

Achtergrondnotitie voor de discussie over betaalbaarheid en beschikbaarheid in Haarlem

25 september 2015

Vorbereid door de werkgroep betaalbaarheid bestaande uit medewerkers van gemeente Haarlem, Pré Wonen, Elan Wonen en Ymere.
Opgesteld door Arian Boersma (RIGO)

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel

Aanleiding

Doel van deze notitie

2. Context

Economie en woningmarkt

Veranderingen in het rijksbeleid t.a.v. corporaties en huurbeleid

3. Analyse

3.1 Inleiding

Wat is betaalbaarheid?

De ontwikkeling van woonlasten en betaalbaarheid in Nederland

Wat is beschikbaarheid?

De ontwikkeling van de beschikbaarheid in Nederland

3.2 De situatie in Haarlem

omvang en behoefte sociale voorraad

bewoning van de sociale voorraad

vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen van corporaties

verhuringen en betaalbaarheid

zittende huurders en betaalbaarheid

3.3 Haarlemse wijken en de ongedeelde stad

4. Conclusies en oplossingsrichtingen

Conclusies

Oplossingsrichtingen

Begrippenlijst

Bijlage 1: Kengetallen per wijk

Bijlage 2: Passend toewijzen in Haarlem

1. Aanleiding en doel

Aanleiding

Het Lokaal Akkoord Haarlem (LAH) is overeengekomen tussen gemeente en corporaties in 2013, mede op basis van de woonvisie Haarlem 2012. De afspraken zijn gemaakt in een tijd dat de verwachting was dat de sociale voorraad kon afnemen.

Sindsdien is er het een en ander veranderd:

- Nieuw rijksbeleid (ruimte voor hogere huren, korting huurtoeslag, verhuurdersheffing, etc.) wordt ingevoerd en werkt door. De woonlasten in de huursector nemen flink toe, terwijl de inkomensontwikkeling stagneert.
- De resultaten van een drietal woononderzoeken voor Haarlem en omgeving komen beschikbaar (Verschuivende Woningbehoefte? (RIGO); Wonen in de Stadsregio Amsterdam (O+S); Woonservice jaarverslag 2013). Verwacht wordt dat de doelgroep op middellange termijn niet krimpt, terwijl de voornemens van de corporaties duiden op een duidelijke afname van hun sociale voorraad. De woningen dat de corporaties jaarlijks verhuren nemen in aantal af en ze worden snel duurder.
- De nieuwe Woningwet wordt naar verwachting op 1 juli 2015 ingevoerd, met o.a. de opdracht aan de corporaties om passend toe te wijzen en een scheiding tot stand te brengen tussen het DAEB- en het niet-DAEB-bezit.

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen staan in Haarlem dus onder druk. Door deze ontwikkelingen komen deze onderwerpen weer hoger op de agenda.

Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2014 komt dit o.a. tot uitdrukking in het nieuwe Coalitieprogramma "Samen doen!". Op hoofdlijnen wordt het woonbeleid voortgezet (o.a. het woningbouwprogramma), maar er zijn ook nieuwe accenten:

- De garantie dat minimaal 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat (alle huurwoningen onder de liberalisatiegrens).
- Ernaar streven dat alle inwoners van Haarlem op een redelijke termijn een betaalbare woning vinden.

Er is dus aanleiding om de huidige visie en de huidige afspraken op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid tegen het licht te houden. Voldoen deze nog? Op welke punten is het nodig om beleid en/of afspraken aan te passen of uit te breiden?

De gemeente heeft dit ingebracht in het GeCo. In het GeCo van 18 december 2014 heeft de gemeente een procesvoorstel gedaan, dat is geaccordeerd.

Inmiddels zijn de ontwikkelingen aan de Raad (Raadsmarkt 15 januari) gepresenteerd en daarnaast in de Commissie Ontwikkeling (29 januari) besproken. In de Raad leven zorgen over de ontwikkelingen in de sociale voorraad. Aan de Raad is toegezegd om na de zomer meer duidelijkheid te geven over de aanpak.

Met deze discussienotitie starten we nu de inhoudelijke discussie tussen corporaties en gemeente over betaalbaarheid en beschikbaarheid op bestuurlijk niveau.

In het GeCo van 9 april 2015 is een actuele stand van zaken van het LAH besproken. Relevante punten die daarin naar voren zijn gekomen:

- Het gaan relateren van ontwikkelingen in de corporatievoorraad aan het woningaanbod voor woningzoekenden;
- Verder brengen van de discussie over betaalbaarheid en de ongedeelde stad, met name t.a.v. de westkant van de stad;
- Bij de discussie over duurzaamheidsdoelstellingen voor de komende jaren, hebben de corporaties aangegeven dat hun inzet op het gebied van energetische kwaliteit primair

tot doel heeft de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren. Hierbij merken zij op dat het passend toewijzen hierbij mogelijk een belemmering is.

Doel van deze notitie

- De context schetsen
- Inzicht geven in de lokale problematiek van betaalbaarheid en beschikbaarheid (analyse)
- Oplossingsrichtingen formuleren als basis voor de discussie tussen gemeente en corporaties over de gewenste aanpak

Deze notitie is opgesteld als basis voor de discussie in het bestuurlijk GeCo van 11 juni 2015 en aangepast voor de vervolgdiscussie in het bestuurlijk GeCo van 17 september 2015. De notitie is besproken met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haarlem op 5 oktober 2015. De notitie dient als achtergrondinformatie voor de gemeentelijke besluitvorming.

2. Context

Economie en woningmarkt

Nederland is getroffen door een langdurige economische crisis. Daardoor verloren veel mensen hun baan, stagneerde de inkomensontwikkeling en stegen de kosten van levensonderhoud op velerlei terrein. De armoede in Nederland is toegenomen.

Tijdens de crisisjaren zijn de financieringsmogelijkheden van alle partijen (huishoudens, corporaties, gemeenten, marktpartijen) teruggelopen met een stagnerende woningmarkt tot gevolg.

De economie is aan een voorzichtig herstel begonnen. De werkgelegenheid trekt weer langzaam aan. De inkomensontwikkeling blijft nog achter.

Ook de woningmarkt krabbelt weer overeind. Ook in Haarlem. Met name de koopwoningmarkt komt weer op stoom. De vraag is of dit zich nu ook gaat vertalen in een betere doorstroming op de huurwoningmarkt.

Veranderingen in het rijksbeleid t.a.v. corporaties en huurbeleid

Het rijksbeleid t.a.v. corporaties en t.a.v. het huurbeleid is de afgelopen jaren en ook de komende jaren sterk in beweging. Kort gezegd moeten de corporaties zich weer meer gaan richten op hun kerntaken (het huisvesten van de doelgroep), moeten zij een verhuurdersheffing afdragen en is het huurbeleid erop gericht de gewildheid van woningen meer tot uitdrukking te brengen in de huurprijzen.

Hieronder een opsomming van de maatregelen:

De afgelopen jaren:

- Invoering Donnerpunten in WWS (2011)
invoering energielabels in WWS
- Voor de jaarlijkse huurverhoging een boveninflatoir huurbeleid gecombineerd met een inkomensafhankelijke staffel (variërend van 1,5% tot 4% boven inflatie) (2013)
- Introductie inkomensgrens € 34.000 en 90%-norm (2011)
- Verhuurdersheffing (2013). Het bedrag loopt jaarlijks op tot € 1,7 miljard in 2017. Het bedrag is gebaseerd op de WOZ-waarde. De heffing beperkt de mogelijkheden van corporaties om te investeren in onderhoud, renovatie, duurzaamheid, nieuwbouw en betaalbaarheid.

De komende jaren:

- Nieuw WWS, deels gebaseerd op WOZ-waarde (okt. 2015).
- Huursombenadering (verwacht vanaf 2016). Dit geeft corporaties *in principe*¹ meer sturingsmogelijkheden. Nog in ontwikkeling. Onduidelijk is of er weer een inkomensafhankelijk element zal zijn.
- Bevriezing liberalisatiegrens voor 3 jaar (2015 t/m 2018) (Woningwet). Meer woningen kunnen worden geliberaliseerd.
- Tijdelijke verruiming 90%-norm. Gedurende 5 jaar (2015 t/m 2019) krijgen de corporaties 10% extra ruimte voor toewijzing aan de inkomensgroep € 34.000 - € 38.000. Zij moeten nog minimaal 80% toewijzen aan de doelgroep tot € 34.000. (Woningwet)
- Passend toewijzen (vanaf 2016). Corporaties moeten de verhuringen aan de primaire doelgroep voor 95% realiseren onder de relevante aftoppingsgrenzen. Daarbij gaat de

¹ Door het Huurakkoord Woonbond/Aedes (zie pag. 6) is deze ruimte echter sterk ingeperkt.

minister er vanuit dat dit niet ten koste gaat van de kansen van deze groep op een sociale huurwoning. (Woningwet)

- Scheiding DAEB/niet-DAEB (vanaf 2017). Corporaties moeten hun bezit administratief of juridisch scheiden. (Woningwet)
- Huurakkoord Woonbond/Aedes (d.d. juni 2015). Het Huurakkoord bevat afspraken over een zeer gematigde huurontwikkeling (inflatie + 1%), inclusief harmonisatie. De huurprijs wordt gekoppeld aan de kwaliteit van de woning ; de inkomensafhankelijke huurverhogingen worden verlaten. Op dit moment is nog onduidelijk of de minister dit voorstel geheel overneemt, dan wel toch mogelijkheden schept voor een inkomenstoets.

Veel van deze beleidsvoornemens moeten nog verder worden uitgewerkt. Dat betekent dat er voor corporaties nog veel onzekerheden zijn, ook in financieel opzicht. Zo is onduidelijk wat de huurruimte is en eveneens wat de kosten (kunnen) zijn van de bevrozing van de liberaliseringsgrens en het passend toewijzen.

3. Analyse

We gaan eerst in op de begrippen betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Vervolgens gaan we na welke informatie er beschikbaar is over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in het algemeen en in Haarlem in het bijzonder. Welk inzicht dit biedt in de lokale problematiek? Waar knelt het?

3.1 Inleiding

Wat is betaalbaarheid?

- Huur + energie + overige woonlasten (lokale heffingen)
- Huurtoeslag
- Woonlastenfonds, armoedebeleid (kijtschelding, bijzondere bijstand etc.)

Er is niet één landelijke norm voor betaalbaarheid van woonlasten.

De hoogte van de woonlasten in relatie tot het inkomen kan op verschillende manieren worden bepaald.

- Bijvoorbeeld door de netto huurquote of de netto woonlastenquote.
- Bijvoorbeeld door een budgetbenadering, doorgaans op basis van NIBUD-gegevens. Hierbij worden de overige noodzakelijke minimale uitgaven van het inkomen afgetrokken om de ruimte voor de netto huur of de netto woonlasten binnen het budget te bepalen.

Hieronder een schema waarin de betaalbaarheid van verschillende huurcategorieën voor verschillende inkomensgroepen wordt weergegeven.

Vereenvoudigde weergave van betaalbare huren (kale huur) per inkomensgroep (RIGO)

> € 1.000								
€ 1.000								
€ 850								
€ 700								
€ 550								
€ 389								
	1ps	mps	1ps	mps	1ps	mps	1ps	mps
	primaire doelgroep		secundaire doelgroep		middeninkomens		hogere inkomens	
	voor hele groep betaalbaar		voor deel van de groep betaalbaar		voor hele groep niet betaalbaar			

De ontwikkeling van woonlasten en betaalbaarheid in Nederland

Uit verschillende landelijke onderzoeken blijkt dat de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders onder druk staat. Zo berekende het PBL in 'Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten' dat het aandeel huurders met een betaalrisico in de periode 2002 – 2012 is gestegen van 5% naar 13%. Onder de huurtoeslagontvangers in de gereguleerde huursector is het aantal huishoudens met een betaalrisico in dezelfde periode zelfs meer dan verdrievoudigd, van 6 naar 21%. PBL wijt dit aan de stijgende kosten van levensonderhoud in combinatie met het achterblijven van de inkomensontwikkeling.

Het corporatiekennisnetwerk Corpovenista heeft door RIGO onderzoek laten verrichten naar betaalbaarheidsproblemen (2014). Hierbij wordt de budgetbenadering op basis van NIBUD-normen toegepast. Onder huurders in de particuliere huursector komen te hoge woonlasten het vaakste voor.

Onder corporatiehuurders heeft 6 tot 16% te hoge woonlasten. Onder de primaire doelgroep is dat 10 tot 28%, onder de secundaire doelgroep 5 tot 10%. In de regio Haarlem heeft 6 – 18% van de (primaire en secundaire) doelgroep te hoge woonlasten.

Naarmate het inkomen lager is, komen te hoge woonlasten vaker voor. Ook blijkt er een samenhang met de hoogte van de huur: naarmate de huur hoger is, komen te hoge woonlasten vaker voor. In mindere mate is er een verband met woontijd: naarmate de woontijd korter is, heeft een hoger aandeel huurders te maken met hoge woonlasten.

Van de huurders van corporatiewoningen met te hoge woonlasten komt bijna de helft meer dan € 100 per maand te kort.

Uit de diverse onderzoeken komt naar voren dat sommige groepen huurders relatief vaker in de knel zitten dan andere groepen:

- huurders die recent zijn verhuisd
- gezinnen
- stellen tot 65 jaar

Alleenstaanden hebben relatief weinig te maken met te hoge woonlasten. Maar omdat alleenstaanden een grote groep omvat binnen de huurders, vormt dit in absolute zin wel degelijk een aandachtsgroep.

De afgelopen jaren zijn diverse maatregelen ingevoerd die leiden tot hogere huurlasten (zie "Context"). De effecten daarvan komen daarom nog niet volledig tot uitdrukking in de bovengenoemde betaalbaarheidsonderzoeken die gebaseerd zijn op het WoON 2012. Men kan dus verwachten dat de problematiek in 2013 en 2014 verder is toegenomen.

Uit een onderzoek in de regio Utrecht op basis van de corporatieverhuringen in 2013 (RIGO, 2014) bleek dat 37% van de doelgroep een woning had gehuurd met een huur hoger dan de NIBUD-advieshuur. Van de primaire doelgroep was dit zelfs 50%. In de stad Utrecht lagen deze percentages nog hoger.

Op de overige woonlasten (energielasten, water, lokale lasten enz.) gaan we in in paragraaf 3.2.

Wat is beschikbaarheid?

Hierbij gaat het over de mate waarin er voldoende voorraad en voldoende aanbod is van sociale huurwoningen voor (woningzoekende) huishoudens die tot de doelgroep behoren (< € 34.000).

Omvang aanbod

Hierop hebben de volgende zaken invloed:

- de omvang van de sociale voorraad
- de mutatiegraad (doorstroming op de woningmarkt, extramuralisering, aanpak woonfraude)

- in hoeverre komen leegkomende woningen opnieuw in de sociale verhuur? (verkoop, liberalisatie, sloop)
- nieuwbouw sociale huur

Toegankelijkheid. Voor wie zijn de woningen beschikbaar (woonruimteverdeling)?

Voor sociale huurwoningen van corporaties geldt:

- inkomensgrens € 34.000, min. 90%, wordt 80% van de toewijzingen o.b.v. de nieuwe Woningwet)
- er komt voor 5 jaar meer ruimte voor middeninkomens € 34.000 - € 38.000 (maximaal 10% van de toewijzingen o.b.v. de nieuwe Woningwet)
- passend toewijzen aan primaire doelgroep (vanaf 2016 o.b.v. de nieuwe Woningwet)

Voor alle sociale huurwoningen geldt bovendien:

- eventuele huur/inkomenscriteria in de Huisvestingsverordening

De ontwikkeling van de beschikbaarheid in Nederland

Als gevolg van de crisis op de woningmarkt en het rijksbeleid neemt het aanbod af:

- Er is minder doorstroming door de stagnatie op de woningmarkt en de stijging van de huurprijs bij nieuwe verhuringen;
- Er is minder doorstroming door de extramuralisering (zorgbehoevenden kunnen minder in instellingen terecht)
- Bij leegkomst worden meer sociale huurwoningen geliberaliseerd en verkocht, door het rijksbeleid (meer marktconforme huren, heffingen etc.) . De sociale voorraad en het aanbod neemt af.
- Er worden minder sociale huurwoningen nieuw gebouwd door o.a. de verhuurdersheffing

Daar staat tegenover dat sociale huurwoningen van corporaties nog bijna uitsluitend terecht komen bij de doelgroep vanwege de Europese inkomensnorm; hogere inkomens maken bijna geen kans meer.

3.2 De situatie in Haarlem

Omvang en behoefte sociale voorraad

De huidige situatie

(WIRA 2014, situatie anno 2013)

Omvang doelgroep : 38% (21% primaire doelgroep + 19% secundaire doelgroep)

Omvang sociale voorraad: 36% (29% in bezit van corporaties, 7% in bezit van particulieren).

Grosso modo zijn deze percentages redelijk in balans.

De drie grote corporaties bezitten per 1-1-2015 21.350 sociale huurwoningen in Haarlem.

Andere kleine corporaties bezitten een kleine 500 sociale huurwoningen in de stad.

Op basis van Wira wordt het aantal particuliere sociale huurwoningen geschat op ruim 5.000.

Dit brengt het totaal op circa 27.000 sociale huurwoningen.

Dit strookt goed met het in het onderzoek Verschuivende woningbehoefte genoemde aantal van 27.490 sociale huurwoningen.

De verwachte ontwikkeling

Op basis van de voornemens van de grote corporaties is er inzicht in de ontwikkeling van de sociale corporatievoorraad: die neemt af.

Voorraad corporaties Haarlem

	Tot 2 ^e aft.grens (€ 618 in 2015)	2 ^e aft.gr - liberalisa- tiegrens (€ 710 in 2015)	Sociale voorraad
1-1-2013	19.443	2.310	21.753
1-1-2015	18.551	2.799	21.350
1-1-2017 (prognose)	16.696	3.214	19.910

Bron: opgave corporaties (monitor LAH)

De afname van de sociale voorraad in corporatiebezit ontstaat door het liberalisatie, verkoop en sloop. Door nieuwbouw wordt deze afname deels gecompenseerd.

De verwachte afname van de sociale voorraad in de komende twee jaar is meer dan drie keer zo groot (-1.440) als de afname in de afgelopen twee jaar (-403). De gematigde afname de afgelopen jaren komt mede door de uitstel van sloop/nieuwbouw. Die sloopplannen worden de komende jaren alsnog gerealiseerd. De corporaties blijven overigens ruim boven de afgesproken minimale omvang van 18.000 sociale huurwoningen per 1-1-2017.

De afname gaat met name ten koste van het betaalbare segment tot de 2^e aftoppingsgrens. Het segment tussen deze grens en de liberalisatiegrens groeit.

⇒ De afname van de sociale voorraad van de corporaties neemt in tempo toe.

Tegelijkertijd is het streefhuurbeleid per 2015 gematigder dan in 2013 (bron: monitor LAH). Relatief meer woningen hebben een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens en relatief minder woningen hebben een streefhuur boven de liberalisatiegrens. De corporaties heroverwegen hun voorraadbeleid vanwege de terugkeer naar de kerntaak en vanwege de beperkte markt voor vrije sector huur. Ook de verkoopvijver wordt heroverwogen.

Verwachte ontwikkeling voorraad en behoefte aan sociale huur tot 2020

RIGO heeft de verwachte ontwikkeling van de omvang van en de behoefte naar verschillende segmenten op de woningmarkt in de regio voor een langere periode in beeld gebracht in het onderzoek 'Verschuivende woningbehoefte?' (2013).

De resultaten voor de sociale huursector in Haarlem zijn hieronder weergegeven.

Confrontatie sociale voorraad 2020 en behoefte 2020 volgens het economisch basisscenario gemeente Haarlem

		Huidige woonpatronen	Beperkte reductie scheefheid	Forse reductie scheefheid
Woonsituatie 2012	voorraad 2020	Behoefte 2020	Behoefte 2020	Behoefte 2020
27.490	24.140	28.860	26.690	25.040
		-4.720	-2.550	-900

Bron: Verschuivende Woningbehoefte? Tabel B-6, p. 36

Er is een afname berekend van de sociale voorraad van 27.490 in 2012 naar 24.140 woningen in 2020. Uitgaande van het economisch basisscenario (het middelste economische scenario) en van het scenario 'beperkte reductie van de scheefheid' (dit achten wij het meest reële scenario van de drie) is de behoefte aan sociale huurwoningen in 2020 26.690. Er is dan ten opzichte van de situatie in 2012 een tekort ontstaan van circa 2.500 sociale huurwoningen.

In ander segmenten van de Haarlemse woningmarkt worden bij dit scenario in 2020 geen of zeer geringe tekorten voorzien (dure koop -360, betaalbare koop - 50).

In onderstaand overzicht hebben we enkele prognoses opgenomen over de door de Haarlemse partijen verwachte ontwikkeling van de sociale voorraad.

Bij de particuliere sociale voorraad veronderstellen we een mutatiegraad van 10% en liberalisatie dan wel verkoop van de helft van de vrijkomende woningen (afname 250 woningen per jaar). De relatief hoge WOZ-waarde, de bevrozing van de liberaliseringsgrens, de aantrekkende markt en de Verhuurdersheffing maken onttrekking aan de sociale voorraad mogelijk en voor de verhuurders aantrekkelijk.

De startsituatie in 2012 (feitelijke situatie) is conform het aantal dat RIGO vermeld. De door RIGO berekende afname van de totale sociale voorraad naar ruim 24.000 sociale huurwoningen in 2020, wordt volgens deze prognose echter in 2017 al bijna bereikt.

Er is geen prognose bekend van de sociale corporatievoorraad voor 2020. Stél dat deze sociale voorraad verder zou afnemen naar de in het LAH genoemde ondergrens van 18.000, dan is de omvang van de totale sociale voorraad in 2020 ongeveer 22.000 woningen.

Er zou in dat (hypothetische) geval t.o.v. de behoefte in 2020 een extra tekort van 2.000 sociale huurwoningen bovenop de door het RIGO berekende tekort van 2.500 woningen ontstaan. Om een verdere toename van het tekort van 2.500 te voorkomen, zouden de drie corporaties een voorraad van minimaal 20.000 moeten aanhouden tot 2020.

(Geprognotiseerde) omvang sociale voorraad Haarlem 2012-2020

	3 corporaties	overige sociale verhuurders	Particuliere verhuurders	Totaal
Voorraad 2012	21.753	500	Ca. 5.250**	27.500
Voorraad 1-1-2017 (prognose)	19.910	500	4.250	24.660
Voorraad 2020 (prognose)	Min. 18.000*	500	3.500	Min. 22.000

* afspraak minimale omvang LAH t/m 2016

** Bron: WIRA (7% in 2013)

- ⇒ Volgens de raming van RIGO zijn bijna 27.000 sociale huurwoningen nodig in 2020, uitgaande van een beperkte afname van de scheefheid. De RIGO-prognose uit 2013 voorziet een tekort van circa 2.500 sociale huurwoningen, bij een berekende omvang van de sociale voorraad van ruim 24.000 woningen. Dan zouden de drie corporaties, rekening houdend met een afname van de particuliere sociale voorraad, een sociale voorraad van circa 20.000 moeten aanhouden in 2020. De huidige plannen van de 3 corporaties duiden erop dat deze omvang al in 2017 wordt bereikt. Indien de sociale voorraad van de corporaties zou afnemen naar het aantal van 18.000 (de huidige afspraak over de minimale omvang) in 2020, dan neemt het tekort aan sociale huurwoningen toe tot 4.500 sociale huurwoningen.

Bewoning van de sociale voorraad

Woonsituatie van de doelgroep en scheefheid in de sociale huursector

(Wira)

64% doelgroep woont in sociale huurwoning, 36% woont in koop of v.s. huur

27% van de sociale voorraad wordt bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren (goedkope scheefheid). Van deze scheefwoners heeft de helft een inkomen onder en de andere helft een inkomen boven € 43.000.

Grosso modo kan dit tegen elkaar worden weggestreept.

De instroom in de sociale huurwoningen van corporaties bestaat nu meer dan in het verleden uit mensen met een inkomen < €34.000. Er is minder scheve instroom.

- ⇒ Niet alle huishoudens uit de doelgroep wonen in een sociale huurwoning en niet alle sociale huurwoningen worden door de doelgroep bewoond. In grote lijnen kunnen deze groepen getalsmatig tegen elkaar worden weggestreept. De RIGO-prognose houdt rekening met deze woonpatronen en het eerder genoemde scenario houdt rekening met een beperkte reductie van de scheefheid.

Vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen van corporaties

Informatie over vraag en aanbod van sociale huurwoningen in de corporatiesector is beschikbaar via de jaarverslagen van Woonservice Zuid-Kennemerland. Daarin is informatie op het niveau van Haarlem zeer beperkt. Bovendien zijn sommige cijfers naderhand bijgesteld.

Daarom is begin augustus specifieke informatie bij Woonservice opgevraagd over het aantal woningzoekenden, het aantal actief woningzoekenden en de verhuringen naar huishoudenkenmerken en huurprijzen in de gemeente Haarlem in de periode vanaf 2012.

Daarnaast heeft Woonservice digitaal de monitor passend toewijzen verspreid met o.a. informatie over het aantal (actieve) woningzoekenden in de regio.

De verschillende cijfers die vanuit Woonservice worden gecommuniceerd (deels actualisering) maken het soms lastig conclusies te trekken.

Onderstaande cijfers zijn afkomstig uit het t.b.v. Haarlem aangeleverde bestand in augustus, tenzij anders aangegeven.

PS. Over vraag naar en aanbod van particuliere sociale huurwoningen is weinig bekend. Er worden jaarlijks circa 200 huisvestingsvergunningen afgegeven voor particuliere sociale huurwoningen (verhuringen). Op basis van de Huisvestingsverordening die op 1 juli ingaat, geldt voor deze woningen een inkomensgrens van € 43.000. Ook middeninkomens hebben dus toegang tot deze sociale huurwoningen, terwijl in de sociale corporatievoorraad de toegang beperkt is tot inkomens tot € 34.000 (de doelgroep).

Zoals hierboven aangegeven, is de verwachting dat het aantal beschikbare sociale huurwoningen in de particuliere huursector jaarlijks afneemt.

Woningzoekenden

Het aantal bij Woonservice ingeschreven woningzoekenden neemt al jaren af, zo blijkt uit het jaarverslag 2014. In 2014 waren 44.303 woningzoekenden ingeschreven in de regio Zuid-Kennemerland². Van de ingeschreven woningzoekenden bij Woonservice wonen er 23.815 in Haarlem (54%).

In 2014 hebben totaal circa 9.264³ woningzoekenden één reactie of meerdere reacties uitgebracht op een aangeboden woning. Dat betekent dat 21% van de ingeschrevenen in 2014 actief was. Het aantal actieve Haarlemse woningzoekenden is 5.982. Dat is 25% van de Haarlemse woningzoekenden.

Het gemiddeld aantal reacties op de aangeboden woningen in de regio nam toe.

Van de uit Haarlem afkomstige ingeschreven woningzoekenden behoort 60% (2014: 70% / 2015: 61%) tot de primaire doelgroep. Onder de actieve woningzoekenden is dit 70% (2014: 70% / 2015: 73%).

De secundaire doelgroep maakt 23% uit van de Haarlemse woningzoekenden en ook 23% van de actief woningzoekenden.

Verhuringen

In lijn met de regionale daling, is het aantal verhuringen van sociale huurwoningen in Haarlem de afgelopen jaren flink gedaald, al is er in 2013 een tijdelijke opleving. Ongeveer driekwart van de verhuringen in de regio vindt plaats in Haarlem.

Het jaarlijks aanbod kan flink worden beïnvloed door nieuwbouw of sloop. Daarover zijn geen gegevens bekend.

Aantal verhuringen in Haarlem

	2010	2011	2012	2013	2014
verhuringen	1191	1093	907	1049	844

Bron: Woonservice

PS. Corporaties verhuren dus circa 4x zoveel sociale huurwoningen als particuliere verhuurders.

² Bron: Woonservice, monitor passend toewijzen, juni 2015

³ Bron: Woonservice, monitor passend toewijzen, juni 2015

PS. Naast de verhuur van zelfstandige sociale huurwoningen doen corporaties nog meer verhuringen: vrije sector huurwoningen, tijdelijke verhuur via Villex, verhuur onzelfstandig en woningruil.

Huurprijs aanbod:

De afname van het Haarlemse aanbod in de periode 2012 – 2014 gaat vooral ten koste van het aantal woningen tot de aftoppingsgrenzen. In 2012 en 2013 wordt 35% boven de 2^e aftoppingsgrens aangeboden, in 2014 is dit 45%.

Zoekduur en slaagkans (regionaal):

Uit het Jaarverslag Woonservice 2014 komt het volgende regionale beeld naar voren:
Regionaal is de gemiddelde zoekduur (wachtijd, inschrijfduur) in 2014 weer verder gestegen naar 6,0 jaar. De zoekduur voor eengezinswoningen is acht jaar.
De slaagkans is licht gestegen naar ruim 10%.
Het aantal weigeringen is eveneens gestegen, maar minder dan eerdere jaren.

In Haarlem is de zoekduur minder gestegen dan regionaal. De gemiddelde zoekduur in Haarlem bevindt zich nu rond het regionaal gemiddelde.

- ⇒ Het aanbod aan sociale huurwoningen neemt af, zowel in Haarlem als in de regio.
- ⇒ Er zijn minder actief woningzoekenden en de slaagkans neemt iets toe. Toch neemt ook de zoekduur (inschrijfduur) toe, evenals de weigeringsgraad. Worden woningzoekenden kritischer of hikken ze aan tegen de hogere huurprijzen?
- ⇒ Het woningaanbod is sinds 2012 duurder geworden. Terwijl de inkomens zijn gedaald. Dat betekent dat veel nieuwe huurders relatief hoge woonlasten hebben (zie ook 'verhuringen corporaties').

Verwachting aanbod:

Verwacht wordt dat het aanbod ook de komende jaren beperkt blijft. Hierbij speelt een rol:

- Liberalisering en verkoop door corporaties
- Sloop- en andere projecten
- ouderen en anderen met een (beperkte) zorgvraag verhuizen minder naar instellingen (extramuralisering).

Wellicht leiden het aantrekken van de woningmarkt en passend toewijzen (doorstromers kunnen binnen de sociale sector weer een betaalbare woning vinden) ook tot een positief effect op de mutatiegraad.

Verwachting vraag:

Bijzondere doelgroepen (waaronder MO, statushouders) doen in toenemende mate een beroep op de sociale voorraad.

Ook wordt een toename voorzien van stadsvernieuwingsurgenten.

De kansen voor reguliere woningzoekenden nemen daardoor af.

- ⇒ Verwacht wordt dat de druk toeneemt en dat de wachttijd van met name reguliere woningzoekenden verder zal oplopen.

Verhuringen versus vraag

Uit de analyse van de Woonservice gegevens over de afgelopen jaren blijkt dat de uiteindelijke toewijzingen van de sociale huurwoningen in Haarlem goed overeenkomt met de vraag (aandeel (actief en passief) van de woningzoekenden.

- Van de sociale verhuringen wordt gemiddeld ruim 70% verhuurd aan de primaire doelgroep en 20% aan de secundaire doelgroep.
- Nagenoeg 90% van de door de corporaties sociale huurwoningen wordt aan 1 en 2 persoons-huishoudens verhuurd. Van deze 90% is de groep 1 persoonshuishoudens met 70% verreweg de grootste.

Verhuringen en betaalbaarheid

- Van de woningen onder de lage aftoppingsgrens gaat circa 70% naar de primaire doelgroep.
- Van de woningen onder de hoge aftoppingsgrens gaat circa 70% naar de primaire doelgroep.
- Van de primaire doelgroep is gemiddeld 50% (2013: 54% / 2014 45%) onder de relevante aftoppingsgrenzen gehuisvest, in lijn met de passendheidstoets die vanaf 2016 gaat gelden. De andere helft is boven de relevante aftoppingsgrenzen gehuisvest en woont te duur.
- Een en tweepersoonshuishoudens worden vaker passend gehuisvest (ruim 50%) dan drie- en meerpersoonshuishoudens (24%).

⇒ Bij de verhuringen van de afgelopen jaren is de helft van de primaire doelgroep in een volgens de passendheidsnormen die gelden per 1-1-2016 te dure woning terecht gekomen; dat wil zeggen: boven de aftoppingsgrenzen.

Zittende huurders en betaalbaarheid

(Bron: Verschuivende woningbehoefte? Rigo)

In de Agglomeratie Haarlem verkeert 21% van de huurders in de sociale voorraad in armoede (landelijk: 28%). Dit is op basis van een budgetbenadering.

(Bron: WIRA) Haarlem.

De gemiddelde netto huurquote voor alle huurders is 29,4%.

De gemiddelde netto huurquote voor huurders met huurtoeslag (primaire doelgroep) is 29,6%.

Er is geen specifiek onderzoek gedaan in de gemeente Haarlem naar betaalbaarheidsproblematiek. Daardoor is weinig bekend over de mate waarin huurders in de knel zitten en welke specifieke groepen het betreft. Landelijke onderzoeken bieden daar wel input voor.

Woonlasten

Naast huur betalen huurders ook energiekosten, water en lokale lasten.

De energielasten in Haarlem bedragen voor huurders in een sociale huurwoning < 100 m² gemiddeld € 114 per maand (bron: Wira).

Volgens het Corpovenista-onderzoek betalen corporatiehuurders gemiddeld € 136 per maand aan energielasten (9% van hun inkomen). Voor de Woonbond kwam RIGO uit op gemiddelde van € 125 in de gereguleerde sector.

De energielasten hangen mede samen met de huishoudensamenstelling. Alleenstaanden betalen gemiddeld het minst; gezinnen het meest. Ook is het woningtype en de woninggrootte mede bepalend.

De corporaties in Haarlem zullen relatief veel alleenstaanden huisvesten en relatief veel kleine woningen bezitten. Dit kan een verklaring zijn voor de relatief lage gemiddelde energielasten.

Lokale lasten (per jaar)

	2014		2015	
	Alleenst.	Meerp.hh	Alleenst.	Meerp.hh
Reinigingsheffing (gemeente)	€ 200 (€ 234*)	€ 332 (€ 287*)	€ 213	€ 354
Zuiverings-/verontreinigingsheffing (waterschap Rijnland)	€ 51,38	€ 154,14	€ 47,25	€ 141,75
Watersysteemheffing per woonruimte (waterschap Rijnland)	€ 97,63	€ 97,63	€ 102,91	€ 102,91
	349,01	583,77	€ 363,16	€ 598,66

* gemiddeld voor Nederlandse steden (bron: Coelo)

Overige woonlasten zijn:

Kosten voor water (circa € 13 per maand).

Kosten voor tv, telefoon en internet (circa € 36 per maand).

Inkomensontwikkeling

Het inkomen is een belangrijke risicofactor bij betaalbaarheidsrisico's.

Uit de Staat van Haarlem 2014 blijkt dat Haarlem qua gemiddeld inkomen op hetzelfde niveau zit als Nederland als geheel. Vergeleken met andere middelgrote steden is het aantal huishoudens dat is aangewezen op bijstand of op een ww-uitkering relatief laag.

Niettemin is (ook) in Haarlem het aantal huishoudens dat afhankelijk is van een uitkering in 2012 en 2013 toegenomen.

Woonmonitor 2014:

Werkloosheid is in de jaren 2012 t/m 2014 flink gegroeid.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen is in de jaren t/m 2012 nog maar beperkt gegroeid. Het besteedbaar inkomen in Schalkwijk en Oost blijft duidelijk achter bij dat van andere wijken.

Huurachterstanden en uitzettingen corporaties 2012 t/m 2014.

Bij Ymere blijft het aantal huurachterstanden min of meer gelijk. Het gemiddeld bedrag van de achterstand neemt wel toe.

Het aantal gerealiseerde huisuitzettingen op basis van huurschuld is juist sterk gedaald van 37 in 2012 naar 16 in 2014.

Bij Elan wonen waren er in 2014 15 huisuitzettingen vanwege huurschuld, een daling t.o.v. 2013 (22).

Bij Pre wonen ligt het aantal huisuitzettingen op een hoger niveau en is in 2014 (55) gestegen tov 2013 (43). Betreft dit alleen obv huurschuld?

Recent zijn de afspraken over voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen geïntensiveerd.

3.3. Haarlemse wijken en de ongedeelde stad

Correctie aantal sociale huurwoningen in West

Het aantal sociale huurwoningen van de drie grote corporaties in West bedroeg per 1-1-2013 5.247 woningen (in tegenstelling tot het in LAH vermelde aantal van 3.917).

Per 1-1-2015 is dit aantal 5.164. De afname bedraagt dus 83 woningen in twee jaar tijd.

Kengetallen per wijk

Zie bijlage.

Wat opvalt:

Aandeel doelgroep per wijk varieert minder dan aandeel sociale huur.
Aandeel primaire doelgroep laat meer variatie zien.

Noord:

Hier woont een klein deel van de doelgroep in de sociale huur, terwijl de sociale huurwoningen van de corporaties voor een groot deel bewoond worden door hogere inkomens. Een weinig effectieve benutting van de sociale voorraad.

Oost:

Relatief hoge energielasten in de sociale huur. Huurders geven relatief vaak aan dat zij behoefte hebben aan energiebesparende maatregelen.

Zuidwest:

De netto huurquote is hier hoog (het aandeel v.s. huur is gemiddeld).

4. Conclusies en oplossingsrichtingen

We vatten hier de conclusies samen en benoemen globaal oplossingsrichtingen.

Conclusies

- **Omvang sociale voorraad**
De omvang van de sociale voorraad is in 2020 onvoldoende ten opzichte van de behoefte. De krapte neemt toe.
Volgens de raming van RIGO zijn bijna 27.000 sociale huurwoningen nodig in 2020, uitgaande van een beperkte afname van de scheefheid. De RIGO-prognose uit 2013 voorziet een tekort van circa 2.500 sociale huurwoningen, bij een berekende omvang van de sociale voorraad van ruim 24.000 woningen. Dan zouden de drie corporaties, rekening houdend met een afname van de particuliere sociale voorraad, een sociale voorraad van circa 20.000 moeten aanhouden in 2020. De huidige plannen van de 3 corporaties duiden erop dat deze omvang al in 2017 wordt bereikt. Indien de sociale voorraad van de corporaties zou afnemen naar het aantal van 18.000 (de huidige afspraak over de minimale omvang) in 2020, dan neemt het tekort aan sociale huurwoningen toe tot 4.500 sociale huurwoningen.
- **Aanbod van sociale huurwoningen**
Het jaarlijks aanbod van sociale huurwoningen is de afgelopen periode flink afgenomen. De verwachting is niet dat het aanbod de komende jaren zal toenemen, mede omdat ouderen langer thuis blijven wonen. Verwacht wordt wel dat de vraag toeneemt, met name van statushouders, vanuit de (O)GGZ en van stadsvernieuwingssurgenten. De wachttijden voor (reguliere) woningzoekenden zullen verder oplopen.
- **Betaalbaarheid voor zittende en nieuwe huurders**
Ook in Haarlem zijn de huurprijzen gestegen en zijn de inkomens gedaald, waardoor betaalrisico's zijn toegenomen.
Bij leegkomst stijgen de huurprijzen fors, waardoor veel nieuwe huurders duur scheefwonen. In 2013 en 2014 is de helft van de nieuwe huurders uit de primaire doelgroep boven de aftoppingsgrenzen gehuisvest. Dit is niet passend, volgens de nieuwe passendheidstoets.

Oplossingsrichtingen

- De sociale voorraad qua omvang op peil houden (minder verkoop en liberalisatie, minder sloop, meer nieuwbouw)
- Het aanbod sociale huurwoningen op peil houden en zo mogelijk vergroten (doorstroming bevorderen, beter benutten)
- Passend toewijzen (zie uitwerking in bijlage 2) en streefhuren matigen (in lijn met het Huurakkoord Woonbond/Aedes)
- Matigen woonlasten bij (groepen) zittende huurders (huurverhoging, energielasten, lokale lasten)
- Voorkomen en bestrijden schulden/armoede

- Regionale samenwerking
- Landelijke lobby

Begrippenlijst

Sociale huurwoningen:

Alle huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (gereguleerd).

Primaire doelgroep:

Huishoudens met een inkomen waarbij zij voor huurtoeslag in aanmerking komen. De inkomensgrens verschilt per huishoudentype.

De secundaire doelgroep:

Huishoudens met een inkomen hoger dan de primaire doelgroep, maar lager dan €34.....

Doelgroep:

Huishoudens behorend tot de primaire en secundaire doelgroep.

Bijlage 1: Kengetallen per wijk

Rood is bovengemiddeld

Vet is benedengemiddeld

	% doelgroep	% sociale huur corporaties	% sociale huur particulier	% scheve bewoning in sociale huur corporaties	% doelgroep in sociale huur	Netto huurquote alle huurders	Energielasten in sociale huur < 100m2
Noord	34	21	6	38	49	27	113
Oost	45	48	3	29	75	27	124
Oude Stad	39	12	21	21	68	31	97
Schalkwijk	46	53	4	26	78	30	113
Zuidwest	32	13	9	13	51	34	101
Haarlem totaal	38	29	7	27	64	29	114

Bron: Wira

Primaire en secundaire doelgroep per wijk (Wira)

	lage inkomens tot huurtoeslagsgrens	inkomens vanaf pot. hts-groep tot en met € 34.229 (EU-grens)
Haarlem Noord	14%	16%
Haarlem Oost	25%	22%
Haarlem Oude Stad	20%	21%
Haarlem Schalkwijk	32%	23%
Haarlem Zuidwest	18%	19%
Haarlem	21%	19%

Gemiddelde woningwaarde corporatiewoningen per stadsdeel (bron: Woonmonitor 2014)

Centrum	190.414
Zuidwest	181.359
Oost	159.543
Noord	186.549
Schalkwijk	140.496
Haarlem tot.	162.775

Bijlage 2 : Passend toewijzen in Haarlem

Nieuwe passendheidsnormen

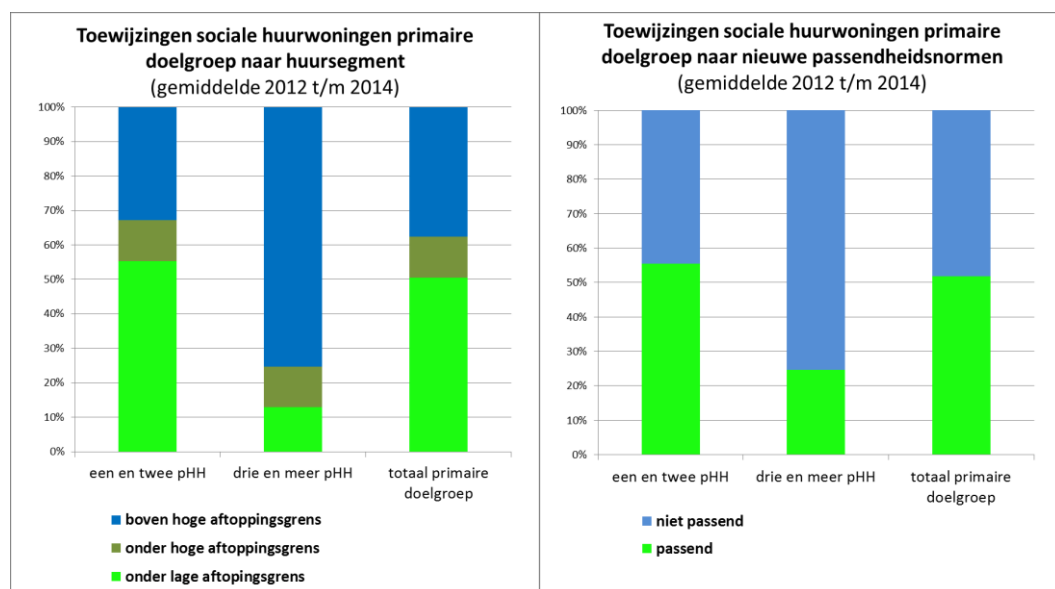
De in de Woningwet opgenomen passendheidstoets houdt in dat woningcorporaties vanaf 2016 95% van hun toewijzingen aan mensen met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep) passend moeten toewijzen. Concreet betekent dit dat;

- één en tweepersoonshuishoudens die tot de primaire doelgroep (90%) behoren een woning krijgen toegewezen die onder de eerste aftoppingsgrens valt (€ 556,82) en
- drie en meerpersoonshuishoudens binnen de primaire doelgroep (10%) een woning moeten krijgen toegewezen die maximaal een huur heeft tot de hoge aftoppingsgrens (€ 597,75)

Daarnaast heeft de minister de verwachting uitgesproken dat de slaagkans van de verschillende doelgroepen in stand blijft.

De corporaties ondersteunen in principe het gelijk houden van de slaagkansen voor zover dat financieel en verhuur technisch mogelijk is en blijft.

Binnen de gemeente Haarlem wordt gemiddeld circa 70% van de te verhuren sociale huurwoningen verhuurd aan de primaire doelgroep. De afgelopen jaren verhuurde de woningcorporaties gemiddeld iets meer dan 50% passend, volgens de nieuwe normen vanuit de passendheidstoets.



Om aan de passendheidstoets te voldoen en de slaagkansen gelijk te houden moeten de in Haarlem werkzame corporaties de helft van de vrijkomende woningen die wordt verhuurd aan de primaire doelgroep anders -lees lager- prijzen.

Hiermee wordt de financiële positie van de corporaties aangetast. De afspraken vanuit het Sociaal Huurakkoord zetten hierbij ook nog een rem op de totale huurverhoging (reguliere harmonisaties en jaarlijkse huurverhoging) van de sociale huurvoorraad (maximaal 1% boven inflatie), waardoor de financiële en dus investeringsruimte verder wordt aangetast.

Jan Kraak d.d. 14082015