



Aangenomen
Tégen stemden: —

raadsbreed

MOTIE 33 van 2014

Perspectiefnota 2014 - betaalbaarheid wonen

Via griffier@velsen.nl

Geachte voorzitter,

Hierdoor deel ik u mede dat ik onder verwijzing naar artikel 41 Reglement van Orde een motie indien voor de raadsvergadering van 26 juni voor raadsvoorstel Rs14.00443 'perspectiefnota 2014'. Het onderwerp van deze motie is "betaalbaarheid wonen".

De tekst van de motie luidt:

De raad van de gemeente Velsen verzoekt het college om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in kaart te brengen door op buurtniveau de gemiddelde woonquote van huurders te onderzoeken.

Toelichting:

Steeds meer huurders blijken, na betaling van de woonlasten, te weinig over te houden om van rond te komen (1). Mensen met schulden kunnen gelijk ook veel moeilijker participeren in de maatschappij door de beperkte middelen die ze hebben. Ook in Velsen is in 2013 het beroep op schuldhelpverlening toegenomen. De schuldenlasten zijn zwaarder geworden en de problematiek complexer. Voor gemeenten en corporaties is het daarom belangrijk inzicht te verkrijgen in welke huurders financieel in de knel komen door hun woonlasten. De gemeente kan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in kaart brengen door op buurtniveau de gemiddelde woonquote van huurders te laten onderzoeken (2). De te onderzoeken gemiddelde woonquote is het aandeel van het inkomen dat huurders kwijt zijn aan woonlasten. Naast de huurprijs wordt rekening gehouden met de huurtoeslag, de energielasten en de gemeentelijke heffingen. Voor gemeenten biedt deze informatie handvatten voor besprekingen met corporaties rondom de prestatieafspraken.

(1): Onderzoekers van Rigo hebben becijferd dat de komende huurverhogingen ertoe zullen leiden dat in 2017 het aantal huurders onder de armoedegrens is toegenomen tot 890.000, 35% van de huurders.

(2) bijlage: onderzoeksmogelijkheden via Atrive naar de betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

Datum: 26 juni 2014

Naam:
Robert van Koten

Fractie:
SP



atrivé.

Onderzoek naar betaalbaarheid sociale huurwoningen

Betaalbaarheid van het wonen staat hoog op de politieke agenda. Zo beloofde minister Blok onlangs de Tweede kamer een onderzoek naar dit onderwerp, en gaat Aedes met een Bestuursadviescommissie betaalbaarheid van start. Voor corporaties en gemeenten is het belangrijk inzicht te krijgen in welke huurders financieel in de knel komen door hun woonlasten.

Atrivé brengt de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in kaart door op buurtniveau de gemiddelde woonquote van huurders te presenteren. De woonquote is het aandeel van het inkomen dat huurders kwijt zijn aan woonlasten. Naast de huurprijs wordt rekening gehouden met de huurtoeslag, de energielasten en de gemeentelijke heffingen. Wanneer we deze cijfers combineren met gegevens over huurwoningen in verschillende buurten kunnen we specifiek naar de situatie van huurders kijken en de resultaten differentiëren naar inkomensgroepen.

Door deze cijfers in heldere kaarten te presenteren is het in één oogopslag duidelijk in welke buurten huurders in de knel komen. Voor corporaties is dit nuttige informatie om hun huurprijsbeleid op af te stemmen, maar ook voor gemeenten biedt dit handvatten voor de besprekingen met corporaties rondom de prestatieafspraken.

Verder wordt er onderscheid gemaakt tussen huishoudentype (eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens) en inkomensklasse (huurtoeslagontvangers of inkomen tussen huurtoeslaggrens en 34.000 euro)






Verder kunnen we inzoomen op complexniveau in samenspraak met de corporatie. Door uitwisseling van gegevens over de huurders (zoals inkomensklassen en in wat voor woning zij wonen in het complex) en informatie over de woningen in het complex (huurprijs) kan er samen met de gegevens die Atrivé heeft op buurtniveau een compleet beeld worden gegeven op complexniveau.

In onderstaande tabel is dit voor een voorbeeldcomplex ingevuld. De gele vlakken zijn ingevuld door een corporatie, de roze cellen door Atrivé. Het resultaat hiervan is een onderbouwde inschatting van de woonlastenquote per woningtype (bijv. appartement of tussenwoning) en per huishoudentype (bijvoorbeeld alleenstaand met huurtoeslag, of meerpersoonshuishouden zonder huurtoeslag).

Omdat de woonlastenquote steeds vaker als basis wordt gebruikt voor het huurbeleid van de corporatie bieden wij ook aan dat we kunnen werken met scenario's. Zo kan Atrivé inzichtelijk maken wat bepaalde wijzigingen in het huurbeleid (bijvoorbeeld een verhoging van 10% in de streefhuur bij een bepaald complex) voor een gevolgen heeft voor de betaalbaarheid van de huishoudens in dit complex.

In het onderstaande voorbeeld blijkt dat een verhoging van de huidige huurprijs (70% maximaal redelijk) naar 80% maximaal redelijk een gemiddelde stijging van de woonlastenquote van 4 a 5% heeft.

 Complex A	Woonruimte			Inkomsten huishouden			Uitgaven huishouden						Huidige woonquote		Woonquote 80% max red		
	Appartement	Tussenwoning	Totaal	Gemiddeld netto inkomen per maand	Huurtoeslag per maand	Totaal	Gemiddelde kosten huur		Gemiddelde kosten energie		Gemeenschappelijke heffingen	Totale uitgaven appartement	Totale uitgaven tussenwoning	Appartement	Tussenwoning	Appartement	Tussenwoning
							Appartement	Tussenwoning	Appartement	Tussenwoning							
Huurtoeslagontvanger alleenstaand	200	50	250	€ 1.150,72	€ 201,00	€ 1.350,72	€ 400,00	€ 200,00	€ 100,00	€ 122,00	€ 30,00	€ 520,00	€ 652,00	39%	48%	43%	51%
Huurtoeslagontvanger meerpersoons	50	200	250	€ 1.450,59	€ 206,00	€ 1.656,59	€ 400,00	€ 500,00	€ 100,00	€ 122,00	€ 43,00	€ 543,00	€ 665,00	33%	40%	36%	43%
21.000-34.000 euro alleenstaand	150	100	250	€ 1.420,00	€ -	€ 1.420,00	€ 400,00	€ 500,00	€ 100,00	€ 122,00	€ 30,00	€ 530,00	€ 652,00	37%	46%	41%	51%
28.000-34.000 euro meerpersoons	100	150	250	€ 1.778,00	€ -	€ 1.778,00	€ 400,00	€ 500,00	€ 100,00	€ 122,00	€ 43,00	€ 543,00	€ 665,00	31%	37%	34%	41%
Totaal	500	500	1000	€ 1.454,33	€ 101,75	€ 1.556,08	€ 400,00	€ 500,00	€ 100,00	€ 122,00	€ 36,50	€ 536,50	€ 658,50	34%	42%	38%	47%
	Aangeleverd door corporatie																
	Aangeleverd door Atrivé																

Bent u benieuwd hoe het in uw werkgebied en in uw gemeente staat met de betaalbaarheid van huurwoningen? Of wilt u dit mogelijk voor een aantal complexen in uw werkgebied gemeten hebben?

Neem dan vrijblijvend contact op met Danny Meulenbroeks (06-25051773, d.meulenbroeks@atrive.nl) of Joost Wegstapel (06-25051745, j.wegstapel@atrive.nl)



FORMAT AANLEVERING GEGEVENS CORPORATIE

Om het bezit van uw corporatie (per complex) te analyseren op betaalbaarheid willen wij u vragen om een aantal gegevens over uw woningen. Dit doen wij omdat de analyse op buurtniveau op basis van gemiddelden werkt. Met uw gegevens kunnen we een zo'n gedetailleerd beeld mogelijk maken. Wij ontvangen graag de onderstaande tabel ingevuld van u terug:

VHE-nummer	Complexnummer	Straat	Huisnummer	Toevoeging	Postcode	Woningtype	Kale huurprijs	Streefhuur	Bewoning (eenpersoons/meerpersoons)*	Omvangt huurtoeslag (Ja/Nee)*	Inkomen tot 34.000 euro (Ja/Nee)*
12456789	1	Kerkstraat	1		1000AA	Appartement	400	450	Eenpersoons	Ja	Ja
12556789	2	Schoolstraat	12		1000BB	Tussenwoning	425	460	Meerpersoons	Nee	Ja
Enz.											

* Deze gegevens zijn erg behulpzaam voor een goed beeld per complex. Mocht u niet over deze gegevens beschikken, dan vult Atrivé deze gegevens aan op basis van de gemiddelden van de buurt waarin het complex gelegen is.

