

25 november 2014

Persbericht onderzoek betaalbaarheid, gezamenlijke corporaties Noordost-Brabant

Het onderzoek

Woningcorporaties zijn zich altijd al bewust van de impact die het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging heeft voor de financiële positie van hun huurders. De laatste jaren staan vooral door de maatregelen van het Rijk (de verhuurdersheffing) en de effecten daarvan op de huurverhoging volop in de schijnwerpers. Dit verscherpt, begrijpelijk, de discussie tussen corporatie en huurdersorganisaties op dit onderwerp. Mede door de toegenomen sociaal-economische problematiek voor juist de doelgroep van woningcorporaties ervaren we dit als serieuze signalen en willen wij op basis van goed inzicht samen onze verantwoordelijkheid nemen.

Gezien deze ontwikkelingen heeft een tiental Oost-Brabantse woningcorporaties, werkzaam in een gebied met een totale populatie van circa 430.000 inwoners en 42.000 corporatiewoningen, door Atrivé onderzoek laten uitvoeren naar de **betaalbaarheid en beschikbaarheid** van sociale huurwoningen in de regio.

Zij willen inzicht verkrijgen in de ontwikkeling daarvan; wat betekent dit voor de doelgroepen van de woningcorporaties en de mogelijke armoedeproblematiek die hier mee samenhangt. Tevens is het doel inzicht te krijgen in de mogelijkheden die corporaties hebben om voldoende betaalbare huurwoningen voor de doelgroep beschikbaar te krijgen en te houden.

Drie hoofdconclusies van het onderzoek

- De betaalbaarheidsproblemen, voor het onderzoeksgebied van Noord-Oost-Brabant zijn minder groot dan in de rest van Nederland;
- Er zijn wel degelijk bewoners (met name meerpersoonshuishoudens) die in de problemen zijn of dreigen te komen;
- Er is vooral sprake van een verdelingsprobleem (juiste mensen in juiste woning) en minder een aanbodprobleem.

Wie is verantwoordelijk?

Corporaties zijn niet alléén verantwoordelijk voor de betaalbaarheid. Het Rijk heeft hier een rol. Instandhouding van de huurtoeslag en geen nieuwe heffingen zijn een belangrijke randvoorwaarde. Gemeenten hebben ook een verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld met de gemeentelijke belastingen. Maar ook bewoners hebben zelf een verantwoordelijkheid (kiezen van passende woning, beheersing energiekosten)

Hoe nu verder?

De in het onderzoek vastgestelde problemen zijn in de onderzochte regio onderling verschillend. Voor de mogelijke oplossingen van de lokale problemen zijn in het rapport vele oplossingsrichtingen aangereikt. De deelnemende corporaties hebben met elkaar afgesproken om op lokaal niveau met de huurdersbelangenorganisatie en de gemeenten, maatwerk afspraken te gaan maken over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Het kan dan gaan om maatwerk op onder andere de volgende terreinen:

- Het aanpassen van het huurbeleid. De toewijzing van onze woningen voor mensen die ons écht nodig hebben (zowel bij toewijzing, maar mogelijk ook met stimulansen voor doorstroming)
- Afspraken over beschikbaar en betaalbaar aanbod;
- De inzet 'op energetische maatregelen' om de totale woonlasten te beperken
- Met de gemeenten onderzoeken welke aanvullende maatregelen nodig zijn om de doelgroep waar bovengemiddelde betaalbaarheidsrisico's ontstaan (met name gezinnen) te helpen .

De komende maanden krijgen de gemeenten en de huurdersorganisaties een toelichting op het rapport en gaan partijen het gesprek aan om tot lokale/ regionale maatwerkafspraken te komen.

Het onderzoek is uitgevoerd door de corporaties Area, Kleine Meijerij, Huis & Erf, BrabantWonen, Goed Wonen Gemert, Mooiland, Peelrand Wonen, St. Joseph, Wovesto en ZorgGoedBrabant.

Voor meer informatie:

Leo Overmars, directeur-bestuurder Wovesto, (0413) 47 69 10