrug	18	4,2	6	4,8	0	-
St Maartensvlotbrug	2	0,7	1	7,9	2	4,0
St. Maarten	1	4,4	4	3,3	1	3,6
Waarland	3	3,9	12	3,4	7	4,4
Oudesluis	2	3,1	4	1,4	3	3,8
t Zand	0	-	17	4,2	12	3,8
<b>Totaal verhuurd</b>	<b>213</b>	<b>4,5</b>	<b>210</b>	<b>4,8</b>	<b>179</b>	<b>5,1</b>
Verhuur regulier	178	4,9	163	5,1	158	5,9
Direct bemiddeld	45	1,0	47	0,4	21	1,0
Gehuisveste vergunninghouders	84		86		55	
restant taakstelling			-6		11	
<b>Verkoop 2018</b>	<b>10</b>					
VOV (teruggekocht en doorverkocht)	7					
<b>Ontruimingen 2018</b>	<b>3</b>					
						<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleenstaande man, heeft al 3x op het punt van ontruimen gestaan</li> <li>• Noorderzon (huurders zonder opzegging vertrokken naar het buitenland)</li> <li>• Op verzoek van Burgermeester (ook sprake van huurachterstand)</li> </ul>

Is het inzichtelijk wat de gemiddelde wachttijden zijn voor een sociale huurwoning? Welke tendens is hierbij zichtbaar? Wat zou volgens Wooncompagnie een acceptabele wachttijd zijn?

## Oplopende inschrijfduur

inschrijfduur ≠ wachttijd

stad Schagen en kernen met veel voorzieningen zijn populair  
onderzoek naar de werkelijke wachttijd

## Flinke opgave

Wooncompagnie kan zich prima vinden in de doelstelling zoals in het collegeakkoord is verwoord:

**3,5 jaar voor de stad Schagen en 2,5 jaar voor het ommeland.**

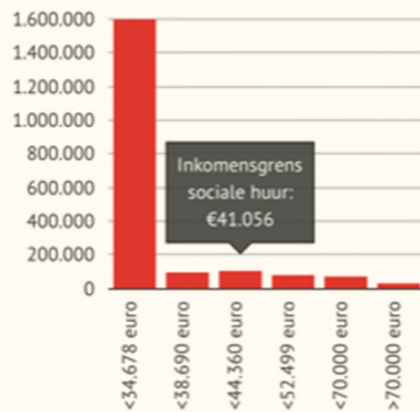
# Inleiding

In 15 minuten

## Fabel

*aanpakken scheefhuurder  
heeft veel effect op  
doorstroming*

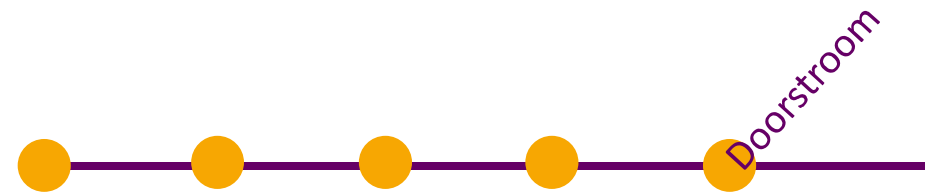
Aantal huishoudens in sociale huurwoningen, per  
inkomensklasse (2015)



## Feit

*Eigenaar-bewoners zijn relatief  
minder kwijt aan 'wonen'  
dan huurders*

Aandeel woonlasten van inkomen



*Welke maatregelen moeten er worden getroffen om  
de doorstroming binnen de sociale  
huurwoningenmarkt te verbeteren.*

**Vergroten aanbod**

**Langere verhuisketens**

*(bijvoorbeeld voorrang bij nieuwbouw voor mensen die  
een huurwoning achterlaten)*

**Modernisering woonruimteverdeling**

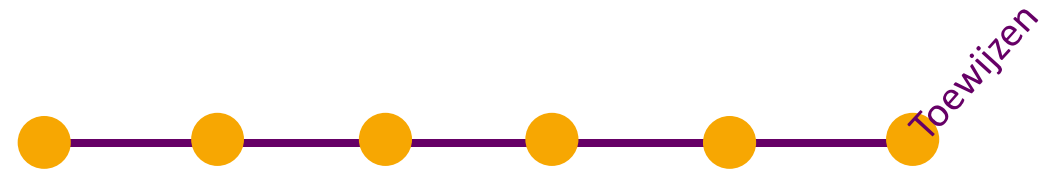
*(afzonderlijke producten voor spoedzoekers?)*

**Advisering en ondersteuning**



# Inleiding

In 15 minuten



*Wooncompagnie heeft aangegeven dat de woningtoewijzing anders zou moeten, hoe anders en wat is de aanleiding hiervoor?*

## Hoe werkt het nu?

Zelf zoeken en volgordebepaling op basis van inschrijfduur of voorrang via urgentie en direct bemiddeld

## Waarom veranderen?

- De schaarste aan sociale huurwoningen neemt toe. Het huidige systeem kan niet flexibel inspelen op deze situatie.
- De huidige werkwijze geeft geen ruimte voor maatwerk. De langst ingeschrevene staat vooraan. Het biedt bijvoorbeeld geen ruimte om maatwerk te leveren voor spoedzoekers (maar niet urgent) of jongeren die in hun kern van herkomst willen blijven wonen.
- Het aantal doelgroepen dat afhankelijk is van sociale huur verandert / neemt toe, hoe geven we iedereen goed een plek?
- Doordat de lokale omstandigheden sterk kunnen verschillen (bv stad versus ommeland), ontstaat behoefte aan lokaal maatwerk
- Aantal te verdelen woningen neemt niet (overal) toe, groeiende behoefte meer flexibel om te kunnen gaan met beschikbare woningen en doorstroming te vergroten