



**Vraag en aanbod Noord Veluwe
Classificatie
Staatssteun
Betaalbaarheid**





Bestuurlijke overeenkomst WZW

Doel: gemeenten krijgen inzicht in

- Ontwikkeling van de vraag wonen met zorg
 - deelgebieden
 - doelgroepen
 - leeftijd
- Huidige aanbod
- Tekorten en overschotten



Onderscheid

- Nultredenwoningen (gelijkvloerse woningen)
- Verzorgd wonen (zelfstandige woningen; zorg 24/24 op afroep beschikbaar)
- Kleinschalig beschermd (individueel; niet zelfstandig; directe nabijheid 24-uurs begeleiding; indicatie nodig)
- Grootschalig beschermd (intramuraal; indicatie nodig)



Huursector – kan meer in gestuurd worden

+

Koopsector – is belangrijk (omvang) en wordt in beeld gebracht



Berekening behoefte

- Bevolkingsprognoses (migratie = 0)
- Geactualiseerd op basis van 01-01-2010
- Basis kengetallen wonen en zorg Aedes/Arcades

Inventarisatie aanbod (woningen en bedden)

- Corporaties
- Zorginstellingen

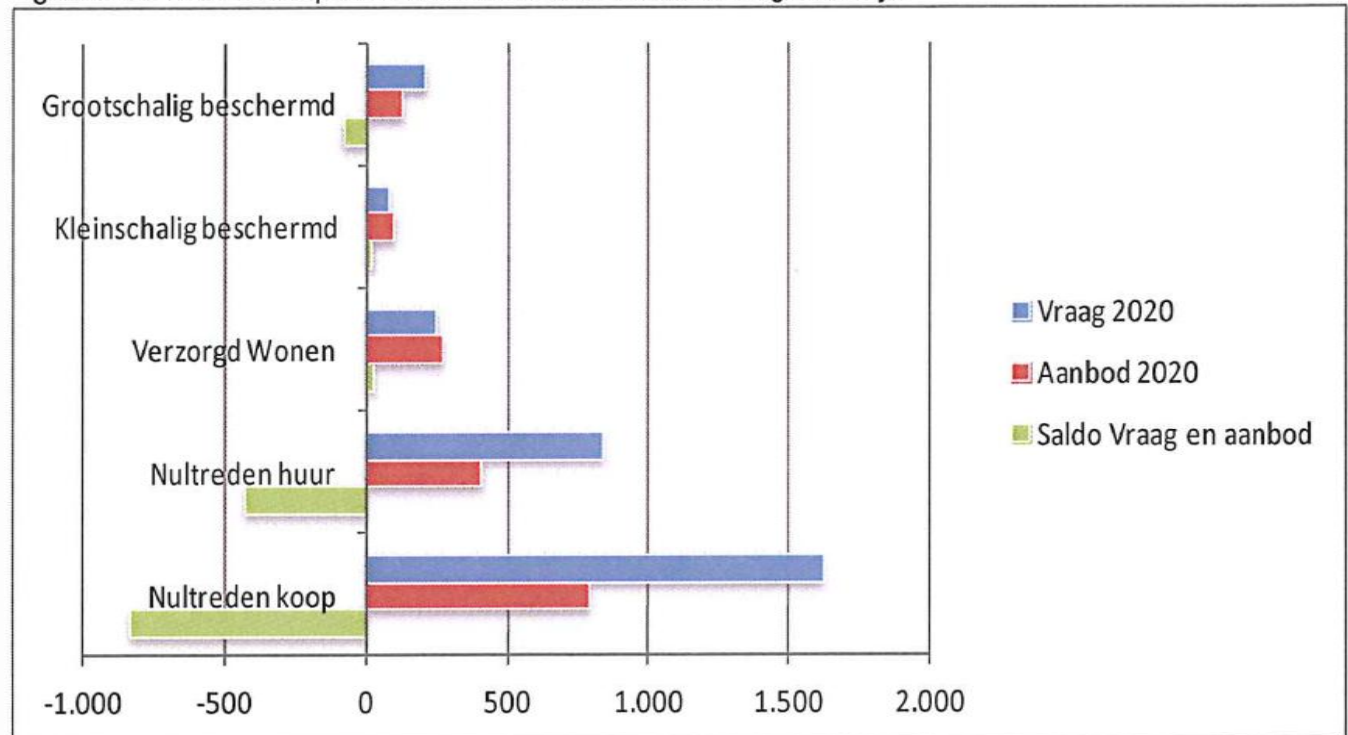
Aanbod koopsector m.b.v. WOZ-gegevens



Algemene trends

- Vergrijzing (Epe 20% nu, tot 24% in 2020)
- Afname grootschalig beschermd
- Toename kleinschalig beschermd
- Toename vraag verzorgd wonen
- Toename vraag nultredenwoningen

Figuur 2.12: Gemeente Epe. Behoefte en aanbod wonen en zorg naar wijk



Bron: Behoefte wonen met zorg regio Noord Veluwe (2011)



Classificatiesysteem

Doelstelling

1. Inzicht in mate toegankelijkheid bestaande voorraad
2. Hierop beleidsbeslissingen baseren
3. Informeren woningzoekende over mate van geschiktheid



Onderzoek

1. Mate van toegankelijkheid
2. Inventarisatie verbetermogelijkheden toegankelijkheid

Triada: 1800 gelijkvloerse woningen,
verdeeld over 108 clusters



Primaire voorzieningen

- Woonkamer
- Slaapkamer (tenminste 1)
- Badkamer
- Toilet
- Keuken



Niveaus

0 : Niet gelijkvloerse woning

1 : Nultrapswoning

2 : Rollator toegankelijk

3 : Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijk

4 : Rolstoel doorgankelijk



Criteria (voorbeelden)

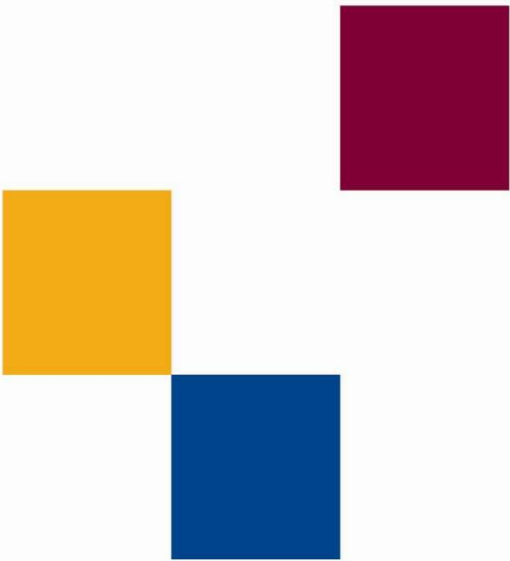
	<u>niveau 1</u>	<u>niveau 2</u>	<u>niveau 3</u>	<u>niveau 4</u>
1. Gelijkvloers	x	x	x	x
6. Elektrische toegangs- en liftdeur (hoogbouw)	-	x	x	x
9. Lift minimaal 1.000 x 2.000 mm	-	-	x	x
14. Draaicirkel badkamer minimaal 1.500 mm	-	-	-	x

Daarnaast indeling eengezinswoning o.b.v. de doorzonscan



Vervolg

1. Afspraken met partijen over toevoegingen aan de voorraad
2. Triada voorkeur voor integrale beleidsvisie WZW
3. Triada: levensloopbestendige wijken
4. Toevoeging mogelijk door:
 - nieuwbouw
 - opplussen
 - herstructurering en nieuwbouw



Planning



Europese Beschikking / Staatssteun

- Wat is staatssteun?
- Terugblik



Wat is staatssteun ? (voorbeelden)

- Subsidies
- Korting / vrijstelling belastingen
- Garanties op leningen
- “Goedkoop geld” bij staatsbanken
- (semi-)openbare bedrijven die niet marktconform opereren



Terugblik

1952 Europese Gemeenschap voor Kolen en Staal
(EGKS)

Hoofdrol : vrede en welvaart

Middel : economische samenwerking
vrije markt

EU verdrag => interne markt
(level playing field)

Europese Commissie: toezichhoudende rol



Staatssteun en woningcorporaties

Begin 21^e eeuw : vooroverleg Ned. en Eur. Cie.

2007 : formele klachten IVBN (beleggers)

15-12-2009 : Nederland belooft zelf voor 01-01-2011 maatregelen te nemen



Tijdelijke Regeling Staatssteun

Onderscheid:

- Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)
- Niet DAEB



DAEB

- Woningen tot € 652,52
- Buurthuizen
- Zorgsteunpunten
- Brede scholen
- Opvangcentra



Niet - DAEB

- Woningen vanaf € 652,52
- AHOED
- Winkels onder woningen



Van belang:

-90% verhuur inkomen tot € 33.614
(huurprijs tot € 652,52)

- Financiering



De 90% regeling

- Lagere inkomens (tot € 33.614)
- Urgenten
- Hogere inkomens (huur > € 652,52)



Waar hebben wij het over...?

<u>Jaarinkomen</u> <u>belastbaar</u>	<u>Maandinkomen</u> <u>belastbaar</u>	<u>Netto</u> <u>per maand</u>	<u>Netto huurprijs</u> <u>fictief</u>
33.000	2.550	1.825	tot 650
40.000	3.100	2.140	vanaf 650
50.000	3.850	2.560	vanaf 650



Lage middeninkomens zijn aangewezen op:

***Huurwoningen > € 650
of
Koopwoningen***

Knelpunten:

- Nauwelijks aanbod huur > € 650
- Nieuwbouw huur "niet-DAEB", tenminste € 750
- Aanbod koopwoningen vanaf € 160.000
(lening is maximaal 4x jaarinkomen)
Dus koopwoningen alleen bereikbaar voor inkomen
vanaf € 40.000



Gevolgen

- Lage middeninkomens (tot circa € 43.000) onvoldoende aanbod
- Afname huuropzeggingen
- Doorstroming beperkt
- Ouderen vaak de dupe (gaan niet verhuizen, tenzij urgentie)
- Jongeren met inkomens $< € 43.000$ minder kans op passende woonruimte



Gevolgen voor Triada

- Strak inkomensbeleid (en voorgeschreven controle)
- Financieringsmogelijkheden beperkt (voor DAEB en niet-DAEB)
- Gescheiden administratie verplicht
- Aanpassing Strategisch (Voorraad) Beleid
- Overschot aan woningen voor de doelgroep tot € 33.614



De betaalbaarheid van het wonen

Woonlasten:

- Huur / hypotheek
- Energie
- Belastingen / verzekeringen

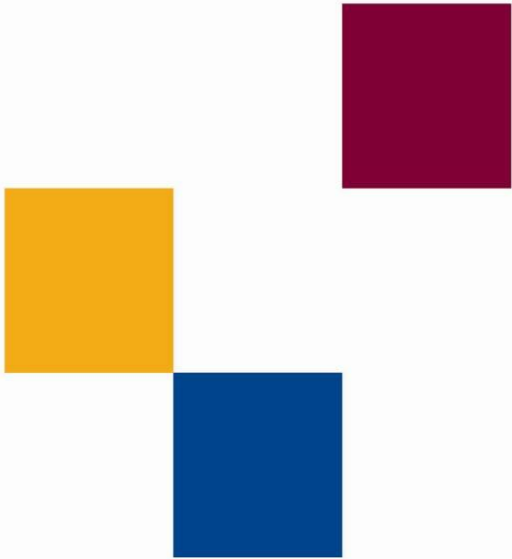


- Onderhoud



Relevante ontwikkelingen

- Vennootschapsbelasting
- Vogelaarheffing
- Inflatievolgend huurbeleid
- Heffing huurtoeslag
- Gevolgen dossier staatssteun



**Betaalbare huur
tot € 652,52**

**Marktconforme huur
ook boven € 652,52**



Voorbeeld woonlasten(1)

Inkomen € 20.000
Leeftijd 70 jaar
Partner geen inkomen

	Bestaand	Nieuw
Huurprijs	+ € 400	+ € 650
Huurtoeslag	- € 182	- € 336
<u>Energiekosten</u>	+ € 150	+ € 100
Woonlasten	= € 368	= € 414

Kostensprong € 46



Voorbeeld woonlasten(2)

Inkomen € 25.000
Leeftijd 70 jaar
Partner geen inkomen

	Bestaand	Nieuw
Huurprijs	+ € 400	+ € 650
Huurtoeslag	- € 90	- € 244
<u>Energiekosten</u>	+ € 150	+ € 100
Woonlasten	= € 460	= € 506

Kostensprong € 46



Voorbeeld woonlasten(3)

Inkomen € 27.750
Leeftijd 70 jaar
Partner geen inkomen

	Bestaand	Nieuw
Huurprijs	+ € 400	+ € 650
Huurtoeslag	- € 13	- € 167
<u>Energiekosten</u>	+ € 150	+ € 100
Woonlasten	= € 537	= € 583

Kostensprong € 46



Voorbeeld woonlasten(4)

Inkomen € 27.750
Leeftijd 70 jaar
Partner geen inkomen

	Bestaand	Nieuw
Huurprijs	+ € 400	+ € 650
Huurtoeslag	- € 0	- € 0
<u>Energiekosten</u>	<u>+ € 150</u>	<u>+ € 100</u>
Woonlasten	= € 550	= € 750

Kostensprong € 200



Voorbeeld woonlasten (5) (Gebaseerd op "rijksbeleid")

Inkomen > € 33.614
Leeftijd 70 jaar
Partner geen inkomen

	Bestaand	Nieuw
Huurprijs	+ € 400	+ € 750
Huurtoeslag	n.v.t.	n.v.t.
Energiekosten	+ € 150	+ € 100
Woonlasten	= € 550	= € 850

Kostensprong € 300



Inzet Aedes:

Verruimen van de inkomensgrens

Tweede Kamer:

Op naar Brussel

Donner:

Alleen maar geDonner



Inzet Triada:

- Opplussen bestaande voorraad
- Verhogen energielabel kernvoorraad (tenminste "B")
- Onderzoek passend aanbod lage middeninkomens
- Strategie gebaseerd op doorstroming
- Ouderen verleiden te verhuizen

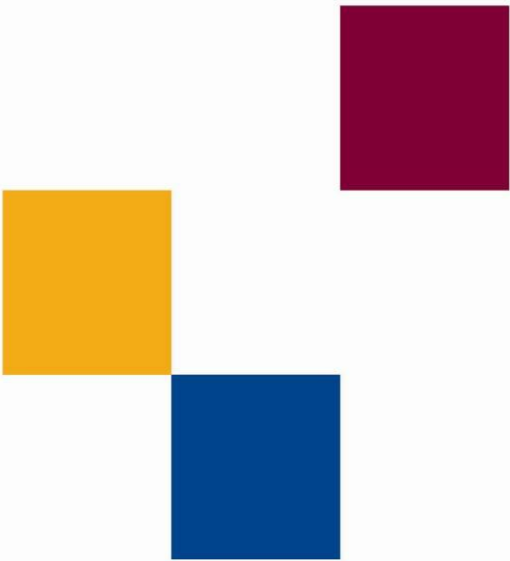


Ouderen (bonden):

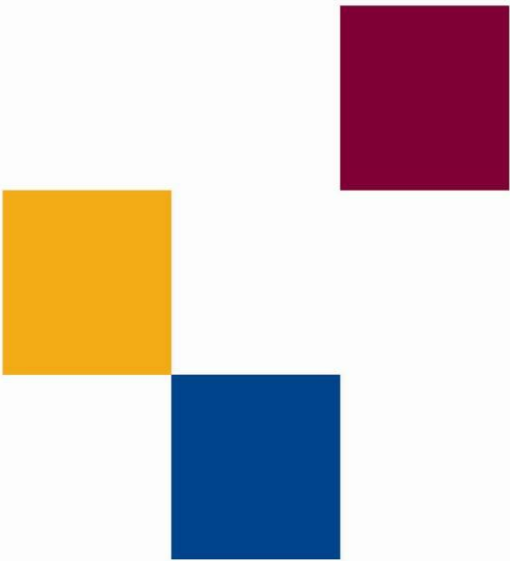
- Druk uitoefenen op de politiek
- Steun bieden bij uitbreiding aanbod

Maar ook:

- Campagne opzetten: anticipeer op het wonen
- Kansen pakken



Vragen?



Dank voor uw aandacht!