

december 2009

25

Column [2]

**Pleidooi voor een
gezamenlijke aanpak!**

**Veel crisismaatregelen
nog onbenut [3]**

**Actieve rol weggelegd
voor gemeenten**

**Beleidscontinuïteit of
stilte voor de storm? [4]**

**Van der Laans'
beleidsbrief: nadruk op
beleidscontinuïteit**

Huur op Maat [6]

**Experiment gestopt.
Wat nu?**

**Brusselse '90% norm'
vergt regionale bijstelling
toewijzingsbeleid [8]**

**RWU onderzoekt
verhuringen in BRU-regio**

**Beleidsaanpassingen
woonruimteverdeling
geëvalueerd [10]**

**Voorstel: grote woningen
niet langer verhuren aan
eenpersoonshuishoudens**

**'Wonen met welzijn
en zorg' [13]**

**Stimulans voor lokale
opgave gemeenten**

**Zorgcomplex
Hof van Batenstein [14]**

**Maatschappelijk
ondernemen steeds
belangrijker voor
corporaties**

**Nieuw instrument tegen
woonfraude [16]**

**Huisvestingsverordening
BRU maakt hanteren
maximale boetes mogelijk**

Naast het in aanbouw zijnde Centrum Vleuterweide is in het deelgebied De Hoven onlangs deze gevarieerde woonwijk gerealiseerd. Met ruim 6.000 woningen is Vleuterweide het grootste deelplan van Leidsche Rijn. De helft daarvan is inmiddels opgeleverd, en in 2013 zal deze wijk zijn voltooid.





Trees van der Haarst

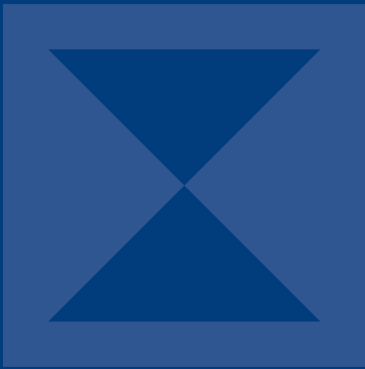
Pleidooi voor een gezamenlijke aanpak!

U kent dat gevoel vast wel. Vereerd zijn om een column te mogen schrijven en tegelijkertijd tegen de deadline aan duizend-en-één andere prioriteiten die langs vliegen. Wellicht is dat kenmerkend voor deze tijd. In de wereld van vastgoed, woningbouw en corporaties is sprake van grote dynamiek en turbulentie. Elke dag is er wel weer iets in de media dat de aandacht trekt. Of het gaat over beeldvorming of over grote woningprojecten die onder druk staan. Soms lijkt het mij, nu nog als relatieve buitenstaander of nieuweling in het vak, veel kabaal en wat weinig wol. Onze branche is natuurlijk ook onderhevig aan de financiële en economische crisis, maar soms lijkt het erop dat we te weinig stil staan en de tijd nemen voor bezinning. Want ondanks een morele en financiële crisis, kan zeker de BRU-regio in positieve zin haar knopen tellen. In de regio spat het van de bedrijvigheid en ambities. En we zitten daarmee op een belangrijk scharnierpunt in de tijd: gaan we in deze regio de economische potentie uitnutten en er gemeenschappelijk als corporaties en gemeenten voor zorgen dat de woningmarkt daarop in haar ontwikkeling aansluit? De maatschappelijke opgave in deze is zo omvangrijk dat alle regionale spelers alleen gezamenlijk – en dan ook nog met een grote inspanning – de klus kunnen klaren. Dat zal enerzijds kunnen door in minder vastgeroeste en ingesleten patronen met elkaar om te gaan, zowel gemeenten met corporaties, corporaties onderling alsook de (commerciële) projectontwikkelaars. Oude beelden voldoen niet meer, een andere werkelijkheid dient zich aan waarin ook een andere omgang met elkaar past. Corporaties hebben niet langer bodemloze putten met geld, vastgoedontwikkelaars zullen ook vraaggerichter dan ooit (moeten) bouwen. En alle spelers in het veld realiseren zich meer dan ooit dat het eerst over *people* en *planet* in de nieuwe orde zal gaan en dan pas over *profit*.

Tegelijkertijd komt op ons af dat overheden en corporaties de consequenties - ook in financiële zin - zullen gaan dragen van de economische crisis. Dat betekent ook een andere rol ten opzichte van elkaar als het gaat om prestatieafspraken. Op zowel de vormgeving van de arbeidsmarkt als de woningmarkt wordt driftig gestudeerd. Dat kan spanning opleveren tussen Rijksoverheid en lokale overheden. Het antwoord kan daarom ook voor een deel gevonden worden in een meer regionale benadering van de woningmarkt. De druk in deze regio is hoog. Dat biedt zeker voordelen om tot een andere aanpak te komen. Wat mij betreft nadrukkelijk een gezamenlijke aanpak!

Trees van der Haarst
Directeur Portaal Utrecht

column



Actieve rol weggelegd voor gemeenten

Veel crisismaatregelen nog onbenut

Gemeenten uit de provincie Utrecht hebben zich massaal gestort op de subsidiepot voor woningbouw, die minister Eberhard van der Laan beschikbaar heeft gesteld vanwege de kredietcrisis. Maar er zijn meer maatregelen die nu benut kunnen worden, bijvoorbeeld op het gebied van energiebesparing. Gemeenten kunnen een actieve rol vervullen om deze onder de aandacht te brengen van bewoners en bedrijven. Voor een totaal overzicht: www.vrom.nl/crisismaatregelen

Stimuleringsmaatregelen voor particuliere huiseigenaren

De Leegstandwet is voor tijdelijke verhuur opnieuw onder de aandacht gebracht en de Nationale Hypotheek Garantie is tijdelijk verhoogd naar 350.000 euro. Daarnaast is een gevarieerd aantal regelingen geïntroduceerd, die investeringen in energiebesparing tijdelijk zeer aantrekkelijk maken, onder andere een subsidieregeling maatwerkadvies, subsidieregeling isolatieglas en een Energiebesparingskrediet. Tevens is de BTW voor vloer-, dak- en gevelisolatie van woningen verlaagd van 19 naar 6 procent.

Stimuleringsmaatregelen (maatschappelijke) ondernemers

Verruiming waarborgfonds sociale woningmarkt (WSW): tijdelijk betere afzetmogelijkheden nieuwbouwprojecten. De grens van de stichtingskosten is verhoogd naar 240.000 euro. Daarnaast is het tijdelijk verruimd tot 350.000 euro voor onverkoopbare nieuwbouwprojecten. Dit stimuleert de woningproductie en

werkgelegenheid in de bouw. Bovendien ontstaat tijdelijk extra ruimte op de huurmarkt.

Energieinvesteringsaftrek (EIA): tijdelijk extra interessant om bestaande huurwoningen energiezuiniger te maken. De EIA is tijdelijk uitgebreid voor investeringen in energiebesparende maatregelen in bestaande huurwoningen. Hiervoor is 277,5 miljoen euro beschikbaar gesteld. Dit stimuleert energiebesparing en werkgelegenheid in de bouw. Tenslotte heeft het kabinet een crisis- en herstelwet opgesteld, gericht op het versnellen en vereenvoudigen van planprocedures voor infrastructurele en andere grote bouwprojecten.

Stand van zaken Stimuleringsbudget Woningbouw

Er zijn in de tweede ronde landelijk ruim elfhonderd aanvragen ingediend met een waarde van iets boven de 250 miljoen euro, maakte minister Van der Laan afgelopen maand bekend. De bouw van de in totaal 37.500 woningen die gemoeid

gaan met deze plannen, zou voor 1 juli 2010 kunnen beginnen. Een selectie is echter nodig omdat het beschikbare budget 150 miljoen euro bedraagt. Ook de eerste ronde was ruim overtekend. De minister beslist voor 15 december welke aanvragen worden goedgekeurd. In totaal is een bedrag van 395 miljoen euro subsidie ter beschikking voor woningbouw en monumenten. Zo wil het kabinet de terugval van de woningproductie en de werkgelegenheid door de crisis beperken. Over de inzet van de derde en laatste ronde valt begin 2010 de beslissing.

In de provincie Utrecht maken gemeenten goed gebruik van de subsidiepot Woningbouw. Wel twintig gemeenten hebben een aanvraag ingediend voor de tweede ronde voor in totaal 3147 woningen. Dat is nog veel hoger dan de aantallen woningen bij de eerste ronde. Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de toegekende projecten uit de eerste ronde.

Julia Sondermeijer
Ministerie van VROM

Toegekend stimuleringsbudget woningbouw 1e ronde

	aantallen woningen
BRU	
Utrecht	425
Houten	113
Nieuwegein	123
Vianen	28
Zeist	29
totaal BRU	718
Regio Amersfoort/Eemland	
Amersfoort	316
Overige gemeenten	
Renswoude	18
Rhenen	15
Wijk bij Duurstede	36
Woerden	129
totaal provincie Utrecht	1232

Meer informatie? www.vrom.nl/crisismaatregelen

Voor Stimuleringsbudget Woningbouw

www.senternovem.nl/rgo/stimulering_woningbouw

Voor subsidie dubbel glas

www.senternovem.nl/isolatieglas

Of u kunt zich richten tot uw accountmanagers van het ministerie Wonen, Wijken en Integratie:

Julia Sondermeijer
(portefeuille: provincie Utrecht, BRU)
email: Julia.Sondermeijer@minvrom.nl
telefoon 06 15017828

Martin Noorman
(portefeuille: gemeente Utrecht)
email: Martin.Noorman@minvrom.nl
telefoon: 06 52529980



De beleidsbrief van Van der Laan over de woningcorporaties (12 juni 2009) beslecht de jarenlange discussie over de toekomst van het corporatiebestel. Een keuze voor zelfregulering door de sector werd het niet. Evenmin koos de minister voor vermarkting van het stelsel, al of niet in combinatie met afroming of uittreden. Kern van de brief is handhaving van het stelsel van toelating, publieke kaderstelling en toezicht onder verantwoordelijkheid van de minister.

Beleidscontinuïteit of stilte voor de storm?

Van der Laans' beleidsbrief: nadruk op beleidscontinuïteit

Het Nieuw Brussels Akkoord in wording versterkt bovenstaand beeld. De daarin afgesproken doelgroepgrens en het percentage van de woningvoorraad dat bij nieuwe verhuringen aan de doelgroep moet worden toegewezen, is nagenoeg gelijk aan de voorstellen die minister Dekker destijds deed. Het huishouden-aandeel van de doelgroep is zelfs weer bijna even hoog als die in de beginperiode van Heerma! Terugkijkend past de conclusie dat de maatregelen die nu in wetgeving moeten worden vervat, al 10 jaar geleden genomen konden zijn. Van der Laan krijgt in ieder geval zijn handen vrij voor andere dossiers zoals de voortgang van de wijkaanpak, het integratiedebat en het opvangen van de gevolgen van de crisis voor de woningmarkt.

De continuïteit van beleid is overigens goed verdedigbaar. Juist in tijden van crisis is ingrijpende hervorming van het corporatiebestel bepaald onhandig. Het vermogen van de corporaties is (potentieel) te groot voor opheffing van publieke kaders. Ondanks alle voorstellen de sector te vermarkten, is er niemand die de overgangssituatie vorm weet te geven. Maar wie de dynamiek van beleid bestudeert, weet dat de keuze voor consolidatie ook een keuze kan zijn voor geleidelijke (kleine) veranderingen, die bij elkaar opgeteld ingrijpend kunnen wezen. En zo rijst de vraag welke ontwikkelingspaden de sociale huursector in de toekomst kan doorlopen, gegeven de ogenschijnlijke onbeweeglijkheid ervan.



copyright Adrie Moutaen

Het vraagstuk van het level playing field gaat het centrum van het debat worden

Markontwikkelingen

De ontwikkeling van de sociale huursector is niet alleen van beleid afhankelijk. De laatste decennia steeg het eigenwoning-

bezit vooral fors onder de middenleeftijd- en middeninkomensgroepen. Parallel nam het aandeel van die groepen in de sociale verhuur af. De concentratie van de lagere

Terugkijkend past de conclusie dat de maatregelen die nu in wetgeving moeten worden vervat al 10 jaar geleden genomen hadden kunnen worden.

inkomensgroepen nam hier zelfs sterk toe. In de nabije toekomst zal de groei van het eigenwoningbezit wellicht wat minder uitbundig zijn, door de (in ieder geval nu nog) hoge koopprijzen, de verminderde kredietverlening na de crisis en door een beperking van de fiscale renteaftrek. Ook de vergrijzing kan een dergelijk effect hebben. De vraag naar huurwoningen in het midden- en hogere segment groeit daardoor vermoedelijk. Kernvraag is dan welke positie de sociale verhuur weet in te nemen in het deel van de huurmarkt waar de commerciële verhuur vanouds het sterkst was. Van het vraagstuk van het *level playing field* zijn we dus niet af. Integendeel, dat vraagstuk gaat het centrum van het debat worden.

Beleidsopties

De eerste optie is om te werken aan betere concurrentieverhoudingen. Dat kan door enerzijds de huren in de sociale verhuur te laten stijgen – met gelijktijdig een nog grotere nadruk op inkomensafhankelijke ondersteuning. Aan de andere kant moet het bestel dan opener worden, door toegenomen uittreden te vergemakkelijken. Delen van het bezit (buiten de woningen die als vangnet op de markt nodig zijn) zouden bijvoorbeeld in aparte bedrijven kunnen worden ondergebracht, waarvan (o.a) beleggers aandelen hebben. Omgekeerd is het dan mogelijk voor grote maatschappelijk nuttige projecten toe te treden tot de sociale verhuur, waardoor de garantieformule die de sociale verhuur in wezen is, op die projecten van toepassing wordt. Denk bijvoorbeeld een publiekprivaat samenwerkingsverband bij stedelijke gebiedsontwikkeling. Door toetreding tot de sector zou een dergelijk verband gelijke financieringsvoorwaarden krijgen als de corporaties, en dus ook gelijke garant-

stelling. Na verloop van tijd wordt zo'n samenwerkingsverband weer ontbonden, onder nader te bepalen verrekening van de tijdens de toelating gemaakte winst. Ook bewonersgroepen zouden op die manier delen van het corporatiebezit kunnen overnemen. Op den duur zouden bestaande corporaties uit het bestel kunnen treden, waarbij de uitkoopsom afhankelijk is van de uittreedcondities. In dit scenario past een geleidelijke vermindering van de fiscale steun voor eigenaarsbewoners heel goed, wellicht met behoud van steun voor de koopstart. Al doende wordt de grens tussen de sociale verhuur en de andere marktsegmenten minder scherp.

Huur op maat

De tweede optie is die van een sterkere *outcome* sturing van de woningcorporaties door de overheid, gecombineerd met vermindering van allerlei detailregelgeving. De metafoor is die van een *zorgplicht* van de woningcorporaties voor nader bepaalde doelgroepen van beleid. Hoe de woningcorporaties dat doen is hun zaak, voorwaarde is wel dat zij meer vrijheid bij het beheer krijgen. Huurders krijgen bijvoorbeeld een verhuisplicht als het inkomen te veel stijgt. Of zij moeten dan meer gaan betalen. Bewoners met een laag inkomen kunnen vanwege de hoge urgentie in de meest luxe woning terecht komen, maar hebben niet eindeloos het recht daarin te blijven. Sociale verhuurders zouden dan een soort sociaal charter moeten opstellen, waarin de zorgvuldigheidscriteria bij de huisvesting van de doelgroep zijn vastgelegd. In dit stelsel past een inkomensafhankelijke huur – naar maatstaven die in ieder geval met de landelijke overheid zijn overeengekomen, zo niet door die overheid bepaald. Men zou deze 'huur op maat' met een koop-

recht kunnen completeren, zodat er ook een positieve keuze kan zijn. Het resultaat is een sociale verhuur waarin de inzet van middelen sterk op de lagere inkomensgroepen is gericht. En waarbij voor de mensen met een wat hoger inkomen koop of huur bij een commerciële instelling aantrekkelijker wordt. In dit scenario past ook goed dat fiscale steun voor eigenaarsbewoners wordt gehandhaafd (wellicht minder uitbundig dan nu) en dat de commerciële verhuur vergaand wordt geliberaliseerd. Uiteindelijk past deze optie in een scenario van krimp van de sociale verhuur. Aandachtspunt is wel dat zo'n kooprecht een sterk gefragmenteerde eigendomsverhouding kan opleveren.

Heroverwegingen als breekijzer?

Welk ontwikkelingspad wordt gekozen, valt natuurlijk niet te voorspellen. De Heroverwegingen die nu worden bestudeerd, kunnen een zwaar accent op huurstijging, beperking van de renteaftrek en versterking van de marktwerking als uitkomst hebben. Maar dat is in het geheel niet zeker.

Dergelijke maatregelen leveren de overheid weliswaar veel geld op - als tenminste een middel gevonden wordt om de hogere huurontvangsten terug te sluiten. Maar de hogere lasten voor nagenoeg alle huishoudens, zouden ook tot gevolg kunnen hebben dat hervormingen op andere terreinen worden doorkruist en dat in Nederland de politieke stabiliteit nog verder afneemt. Ik houd het op geleidelijke krimp zonder dat daar een beleidsstrategie van wordt gemaakt: 'under cover beleid'.

Prof dr. ir. J. van der Schaar
RIGO Research en Advies BV



Huur op Maat

Voor de zomer dienden de gemeente Utrecht en de woningcorporaties Mitros en Portaal een verzoek in bij de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, om het lopende experiment Huur op Maat uit te breiden naar Utrecht. Ondanks zijn warme belangstelling heeft de minister uiteindelijk besloten op dit moment geen goedkeuring voor uitbreiding te verlenen. Toch is er kans dat de gedachte achter Huur op Maat de komende tijd een rol zal spelen in beleidsontwikkelingen, of in een andere vorm terugkomt in het pakket dat het kabinet zal voorstellen voor de woningmarkt. Reden om er in deze editie van BRUtaal dieper op in te gaan.

Op dit moment berekenen de meeste corporaties voor een vrijkomende woning een streefhuur. Die bedraagt, afhankelijk van de woning en corporatie, zo'n 70 tot 85 % van de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Bij de toewijzing wordt een huurinkomentabel (uit de Regionale Huisvestingsverordening) gehanteerd; op basis van het inkomen bij toewijzing kan een woningzoekende een huurwoning met een bepaalde huurprijs betrekken. Als het inkomen op een later moment stijgt, wordt de huur niet aangepast, behoudens jaarlijkse huurverhogingen.

Wat houdt Huur op Maat in?

Huur op Maat betekent dat de corporatie een huurbeleid voert waarbij het inkomen van de huurder een grotere rol heeft. Voor elke woning wordt een 'reële huur' bepaald. Een marktconforme huur, die

overigens wel afgetopt wordt, mocht de reële huur boven de maximale huur uitkomen. Huishoudens die een huurwoning zoeken, krijgen afhankelijk van hun inkomen een kortingspercentage. Daartoe neemt de SEV als basis dat alle huishoudens een geschikte woning moeten kunnen betrekken en voor die woning een huurquote van maximaal 23 % betalen. Kiest een woningzoekende voor een woning met meer of minder kwaliteit, dan betaalt men ook meer of minder. Men kan dus bewust kiezen voor een luxere of juist eenvoudiger woning, of een woning in een bepaalde wijk. Bijzonder is dat jaarlijks het inkomen wordt getoetst en dat de korting daarop wordt aangepast.

Huur op Maat loopt nu als experiment in een aantal steden en opvallend is dat uit tussenmetingen blijkt dat huurders het systeem als rechtvaardig beschouwen.

Situatie op de Utrechtse woningmarkt

De gemeente Utrecht heeft in haar concept Woonvisie problemen op de woningmarkt benoemd. In de concept-Woonvisie wordt geconstateerd dat momenteel veel sociale huurwoningen in Utrecht worden bewoond door huurders met een belastbaar inkomen boven de huurtoeslaggrens (19.800 tot 28.475 euro afhankelijk huishoudentype). Volgens onderzoek van het Rigo i.o.v. de STUW is dit percentage gestegen naar 50 %. Bij de toewijzing van woningen met huren onder de aftoppingsgrens (512 euro voor kleine huishoudens 548 euro voor grote) blijkt dat redelijk passend wordt toegewezen, maar dat bij de nieuwbouw-woningen in Leidsche Rijn veel woningen worden betrokken door huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Verder stagneert de doorstroming van de



Bijna opgeleverd: de Toren in Leidsche Rijn, bestaande uit 31 koopgarantwoningen en 33 huurwoningen voor starters. Op elke verdieping bevinden zich zowel huur- als koopappartementen. De belangstelling was groot.



Nu in aanbouw van Portaal: project Loevenhout in Overvecht. Een combinatie van huurwoningen, woningen met zorg, koopwoningen, koopgarant, en commerciële ruimten. Dergelijke projecten voorkomen segregatie.

sociale huurmarkt naar de koop en particuliere huurmarkt. Ook binnen de huursector zelf is nauwelijks marktwerking: een kwalitatief goede nieuwbouwwoning met lage energielasten is bijna goedkoper te bewonen dan een oude huurwoning. Er is weinig relatie tussen prijs en kwaliteit.

Een oplossing zou kunnen zijn de woningen onder de huurtoeslaggrens (huurprijs 648 euro) strikter toe te wijzen aan de lagere inkomens zoals voorgesteld in de Woonvisie. Echter het probleem blijft bestaan dat er een grote groep huishoudens met inkomen boven de Huurtoeslaggrens tot modaal is die geen betaalbaar alternatief vindt op de commerciële huurmarkt en koopmarkt. Om die reden rekenen veel corporaties deze groep lage middeninkomens, die voor elke gemeenschap belangrijk zijn, ook tot hun doelgroep. Minister van der Laan heeft onlangs aangegeven met Brussel overeenstemming te hebben over de reikwijdte van de huisvestingstaak van de corporaties, dit in het kader van het verlenen van staatsteun. Daarbij is uitgangspunt dat de corporaties van hun huurwoningen onder de Huurtoeslaggrens minmaal 90 % moeten toewijzen aan huishoudens met een bruto inkomen onder 33.000 euro. Hiermee wordt de bredere taakstelling aangegeven waarbij overigens de vraag is of voor de woningmarkt in de Utrechtse regio de doelgroep niet te smal wordt gedefinieerd. Immers met een bruto jaarinkomen van iets boven deze doelgroep is het in onze regio nog niet mogelijk een woning te kopen.

Utrecht en Huur op Maat

Huur op Maat zou een deel van de problemen op de woningmarkt kunnen oplossen. Het systeem zou een brede huurmarkt opleveren, die toegankelijk en betaalbaar is voor de huishoudens met een inkomen tot de Huurtoeslaggrens, maar ook voor de lage middeninkomensgroepen. De woningvoorraad van de corporaties is ruim groter dan het totaal aantal lage inkomensgroepen en biedt dus ruimte. Een brede doelgroep en brede markt kan als neveneffect hebben dat de segregatie niet scherper wordt. Er zou meer relatie zijn tussen prijs en kwaliteit en huishoudens die dat niet of minder nodig hebben, zouden niet onnodig worden gesubsidieerd. Aan woning-

zoekenden biedt Huur op Maat veel keuze mogelijkheden. Kiezen voor meer of minder kwaliteit, voor iets meer of minder huur. Mogelijk kan dit leiden tot meer doorstroming binnen de huursector. Huishoudens die een grote inkomensstijging doormaken, bijvoorbeeld jonge huishoudens met goede opleiding, kunnen blijven wonen, maar betalen dan een meer marktconforme prijs. Maar zij worden ook geprikkeld om door te stromen.

Zitten er ook nadelen aan dit systeem? Wellicht is het belangrijkste ongewenste effect dat het model kan bijdragen aan de armoedeval: het effect dat een inkomensstijging deels teniet wordt gedaan door lagere korting. Volgens economen zou de prikkel om meer te werken of te verdienen hierdoor weggenomen worden. Echter, zoals gezegd kan het ook een prikkel zijn om over te stappen naar meer kwaliteit, de commerciële of koopsector.

Macro context van het corporatiebestel

Het model van Huur op Maat kan ook bekeken worden binnen het debat over de woningmarkt en het corporatiebestel. Daarbij is ook de financiële positie van de corporaties aan de orde. Inmiddels krijgt dit debat een wat andere wending. Na meerdere fiscale maatregelen, een jarenlang inflatievolgend huurbeleid en de geplande Vogelaar-investeringen/heffingen, is de grens van de investeringsruimte van de corporaties bereikt. Meer en meer wordt nu de vraag gesteld of de corporaties niet een beter financieel resultaat kunnen realiseren. Immers zij laten ten opzichte van marktpartijen een slechter exploitatieresultaat zien. Die verschillen komen (blijkens de Aedex, een benchmark voor corporaties) door hogere beheerkosten (deels als gevolg van extra leefbaarheidsmaatregelen en extra aandacht voor bijzondere doelgroepen), hogere onderhoudskosten en lagere huuropbrengsten. Die laatste factor blijkt volgens de Aedex veruit het zwaarst te wegen. Dit betekent dat een gewijzigd huurbeleid onvermijdelijk is als men de investeringscapaciteit van de corporaties op peil wil houden. Daarbij zou objectsubsidieëring door een lage streefhuur vervangen kunnen worden door subjectsubsidieëring, zoals in Huur op Maat. Een omslag van generieke objectsubsidieëring

in de vorm van een streefhuur, naar subjectsubsidieëring op basis van inkomen maakt dat de volkshuisvestelijke middelen veel doelgerichter worden ingezet.

Kip met gouden eieren

De minister heeft eind oktober in de kamer aangegeven dat hij de bezuinigingsmaatregelen op het gebied van de woningmarkt integraal wil bekijken. Dat wil zeggen dat de koop-, huur-, en corporatiesector plus het grond- en RO-beleid aan de orde komen. De kamer heeft daarbij gevraagd ook het voorkomen van segregatie te betrekken.

De vraag voor de ontwikkelingen van de komende tijd is: Wordt de kip geslacht of gaat men voor de gouden eieren? De gouden eieren van de typisch Nederlandse volkshuisvesting zijn de relatief beperkte segregatie en corporaties die maatschappelijk meer doen dan enkel een dak boven het hoofd bieden. Huur op Maat biedt mogelijkheden om een brede groep te blijven bedienen en daarmee scherpe segregatie te voorkomen en tevens de volkshuisvestelijke middelen doelgerichter te besteden.

Bart van der Laag

Manager Strategie & Programma's
Portaal Utrecht

Indien u wilt reageren of een vraag heeft n.a.v deze tekst ben ik graag bereid deze te beantwoorden:
Bart.v.d.Laag@Portaal.nl



Brusselse '90% norm' vergt regionale bijstelling toewijzingsbeleid

In oktober jl. bereikte minister Van der Laan met eurocommissaris Kroes een akkoord over de staatssteunregeling aan woningcorporaties. Kern van het akkoord is dat de door de staat gesteunde sociale huursector toegankelijk wordt voor huishoudens met maximaal een modaal inkomen (€ 33.000). Wel moet 90% van de vrijkomende huurwoningen met een huurprijs onder de maximale huurtoeslag, aan die doelgroep verhuurd worden. 10% mag aan andere (inkomens) groepen worden verhuurd. Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) onderzoekt hoe de BRU-regio hierop in de afgelopen jaren heeft gescoord.

RWU-onderzoek

Het onderzoek van het RWU brengt de verhuringen in beeld naar inkomensklassen en in relatie tot de diverse huurprijsklassen in de BRU-regio. Er werd gebruik gemaakt van de gegevens van Woningnet, over de periode 2005 tot en met eerste helft 2009 voor wat betreft bestaande bouw en nieuwbouw.

Verdeling van verhuringen naar inkomensgroepen

In tabel 1 zijn de verhuringen in onze regio weergegeven naar diverse inkomensklassen. Hieruit komt het volgende beeld naar voren:

- Met uitzondering van 2009-1 werd ieder half jaar tussen de 51 en 58% van de woningen aan de huidige BBSH-doelgroep verhuurd.
- In de achterliggende jaren 2005 t/m 2008 schommelde het percentage

verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot modaal nauwelijks: van 74% - 77%. Dit kan oplopen als de categorie "onbekend/o" deels toegerekend wordt aan de categorieën tot modaal.

- Duidelijk is dat de norm van 90% in de BRU-regio in de afgelopen jaren niet is gehaald. Wel valt op dat dit in de eerste helft van 2009 gestegen is tot bijna 84%.

Verdeling verhuringen over de regio

Natuurlijk waren we ook nieuwsgierig naar de verdeling over de regio. Vooralsnog hebben we volstaan met een vergelijking tussen de BRU-regio totaal, de stad Utrecht en de BRU-regio minus de gemeente Utrecht.

- Tabel 2 laat zien dat het percentage in de periode 2005 tot 2009 in de stad

Utrecht ten opzicht van alle andere regiogemeenten iets hoger (3%) ligt dan de overige gemeenten van de regio.

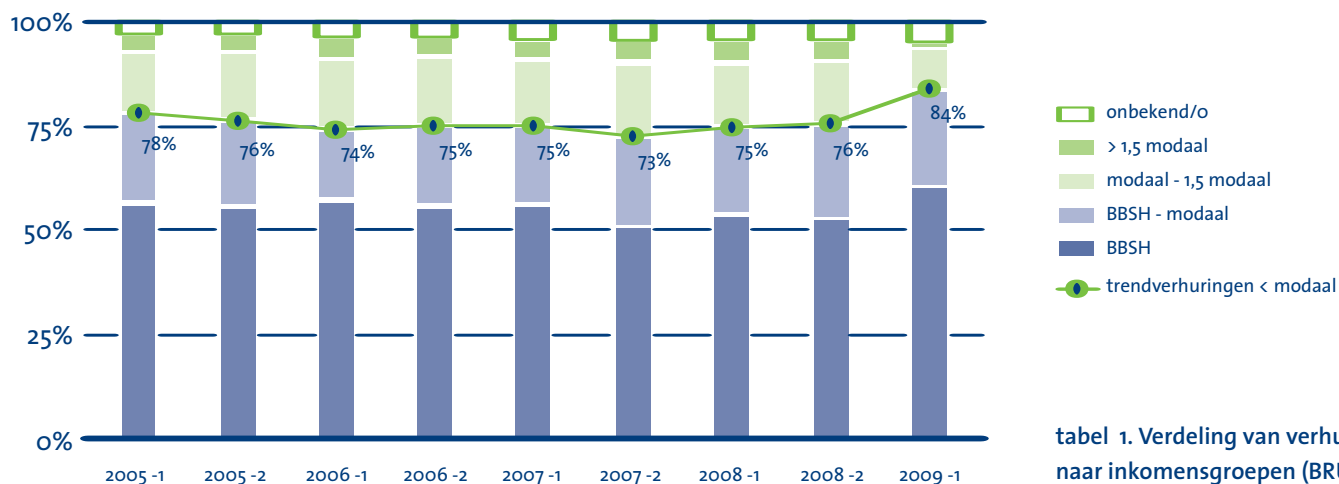
- In Utrecht schommelde dit in de periode 2006-2009 eerste helft, tussen 75 en 79%. Voor de overige gezamenlijke gemeenten lag dit tussen 70-75%.

Doelmatige benutting nieuwe verhuringen

Om de doelmatige benutting goed in beeld te brengen, is in onderstaande tabellen de verdeling van verhuringen naar inkomensklasse per huurprijsklasse² weergegeven voor de jaren 2005-2009-1.

De conclusies zijn:

- Van de woningen tot de kwaliteit-kortinggrens wordt bijna 90% verhuurd aan de BBSH-doelgroep. Woningen in hogere huurprijsklassen worden vaker



tabel 1. Verdeling van verhuringen naar inkomensgroepen (BRU)

aan hogere inkomens verhuurd. Dat is een goede score. Het sluit ook aan bij de resultaten van het recente evaluatieonderzoek van de BRU. Daaruit blijkt dat het versoepelen van de inkomensgrenzen in 2006 geleid heeft tot een doelmatigere benutting van de bestaande voorraad. Voor de nieuwbouw is dit minder het geval.

Duidelijk wordt ook dat met het invoeren van de 'Brusselse 90% norm' vooral de inkomens met modaal tot 1,5 modaal in veel mindere mate bediend kunnen worden in de huidige sociale sector. Het daarom van belang om na te gaan in hoeverre er voor deze groep voldoende betaalbaar aanbod is buiten de sociale sector. Niet alleen om volkshuisvestelijke redenen maar ook met oog op de gewenste doorstroming (zie tabel 3).

Ingrijpende effecten

De onderzoeksresultaten op de schaal van de BRU-regio laten zien dat de Brusselse 90%-norm voor deze regio ingrijpend is te

noemen. Het aantal toewijzingen zal met ongeveer 15% moeten stijgen om de norm te halen. Positief is dat inkomens met een modaal inkomen voortaan beter terecht kunnen in de sociale sector. Deze groep zit nu tussen wal en schip, omdat zij qua inkomen niet in aanmerking komen voor huurtoeslag en een koopwoning niet/nauwelijks tot de mogelijkheden behoort.

De lage middeninkomens met een inkomen waardoor zij net niet in aanmerking komen voor huurtoeslag zullen merendeels aangewezen zijn op woningen met een huur rond de € 511,-. De overige middeninkomens kunnen gehuisvest worden in het huursegment € 511,- tot € 647,50 (huurtoeslaggrens). In de regio is voor deze categorie nog weinig aanbod. Het is daarom van belang hiervoor meer aanbod te creëren. Naast een ander huurbeleid, zal hiervoor ook nieuwbouw aangewend moeten worden. Aandachtspunt is dat de 90% -norm niet mag leiden tot segregatie in wijken en in de regio. Het is terecht dat de Tweede Kamer hier ook op heeft gewezen.

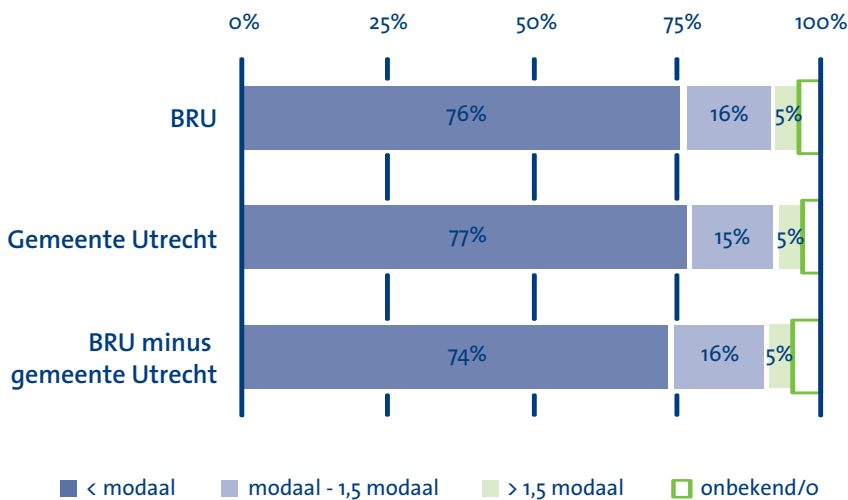
Uitwerking en uitvoering

Over de precieze uitwerking van de nieuwe toewijzingsnorm wordt nog gesproken met Economische Zaken. Het gaat daarbij onder meer over de (on)mogelijkheid van regionale differentiatie van de norm, de toewijzing van de 'vrije' 10%, en de sanctioneringssystematiek. Sancties bij overschrijding kunnen zijn: stoppen met bouwen met staatssteun en/of terugbetalen van teveel ontvangen staatssteun. De meerderheid van de 2e kamer wil de 90% norm al per 1-1-2010 in laten gaan. Maar feitelijk is op dit moment nog onduidelijk of het nieuwe beleid zal worden ingevoerd per 1 januari 2010 of later. Maar wat de invoeringsdatum ook zal zijn, bij uitstrek zal dit op regionaal vormgegeven moeten worden door de BRU en RWU. Met het onderzoek zoals in dit artikel besproken, is hiermee een eerste start gemaakt.

Christa Begemann

Directeur Regioplatform

Woningcorporaties Utrecht

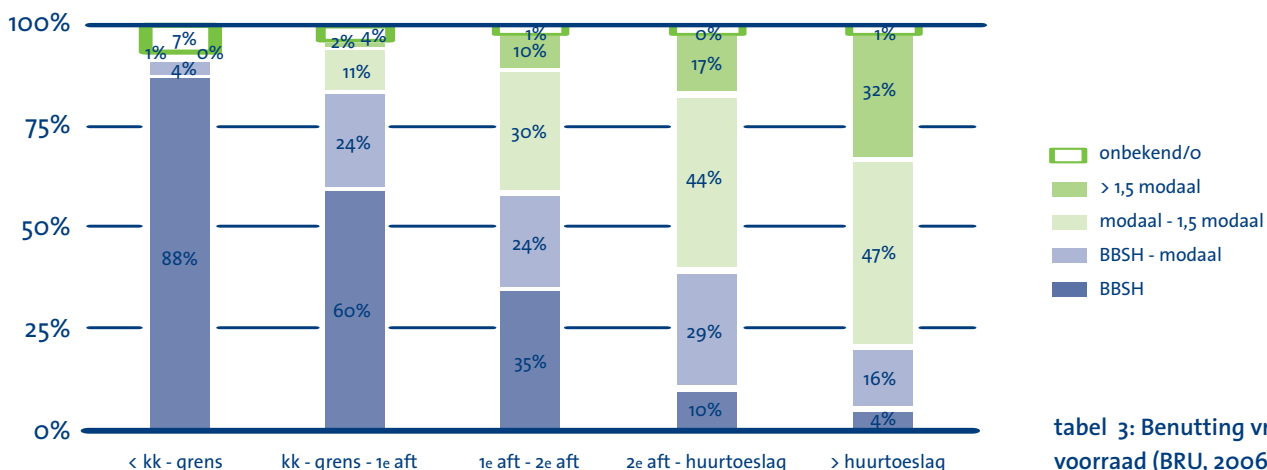


Analyse grafische weergave van het cijfermateriaal: Sjoerd Zeelenberg, Rigo Research.

1 Bij dit onderzoek is aangesloten bij de definitie van modaal 2009. Dat is € 32.500. Het percentage modale inkomens, kan daarom in werkelijkheid wat hoger liggen.

2 Voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt de aftoppingsgrens op een subsidiabele huur van € 511,50 (prijsspeil 1 juli 2009). Voor drie- en meerpersoonshuishoudens ligt de aftoppingsgrens op een subsidiabele huur van € 548,18 (prijsspeil 1 juli 2009).

tabel 2: Verdeling van verhuringen naar inkomensgroepen (2006-2009/1)



tabel 3: Benutting vrijkomende voorraad (BRU, 2006-2009-1)



Woningzoekenden moeten lang wachten op een sociale huurwoning. Een goede en rechtvaardige woonruimteverdeling is dan ook van groot belang. De regels hiervoor stelt het BRU op in de Regionale Huisvestingsverordening. Sinds begin 2006 is de verordening ingrijpend gewijzigd om tot een meer rechtvaardige woonruimteverdeling en meer keuzevrijheid voor woningzoekenden te komen. Afgesproken is om de effecten hiervan periodiek te monitoren en na enkele jaren te evalueren. Aan RIGO Research is in de zomer van 2009 gevraagd om een evaluatie uit te voeren.

Vorstel: grote woningen niet langer verhuren aan eenpersoonshuishoudens

Beleidsaanpassingen woonruimteverdeling geëvalueerd

De evaluatie richtte zich onder meer op de effecten van de nieuwe regels op de positie van starters en doorstromers op de woningmarkt, en op de kansen die jongeren en ouderen hebben om een woning te bemachtigen. Ook werd gekeken of door de nieuwe regels 'schever is toegewezen': betrekken mensen naar hun inkomen gerekend vaker te dure of goedkope woningen? Gaan ze gezien de grootte van hun huishouden vaker in een te kleine of te grote woning wonen? Verder is onderzocht hoe de verhuur aan urgenten zich heeft ontwikkeld en wat dat betekent voor de overige woningzoekenden, hoe de doorstroming zich heeft ontwikkeld en in welke mate de gemeenten gebruik hebben gemaakt van 'lokaal maatwerk'. Voor het onderzoek is vooral gebruik gemaakt van gegevens van WoningNet (de organisatie die de woonruimteverdeling uitvoert) over de periode 2005 t/m 2009.

Inschrijfduur = meettijd

Uitgangspunt voor de woonruimteverdeling is de meettijd: als meerdere woningzoekenden op een vrijkomende woning reageren, komt degene met de langste meettijd als eerste in aanmerking voor de woning. Een fundamentele wijziging in de regels is dat niet alleen voor starters maar ook voor doorstromers *inschrijfduur* als meettijd is gaan gelden.

Voorheen gold voor doorstromers de woonduur als meettijd, waardoor zij vaak in het voordeel waren. Starters en doorstromers hebben nu een meer gelijkwaardige positie. Doorstromers kenden overigens wel tot 1 januari 2007 een overgangsregeling, waarbij zij 40% van hun woonduur konden behouden.

Gelijkheid woningzoekenden

De conclusie uit de evaluatie is dat slaagkansen en wachttijd (inschrijfduur) van starters en doorstromers door het afschaffen van het woonduurcriterium dichter bij elkaar zijn komen te liggen. De gemiddelde wachttijd van starters is niet korter geworden: in de gehele

Senioren schrijven zich vaker in, maar gaan niet vaker op zoek naar een woning



Huisvesting senioren blijft aandachtspunt

Het BRU wilde ook inzicht hebben in de mogelijke positieverandering van jongeren en ouderen die zichtbaar zijn sinds de wijzigingen in de huisvestingsverordening. Voor alle leeftijdscategorieën geldt dat een toename van het aantal inschrijvingen is opgetreden. De grootste toename was te vinden onder de 30- tot 55-jarigen, de kleinste bij de woningzoekenden tot 30 jaar. Woningzoekenden in de leeftijd 30 tot 55 jaar en 55 jaar en ouder schrijven zich wel vaker in, maar gaan niet vaker actief op zoek naar een woning. Ze schrijven zich vooral uit voorzorg in. Dat geldt in nog sterkere mate voor de 55-plussers. De inschrijfduur van woningzoekenden tot 30 jaar is redelijk gelijk gebleven, de inschrijfduur van 30- tot 55-jarigen en 55-plussers is toegenomen. Als naar de verhuringen wordt gekeken, blijken vooral de 30-tot 55-jarigen minder aan bod te komen. Sinds medio 2006 vormen de woningzoekenden tot 30 jaar de grootste groep bij de woningtoewijzing. Het aantal verhuringen aan 55-plussers is redelijk constant door de jaren heen.

De huisvesting van ouderen blijft dus een aandachtspunt. De evaluatie is daarbij te zien als een extra ondersteuning voor het onlangs gestarte project 'stimulering doorstroming doelgroepen', dat er op gericht is de huisvestingspositie van vooral ouderen met een beperking te verbeteren.

Wat veranderde er nog meer?

Per 1 januari 2006 zijn de regionale bindingseisen vervangen door provinciale bindingseisen. Het belangrijkste argument is het bieden van meer vestigingsvrijheid aan woningzoekenden. Uit de evaluatie blijkt dat dit weliswaar de vestigingsvrijheid vergroot, maar niet tot een grotere instroom vanuit andere regio's heeft geleid. Omdat geen sprake is van ongewenste neveneffecten, wordt voorgesteld het ingezette beleid op dit punt voort te zetten. Een andere belangrijke verandering in de regels was de invoering van het lokaal maatwerk: gemeenten mogen jaarlijks 30% van het vrijkomend woningaanbod toewijzen op basis van eigen regels.

evaluatieperiode was sprake van een constante stijging van het aantal inschrijvingen. De wijziging van woonduur naar inschrijfduur heeft niet geleid tot meer verhuringen aan starters en heeft in die zin beperkt effect gehad op de positie van starters en doorstromers.

Minder verhuringen

Er is een toenemende vraag naar sociale huurwoningen opgetreden die los staat van de wijziging. Bovendien is het aantal verhuringen aan stadsvernieuwings-urgenten (woningzoekenden die voorrang krijgen omdat hun huidige woning wordt gesloopt) toegenomen, en is het totaal aantal verhuringen afgenomen doordat minder sprake was van doorstroming in de sociale huursector. Al met al heeft dit voor zowel doorstromers als starters geleid tot minder verhuringen in absolute en relatieve zin. Omdat als gevolg van wijziging van de huisvestingsverordening in 2006 de relatieve positie van starters per saldo toch iets is verbeterd, wordt voorgesteld het ingezette beleid op dit punt voort te zetten.

Het effect van de overgangsregeling voor doorstromers is duidelijk zichtbaar geworden. In de periode totdat de wijziging geheel van kracht werd (1 januari 2007) was de stijging van het aantal ingeschreven doorstromers sterker dan van starters, sindsdien houdt de stijging van beide groepen gelijke tred. Er is een sterke stijging van het aantal actief woningzoekende doorstromers voor de wijziging, daarna is het aandeel doorstromers onder de actief woningzoekenden licht toegenomen.

Versoepeling passendheidscriteria

Vanaf 1 januari 2006 zijn de regels versoepeld op het gebied van inkomens-

en woningbezettingnormen. Daarmee is de keuzevrijheid van woningzoekenden vergroot, maar het risico is aanwezig dat woningzoekenden kiezen voor een 'niet passende' woning. Gemeenten en verhuurders kunnen overigens binnen de regels van de huisvestingsverordening voor een deel van het woningaanbod zelf een bezettingnorm hanteren.

Grotere keuzevrijheid wordt beperkt gebruikt

De conclusie uit de evaluatie is dat woningzoekenden maar in beperkte mate gebruik hebben gemaakt van de grotere keuzevrijheid. Het versoepelen van de inkomensnorm heeft tot weinig scheefheid bij de verhuringen geleid. Wel heeft afschaffing van de woningbezettingnorm er toe geleid dat meer één- en tweepersoonshuishoudens in grote woningen zijn terechtgekomen, wat ten koste is gegaan van de grotere huishoudens. Hoewel gemeenten en verhuurders (buiten de 30% lokaal maatwerk) zelf aanvullende bezettingnormen mogen invoeren, is het voorstel om toch weer een generieke bezettingnorm in te voeren, waarbij grote woningen (vijf of meer kamers) niet langer aan eenpersoonshuishoudens worden toegewezen.

Een aandachtspunt daarbij is dat eenpersoonshuishoudens vaak weer vrij snel willen doorstromen als het huishouden door relatievorm en kinderen groter wordt. Omdat ze bij het betrekken van de woning hun inschrijfduur kwijtraken en zich dan weer opnieuw moeten laten inschrijven met als gevolg een lange wachttijd, wordt nog onderzocht hoe de woningmarktpositie van deze huishoudens kan worden versterkt. Een mogelijkheid zou kunnen zijn dat zij nog gedurende een bepaalde periode hun inschrijfduur mogen behouden.

De gemeenten rapporteren jaarlijks achteraf over het gebruik ervan. Het blijkt dat slechts beperkt gebruik wordt gemaakt van het lokaal maatwerk. In 2008 hebben vier van de negen gemeenten het toegepast. Drie gemeenten blijven ruim onder de grens van 30%, één gemeente heeft die grens overschreden. In de praktijk blijkt 30% lokaal maatwerk dus voldoende ruimte aan de gemeenten te bieden voor een specifiek lokaal huisvestingsbeleid. De meeste wijzigingen van het woonruimte-verdelingsbeleid in 2006 hebben dus het gewenste resultaat gehad. Om die reden wordt voorgesteld het ingezette beleid voort te zetten.

Besluitvorming

Veel zal er dus niet veranderen in de huisvestingsverordening als gevolg van de evaluatie. Het enige wijzigingsvoorstel is om grote woningen niet langer te verhuren aan eenpersoonshuishoudens. Daarnaast, maar dat staat los van de evaluatie, wordt een verhoging van de kooprijsgrens voor nieuwbouw wenselijk geacht. Tot nu toe vallen koopwoningen tot € 181.512 onder de huisvestingsverordening, maar vanwege de gestegen bouwkosten wordt voorgesteld om deze grens te indexeren naar € 200.000. Daarvoor is wel toestemming van de provincie nodig. Op 30 november heeft het dagelijks bestuur met deze aanpassingen ingestemd, op 16 december stelt het algemeen bestuur de aanpassingen vast.

Wido Scholte

Bestuur Regio Utrecht



Als het aan BRU ligt gaat de kooprijsgrens voor nieuwbouw omhoog in de huisvestingsverordening

‘Wonen

Vanuit het project is het mogelijk om vraag en aanbod op het gebied van wonen, welzijn, zorg te monitoren, projecten te faciliteren of waar nodig vlot te trekken, en platforms te bieden waarin partijen kennis kunnen delen of krachten kunnen bundelen. Binnen de provincie maakt dit project deel uit van het programma Wel Thuis! In dit artikel een overzicht van de lopende activiteiten van het BRU/Provincie project.

Zicht op opgave

De vorig jaar uitgebrachte WWZ-monitor regio Utrecht biedt gemeenten inzicht in (het verschil tussen) vraag en aanbod van geschikte en beschermde woningen met zorg en welzijn. De monitor is dit jaar aangevuld met cijfers over vraag naar en aanbod van intramurale voorzieningen, op gemeentelijk én bovenlokaal niveau. Samen met gemeenten worden nu compacte factsheets opgesteld, die een helder zicht geven op de lokale opgave en de al geboekte voortgang. De factsheets worden gebruikt om bestuurders en lokale partners te informeren over de opgave. De informatie kan periodiek worden bijgesteld en vormt een extra stimulans om gericht actie uit te zetten.

Lokale bestuurlijke agenda

Naast het scherp stellen van de opgave worden vanaf dit najaar lokale bijeenkomsten voor bestuurders, gemeenteraadsleden en lokale netwerkpartners georganiseerd. Deze bijeenkomsten richten zich op het belang van een samenhangende aanpak van wonen met welzijn en zorg, en vragen hiervoor bestuurlijke en politieke aandacht. Het

De economische crisis brengt allerlei vraagstukken met zich mee die zich op de politieke agenda verdringen. Ook in deze roerige tijden blijft voortdurende aandacht voor wonen met welzijn en zorg noodzakelijk; het aantal 75-plussers groeit in bijna alle BRU-gemeenten in fors tempo. Bovendien wordt van gemeenten verwacht dat zij - vanuit nagenoeg gelijkblijvende Wmo-middelen - meer kwetsbare burgers opvangen. Het project 'Wonen met welzijn en zorg' van BRU/Provincie Utrecht stimuleert en ondersteunt gemeenten om de lokale opgave in te vullen, zodat burgers zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

met welzijn en zorg'

gesprek hierover kan gecombineerd worden met een bezoek aan een 'best practice' in eigen of naburige gemeente. De voorbereiding is een coproductie van de betreffende gemeente en BRU/provincie.

Stimulans verbreiding parels

Met subsidie vanuit de eerste tranche van de stimuleringsregeling behorend bij dit project, zijn verschillende gemeenten gestart met de opbouw of verdere uitrol van woonservicegebieden. In andere gemeenten zijn specifieke projecten gestart die (kwetsbare) burgers in staat stellen langer zelfstandig te wonen. In de tweede subsidietranche kan elke gemeente tot maart 2010 een beroep doen op een bijdrage van € 50.000 voor een project dat aansluit bij de lokale opgave. Om gemeenten en hun partners meer te laten leren van ervaringen elders, worden

vergelijkbare projecten bezocht om daar opgedane kennis en ervaring te benutten voor het opzetten van het eigen project. Deskundige begeleiding wordt geboden onder het motto 'verbreiding parels Wonen met welzijn en zorg'.

Verhuisadviseur 60+

Een van de projecten die de stimuleringsregeling ondersteunt is de Verhuisadviseur 60+. Senioren kunnen verschillende redenen hebben om naar een andere woning te willen verhuizen. Bijvoorbeeld omdat een woning zonder trappen meer wooncomfort biedt of omdat het onderhoud van de tuin te bewerkelijk wordt. Tussen (verhuis)wens en daad lijken soms barrières te staan. Inwoners van 60+, wonend in een van de negen BRU-gemeenten, kunnen een beroep doen op een deskundige van Het vierde huis, die advies en hulp biedt

bij het zetten van de juiste stappen.

Naast deze concrete hulp vindt er vanuit het project van BRU/Provincie ook onderzoek plaats naar de knelpunten én kansen in het bevorderen van de doorstroom van doelgroepen.

Kennisuitwisseling gemeenten

Bij de betrokken gemeentelijke ambtenaren bestaat behoefte om over en weer meer kennis uit te wisselen. Ook willen zij kennis verdiepen door gericht samen met andere gemeenten vraagstukken beet te pakken en deze in enkele bijeenkomsten om te zetten in een aanpak voor de eigen gemeente. Eind 2009 is hiervoor een programmavoorstel uitgewerkt.

Hilde van Xanten
projectleider



Meer informatie?

Hilde van Xanten, projectleider,
h.vanxanten@movisie.nl 030-7892167



Foto: Robert Oerlemans

Zorgcomplex Hof van Batenstein

Maatschappelijk ondernemen steeds belangrijker voor corporaties

In 1972 werd in Vianen het eerste verzorgingshuis, Batenstein, geopend. Een complex dat zijn naam ontleende aan het ooit roemruchte kasteel Batenstein. Inmiddels is ruim vijfendertig jaar later op diezelfde plek in het hart van Vianen een volledig nieuw zorgcomplex gebouwd: Hof van Batenstein.

Samen met de zorgpartner, stichting Zorgspectrum uit Nieuwegein, is vanaf circa 2001 gewerkt aan Hof van Batenstein. Het resultaat is een multifunctioneel centrum met veel voorzieningen. Bouwvereniging Volksbelang kocht het oude gebouw en de aanleunwoningen van de zorginstelling. Zij koos in de nieuwe situatie voor huren van de corporatie.

Minder verhuizingen nodig

De heer Ed de Groot, directeur-bestuurder van Volksbelang is tevreden over het verloop van het project. “De nieuwbouw is gerealiseerd in twee fasen. De eerste fase bestond uit de bouw van 50 verpleeghuisplaatsen en 54 verzorgingsappartementen. Daarnaast hebben we in deze fase enkele sociale huurappartementen en vrije sector huurappartementen gebouwd.” Door de

fasering was het voor bewoners van het oude verzorgingshuis mogelijk direct na realisatie te verhuizen naar hun nieuwe, ruime woonplek. “Tijdens de bouwwerkzaamheden van de eerste fase kon het oude verzorgingstehuis blijven staan”, vertelt De Groot. “Daarmee spaarden we een groot aantal extra verhuizingen uit.”

Sociale huurwoningen

Vanaf najaar 2006 is gewerkt aan de bouw van de tweede fase. De bouwkundige oplevering was in februari 2008. In zijn geheel bestaat het gebouw uit 104 verzorgingseenheden, 50 verpleegplaatsen, bedrijfsruimten, 17 sociale huurappartementen (tussen de verzorgingsappartementen in) en 14 vrije sector appartementen (‘penthouses’ op de vierde verdieping). “De sociale huurappartementen en de penthouses verhuren wij zelf”, vertelt De Groot, “uiteeraard aan senioren. De bewoners hiervan zijn nog niet zorgbehoevend. Deze woningen zijn verspreid door het hele complex. Ze zijn identiek aan de zorgwoningen, aan de buitenzijde is niet zichtbaar om welke type woning het gaat. Ieder appartement beschikt over een woonkamer met open keuken, een slaapkamer, een ruime badkamer met toilet en bergingsruimte.” Zodra de bewoners zorgbehoevend worden, kunnen ze gewoon in hun eigen appartement blijven wonen. De zorginstelling Zorgspectrum kan de woning overnemen en binnen het areaal zorgappartementen opnemen. De Groot: “Volksbelang krijgt dan een vrijgekomen zorgappartement van Zorgspectrum terug voor verhuur als sociale huurwoning. Zo blijven beide partijen dus in bezit van het gealloceerde aantal appartementen en kunnen we onze klanten optimaal bedienen.”

Bedrijfsruimten

De bedrijfsruimten, gerealiseerd in de tweede fase, tellen een gemeenschappelijk vloeroppervlak van zo’n 3.500 m². Vanaf

Foto: provincie Utrecht



Tijdens een werkbezoek van gemeentelijke en provinciale bestuurders op 24 juni toonden velen zich zeer enthousiast over dit project.

2002 zijn zes zorggerelateerde bedrijven als toekomstig gebruiker al bij het project betrokken. De bedrijfsruimten bieden onderdak aan alle huisartsen in Vianen (de H.O.E.D: huisartsen onder een dak), een apotheek, thuiszorgorganisatie Rivas, Stichting Welzijn Ouderen Vianen, een fysiotherapeut en een logopediste. Zorgspectrum exploiteert daarnaast nog een Grand Café en op gezamenlijk initiatief van de gebruikers is een servicepunt in het leven geroepen waar alle senioren uit Vianen terecht kunnen met eventuele vragen. Het gebouw beschikt verder over twee inpandige parkeerdekken met in totaal zeventig plaatsen.

Open model

Bouwvereniging Volksbelang is eigenaar van het gehele complex. Direct naast het complex zijn ook nog zo'n 60 aanleunwoningen. Deze woningen stammen voor een deel uit de jaren zeventig en tachtig en zijn zeer geliefd onder de inwoners van Vianen. Wat betreft alarmering zijn deze aanleunwoningen geschakeld aan Hof van Batenstein. Ook kunnen de bewoners een beroep doen op de faciliteiten van het zorgcomplex. Een belangrijk kenmerk van

het complex is volgens De Groot verder het 'open model'. "Bewoners, maar ook zorgcliënten kunnen zich in het gehele gebouw begeven. Voor de zorgcliënten is er een zogeheten 'dwaal-detectiesysteem' aangebracht. Het zorgpersoneel is daardoor bij elke melding in staat heel snel te lokaliseren waar een zorgcliënt zich bevindt."

Maatschappelijk ondernemen

De Groot vindt het belangrijk met Volksbelang in dit project te participeren als woningcorporatie. "De rol van de corporatie verschuift steeds meer naar maatschappelijk ondernemen en Volksbelang wil daar graag een bijdrage aan leveren. We zijn dan ook trots dat we met behulp van de juiste partners dit complex konden realiseren. De zgn. 'overdimensionering' van de zorgappartementen werd bijvoorbeeld mogelijk door de extra onrendabele bijdrage van onze corporatie. Dat betekent dan alle 108 zorgwoningen met een grootte van circa 55 m² zo'n vijftien tot twintig procent boven de norm zitten. Ook de gemeente Vianen heeft haar volle medewerking verleend om dit bijzondere woonzorgcomplex mogelijk te maken."

Technische Fiche

<i>Opdrachtgever:</i>	Bouwvereniging Volksbelang
<i>Zorgverlener:</i>	Stichting Zorgspectrum
<i>Bouwtijd:</i>	april 2005 - jan 2008
<i>Totale oppervlakte terrein:</i>	ca. 12.000 m ²
<i>Totale oppervlakte gebouw:</i>	19.066 m ²
<i>Zorgcapaciteit:</i>	108 verzorgingshuisplaatsen en 50 verpleeghuisplaatsen
<i>Wooncapaciteit:</i>	31 appartementen, waarvan 17 sociale huur
<i>Restaurant:</i>	80 stoelen
<i>Totale investering:</i>	€ 35.000.000,= incl. BTW waarvan onrendabel € 5.600.000,=

Voor de zorgcliënten is er een zogeheten 'dwaal-detectiesysteem' aangebracht. Het zorgpersoneel is daardoor bij elke melding in staat heel snel te lokaliseren waar een zorgcliënt zich bevindt



Huisvestingsverordening BRU maakt hanteren
maximale boetes mogelijk

Nieuw instrument tegen woonfraude

In hun strijd tegen woonfraude hebben gemeenten sinds enkele maanden beschikking over een nieuw instrument: de bestuurlijke boete. Na een wetswijziging in maart 2009 is de bestuurlijke boete sinds 1 juli opgenomen in de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht. Gemeenten krijgen hiermee de mogelijkheid lik-op-stukbeleid te voeren, waar voorheen alleen strafrechtelijk sancties mogelijk waren.

Woonfraude ligt met name in de grote gemeenten op de loer. De woningmarkt is er krap en de schaarse, betaalbare woningen zijn gewilde object voor illegale praktijken als onrechtmatige bewoning en huisjesmelkerij. Woonfraude belemmert de doorstroming en frustriert een rechtvaardige woonruimteverdeling. Bovendien heeft het een negatieve invloed op de veiligheid en leefbaarheid van een wijk.

Maximale boetes

Bestuur Regio Utrecht heeft besloten de maximaal mogelijke boetes over te nemen in de Huisvestingsverordening. In de BRU-gemeenten geldt hierdoor voor het bewonen van een vergunningplichtige woning zonder huisvestingsvergunning een boete van 340 euro voor de huurder. De boete voor de (door)verhuurder van woonruimte aan een persoon zonder huisvestingsvergunning is 18.500 euro. Ook kan de BRU-gemeente een boete opleggen voor het zonder vergunning onttrekken van woonruimte aan de woningmarkt, samenvoegen van woonruimte, of omzetten in onzelfstandige woonruimte. Ook hiervoor geldt de maximale boete van 18.500 euro.

Het gaat dan bijvoorbeeld om illegale doorverhuur, overbewoning, illegale pensions en onrechtmatig gebruik van een woning voor hennepcultuur, prostitutie of drugshandel.

Lik-op-stuk

Een bestuurlijke boete kan meteen bij constatering van de overtreding door de gemeente worden opgelegd, zo nodig in combinatie met een last onder bestuursdwang of dwangsom. Volgens Saskia van der Kruit, adviseur Wonen bij de dienst Stadsontwikkeling, past de bestuurlijke boete in een 'lik-op-stukbeleid', waarbij snel sancties kunnen worden opgelegd, die dermate hoog zijn dat zij een afschrikkende werking hebben. 'Er zijn het afgelopen jaar in de gemeente Utrecht opnieuw veel gevallen van illegale bewoning aan het licht gebracht. Het instrumentarium ter bestrijding van woonfraude was niet voldoende afschrikkend om fraude tegen te gaan. In Utrecht staan we dan ook positief tegenover deze nieuwe regeling. We werken nu aan de implementatie, zoals de versterking van de handhavingsorganisatie. Ik verwacht dat de invoering van de bestuurlijke boete zeker een ontmoedigend effect zal hebben.'

BRUtaal is een uitgave van:



Bestuur Regio Utrecht
Maliebaan 34
Postbus 14107
3508 SE Utrecht
030-2862525



Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
Postbus 24082
3502 MB Utrecht
030 - 2826800

BRUtaal informeert en zet aan tot meningsvorming over volkshuisvesting in de regio Utrecht.

Redactie
Rob van Hilten (hoofdredacteur)
Christa Begemann
Christianne Colaris
Barbara Slagman (BPC/SEP)

Coördinatie en eindredactie
BPC, Utrecht

Grafisch ontwerp
Ellen Bakker, Utrecht

Fotografie
Rob van Zanten, Bestuur Regio Utrecht

Drukwerk
Kerckebosch, Zeist