

## **Aanvulling op de Woonvisie 2013 'Voldoende sociale en middeldure huurwoningen met betaalbare woonlasten in een prettige woonomgeving' gemeente Breda**

### **Bekendmaking**

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 17 november 2016 de Aanvulling op de Woonvisie 2013 'Voldoende sociale en middeldure huurwoningen met betaalbare woonlasten in een prettige woonomgeving' heeft vastgesteld.

### **Inwerkingtreding**

De Aanvulling op de Woonvisie 2013 wordt van kracht met ingang van de dag na die van deze bekendmaking.

### **Rechtsmiddelen**

Tegen het besluit tot vaststelling van de Aanvulling op de Woonvisie 2013 is geen bezwaar of beroep mogelijk.

**Aanvulling op de Woonvisie 2013 'Voldoende sociale en middeldure huurwoningen met betaalbare woonlasten in een prettige woonomgeving'**

### **SAMENVATTING**

De Aanvulling op de Woonvisie 2013 speelt in op actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor huishoudens met een laag of middeninkomen<sup>[1]</sup> in Breda:

- De groei van het aantal huishoudens, waaronder ook de groei van het aantal huishoudens met een laag en midden inkomen;
- De afname van de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen de afgelopen jaren;
- De toename van woonlasten van huurders de afgelopen jaren;
- De vaak te hoge huurprijzen in de vrije sector voor (lage en) midden inkomens;
- De effecten van de economische crisis;
- De toegenomen vluchtelingenstroom;
- De extramuralisering in de zorg en;
- Het nieuwe rijksbeleid, zoals de regels inzake passend toewijzen, waarbij lage inkomens uitsluitend een goedkope of betaalbare huurwoningen toegewezen kunnen krijgen (per 01.01.2016);

Deze trends hebben vooralsnog niet tot grote fricties tussen vraag en aanbod geleid. Uit eerder onderzoek is gebleken dat de zoektijden in de sociale huur (tot € 711, prijspeil 2016) in de breedte nauwelijks zijn toegenomen en ook de (theoretische) vraagaanbodverhoudingen laten geen grote tekorten zien. Het Rigo-onderzoek (2016) constateert desondanks toch **evidente problemen in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, met name voor de laagste inkomens. Het geeft aan dat de krimp van de betaalbare huurwoningen (tot € 586/€ 629), zoals de afgelopen jaren het geval was, zijn grenzen heeft bereikt.** Daarnaast is behoefte aan meer middeldure huurwoningen (€ 711 tot € 900) voor huishoudens die een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

De Aanvulling op de Woonvisie stelt aanvullende opgaven en werkt **zeven doelen** uit:

### **Opgaven voor de bestaande huurvoorraad**

1. Binnen de bestaande (huur)voorraad het aantal en de beschikbaarheid van goedkope/betaalbare huurwoningen (tot € 586/ € 629) verruimen om zo de slaagkansen voor woningzoekenden met een laag inkomen (primaire en secundaire doelgroep) te handhaven.

### **Urgente behoefte aan huurwoningen op korte termijn**

2. Maatregelen voor extra betaalbare huurwoningen op korte termijn met aandacht voor huisvesting van vergunninghouders en mensen met een beperking, waarbij vóór 1 juli 2019 gestart wordt met bouw van 1.000 betaalbare huurwoningen..

### **Netto-uitbreidingsopgaven huurwoningen lange termijn (2016-2025)**

3. Maatregelen voor de realisatie van betaalbare huurwoningen op de lange termijn (2016-2025): 20% van stedelijke uitbreidingsopgave betreft sociale huurwoningen, waarbij de uitbreidingsop-

gave voor sociale huur het betaalbare huursegment betreft en voornamelijk appartementen voor jongeren en senioren. Onttrekkingen in bestaande voorraad (bijvoorbeeld sloop of verkoop) dienen gecompenseerd te worden middels nieuwbouw.

4. Maatregelen voor netto uitbreidingsopgave voor middeldure huurwoningen € 711 tot € 900 2016-2025: 10%.
5. Strategische woningbouw (nieuwbouw en transformatie), zodat huurders die willen, kunnen verhuizen.

#### Betaalbaarheid woonlasten

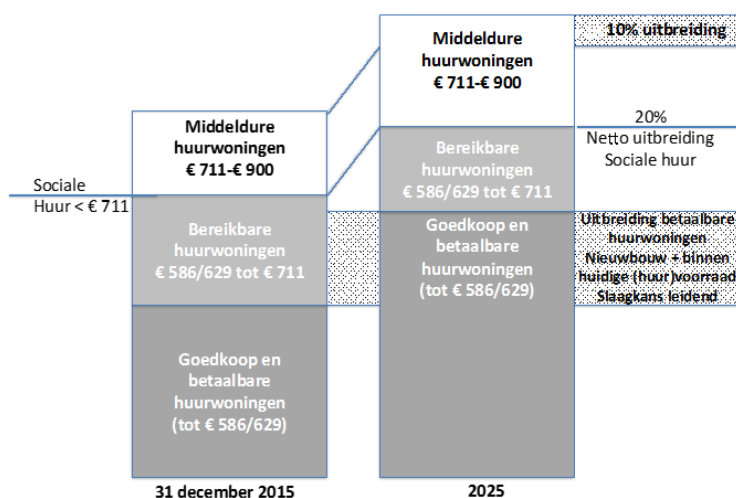
6. Extra maatregelen voor de betaalbaarheid van woonlasten van huurders met een laag inkomen.

#### Prettige en leefbare Woonmilieus

7. Extra maatregelen voor Impulswijken en aandacht voor potentieel kwetsbare woonmilieus.

Voor het inspelen op deze extra opgave is **aanvulling op het huidige woonbeleid** noodzakelijk. De afgelopen jaren is de betaalbare huurvoorraad namelijk geleidelijk steeds verder afgenomen terwijl de doelgroep is toegenomen. Bij nieuwbouw werden wel sociale huurwoningen (tot € 711) gerealiseerd, maar deze waren voornamelijk in het bereikbare huursegment (€ 629 tot € 711) of voor studenten. Vrijesector huurwoningen werden daarnaast te beperkt afgezet in het prijssegment € 711 tot € 900. Er is een extra opgave om huishoudens met een laag en midden inkomen te huisvesten met name in huurwoningen in het prijssegment tot en met betaalbaar € 629) en middelduur (€ 711 tot € 900). De raad heeft middels verschillende moties (Motie 11, Motie 1000, Motie Tijdig Tijdelijke woningen) het belang van voldoende betaalbare sociale huurwoningen reeds benadrukt. Om meer sturing te geven aan het thema huurwoningen is een Aanvulling op de Woonvisie 2013 ontwikkeld. Samenwerking met woningcorporaties, marktpartijen en huurdersorganisaties is hierbij van belang. Daarnaast zet de gemeente enkele juridische en financiële instrumenten in.

De **Richtlijnvoor uitbreiding** (zie paragraaf 4.2.) biedt het kader waarbinnen burgemeester en wethouders kunnen handelen. In deze richtlijn is aangegeven dat van de stedelijke netto uitbreidingsopgave 20% (betaalbare) sociale huurwoning is en 10% middeldure huurwoning is. De netto uitbreidingsopgave betreft het saldo van nieuwbouw en onttrekkingen (zoals sloop en verkoop). Eventuele onttrekkingen dienen dus naast de netto uitbreidingsopgave van 20% gecompenseerd te worden. De nieuwbouw ten behoeve van uitbreiding van sociale huurwoningen (tot € 711) betreft –gezien de effecten van de nieuwe regelgeving omtrent het passend toewijzen – het goedkope/betaalbare huursegment (tot € 587/ 629). In onderstaand figuur is op schematische wijze het beoogde effect van nieuwbouw en maatregelen in de huidige (huur)voorraad ten behoeve van het goedkope/betaalbare huursegment weergegeven. De uitbreiding van het sociale huursegment richt zich dan ook vrijwel uitsluitend op de uitbreiding van het betaalbare huursegment. Het behoud van slaagkansen voor zowel de primaire als secundaire doelgroep is leidend bij het bepalen van de gewenste omvang. Monitoring is daarom van belang.



#### Instrumenten

De *Aanvulling op de Woonvisie* is van belang voor partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van woningbouw in de gemeente Breda. Het betreft onder meer woningcorporaties, grondeigenaren van bouwlocaties en ontwikkelaars. De *Verordening doelgroepen voor sociale woningbouw gemeente Breda* wordt gelijktijdig met deze visie in een separaat document ter besluitvorming aangeboden. Hiermee heeft de gemeente een juridisch instrument in handen, waarmee zij in geval van bestemmingsplanwijziging de bestemming sociale huurwoningen kan opnemen. Het is op dit moment nog niet mogelijk om dit ook voor middeldure huurwoningen te doen. Zodra hiervoor een juridisch instrumentarium beschikbaar komt, zal dit alsnog worden ingezet.

[1] Een huishouden met een laag inkomen heeft een inkomen tot € 35.739 (prijsspeil 2016) en komt in aanmerking voor een sociale huurwoningen (huurprijs tot € 711, prijspeil 2016). Een huishouden met een middeninkomen heeft een inkomen tussen € 35.739 en 45.717 en komt voornamelijk in aanmerking voor een vrije sector huurwoningen (huurprijs vanaf € 711, prijspeil 2016)

## Hoofdstuk 1 INLEIDING

### 1.1 Waarom een aanvulling op de woonvisie?

In de Woonvisie 2013 'Wonen in een dynamische tijd' (19 december 2013) heeft de gemeenteraad haar ambitie vastgesteld: "Breda is een complete woongemeente, nu en in de toekomst, met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus voor de diverse bewoners. In Breda is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften." De actiepunten en kernopgaven uit de Woonvisie 2013 zijn uitgewerkt in de Uitvoeringsagenda (2014). Met de Alliantiepartijen in de gemeente Breda zijn Prestatieafspraken 2015-2018 gemaakt. De partijen van de Alliantie zijn de corporaties Allee Wonen, WonenBreburch en Laurentius en de Gezamenlijke Huurderskoepels (GHK). De actiepunten en kernopgaven uit de Woonvisie 2013 gaan onder meer in op de huisvestingsbehoeften voor studenten, arbeidsmigranten, wonen met zorg en collectief particulier opdrachtgeverschap. Eveneens wordt ingegaan op de transformatie van kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed. Deze thema's zijn of worden op dit moment uitgewerkt in diverse (actie)plannen. De ambitie 'een (t)huis voor alle groepen inwoners' is in de Woonvisie 2013 op het onderdeel verruiming van de huurvoorraad zeer beperkt beschreven, terwijl er wel een (deels nieuwe) opgave ligt. Het betreft een opgave voor met name betaalbare huurwoningen en middeldure huurwoningen. Enkele ontwikkelingen zijn van invloed op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor huishoudens met een laag of een middeninkomen[2] in Breda:

- De groei van het aantal huishoudens, waaronder ook de groei van het aantal huishoudens met een laag en midden inkomen;
- De afname van de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen de afgelopen jaren;
- De toename van woonlasten van huurders de afgelopen jaren;
- De vaak te hoge huurprijzen in de vrije sector voor (lage en) midden inkomens;
- De effecten van de economische crisis;
- De toegenomen vluchtelingenstroom;
- De extramuralisering in de zorg en;
- Het nieuwe rijksbeleid, zoals de regels inzake passend toewijzen (per 01.01.2016);
- Het lastig is voor middeninkomens om financiering te krijgen voor een koopwoning.

Bovendien heeft Breda in de Woonvisie 2013 de ambitie vastgesteld een stad te willen zijn, die aantrekkelijk is voor jongeren. Voldoende voor deze groep aantrekkelijke huurwoningen draagt daartoe bij.

Voor het inspelen op deze opgave is aanvullend woonbeleid voor sociale en middeldure huurwoningen noodzakelijk. De afgelopen jaren is de betaalbare huurvoorraad (prijssegment tot € 629) namelijk geleidelijk steeds verder afgenomen (in de periode 2005-2015 met 19%). Het bereikbare huursegment (prijssegment € 629-€ 711) is toegenomen, terwijl hier door het passend toewijzen naar verwachting minder behoefte aan zal zijn. Daarnaast is het aantal huishoudens dat een betaalbare huurwoning nodig heeft toegenomen. Eveneens is gebleken dat er te weinig nieuwe huurwoningen in het prijssegment € 711 tot € 900 worden gerealiseerd.

Gezien bovengenoemde ontwikkelingen, signaleert de gemeente Breda nu een **extra opgave voor sociale huurwoningen met name in het prijssegment tot en met betaalbaar (Motie 11)**. Deze opgave heeft het college geconcretiseerd in de informatiebrief naar de raad van 31 maart 2016. **De komende jaren dient netto 20% van de uitbreidingsopgave gerealiseerd te worden in de sociale huur**. Dit betreft een netto-uitbreidingsopgave, waarbij bij onttrekkingen, zoals sloop en verkoop, rekening gehouden dient te worden met compensatie door bijvoorbeeld nieuwbouw. Daarnaast heeft de raad op 16 juni 2016 **Motie 1000 en Motie 'Tijdig Tijdelijke Woningen'** aangenomen, waarmee de raad de noodzaak van de realisatie van voldoende betaalbare huurwoningen op korte termijn nogmaals onderstreept. De raad geeft hierin het college opdracht snel bouwlocaties te benoemen om **dit jaar nog te starten met**

## **de realisatie van tijdelijke huurwoningen en vóór 1 juli 2019 te starten met bouw van 1.000 betaalbare huurwoningen.**

Daarnaast ligt er een netto-**uitbreidingsopgave voor middeldure huurwoningen** (huurprijs € 711 - € 900, prijspeil 2016). Met name huishoudens met een middeninkomen zijn op dit huursegment aangevoelen. Zij hebben vaak een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoningen en een te laag inkomen om een koopwoning te kunnen (of willen) financieren.

Om meer sturing te geven op het thema sociale (en met name betaalbare) huurwoningen en middeldure huurwoningen wordt deze Aanvulling op Woonvisie van 2013 opgesteld. Op basis hiervan kunnen (noodzakelijke) maatregelen en sturingsinstrumenten worden ingezet of uitgewerkt. Daarnaast dient deze visie als basis om aanvullende afspraken te maken met de Alliantie-partijen en overige relevante marktpartijen.

[2] Een huishouden met een laag inkomen heeft een inkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016) en komt in aanmerking voor een sociale huurwoningen (huurprijs tot € 711, prijspeil 2016). Een huishouden met een middeninkomen heeft een inkomen tussen € 35.739 en 45.717 en komt voornamelijk in aanmerking voor een vrije sector huurwoningen (huurprijs vanaf € 711, prijspeil 2016)

### **1.2 Ambities**

Deze Aanvulling op de Woonvisie werkt de ambities uit de Woonvisie 2013 op het onderdeel verruiming huurvoorraad verder uit. Deze Aanvulling beoogt voldoende huurwoningen in de gemeente Breda beschikbaar te hebben voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. In de Woonvisie 2013 zijn daarnaast de thema's 'betaalbare woonlasten' en 'in stand houden of versterken van wijken en buurten' genoemd. Ook deze thema's behoeven – gezien de recente ontwikkelingen - extra aandacht.

#### **Voldoende betaalbare huurwoningen voor lage inkomens**

De ambitie om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben voor huishoudens met een laag inkomen (primaire doelgroep[3]) verdient de komende jaren extra aandacht. De primaire doelgroep is de grootste groep woningzoekenden voor een huurwoning. De verwachting is dat de inschrijftijd met name voor deze groep de komende jaren zal toenemen, tenzij maatregelen worden genomen. Dit komt doordat er een (extra) toename is te verwachten van het aantal woningzoekenden uit de primaire doelgroep gecombineerd met het feit dat de primaire doelgroep sinds 1 januari 2016 door nieuwe landelijke toewijzingsregels vrijwel uitsluitend zijn aangewezen op een goedkope of betaalbare huurwoningen.

De verwachting is dat voor de huisvesting van de secundaire doelgroep[4] minder aanvullende maatregelen nodig zijn. Deze doelgroep is vooral aangewezen op het bereikbare huursegment (€ 586/€ 629 tot € 711) en dit segment is naar verwachting voldoende beschikbaar. Dit komt omdat de primaire doelgroep door het passend toewijzen bij corporatiewoningen niet meer in aanmerking kan komen voor dit segment. Uiteraard is het wel van belang er voor te zorgen dat de slaagkansen van de secundaire groep door de inzet van maatregelen (voor de primaire doelgroep) niet achteruit gaan. Daarnaast kan dit bereikbare huursegment vanwege Europese regelgeving maar zeer beperkt worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven € 35.739.

#### **Voldoende middeldure huurwoningen voor middeninkomens**

Huishoudens met een middeninkomen vallen tussen wal en schip. Dit zijn de huishoudens die een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoningen (tot € 711) en vaak een te laag inkomen hebben om een koopwoning te kunnen financieren. Om voor deze huishoudens toch voldoende huisvesting te hebben heeft de gemeente de ambitie om voldoende middeldure woningen te realiseren (huurprijs € 711 - € 900, prijspeil 2016).

#### **Betaalbare woonlasten**

Het betaalbaar houden van de woonlasten is in de Woonvisie 2013 als een van de kernopgaven geformuleerd. In de Woonvisie 2013 is gesteld dat de woonlasten, met name voor de doelgroep, beheersbaar gehouden moeten worden. Hierbij kan het inzetten op energetische aanpak van de bestaande voorraad en bewustwording bewoners mee helpen de woonlasten omlaag te brengen. De betaalbaarheid van de woonlasten zijn sinds 2013 echter, ondanks genomen maatregelen, verder onder druk komen te staan. De laatste jaren is het betaalarisico toegenomen. Dit geldt met name voor huishoudens met een laag inkomen (zie Rigo-onderzoek 'Doelgroepen en Woonlasten, augustus 2016). Dit is onder meer het gevolg van de economische crisis (het inkomen van een deel van de huishoudens is achteruit gegaan), huurverhogingen en de mogelijkheid (tot 1 januari 2016) 'te' dure huurwoningen toe te wijzen aan lage inkomensgroepen. Het is de ambitie de woonlasten betaalbaar te houden.

#### **Prettige woonomgeving**

Het in stand houden en versterken van buurten en wijken, met daarin een compleet aanbod en variëteit van gewilde woonmilieus is eveneens een opgave die de Woonvisie 2013 formuleert. Doordat de pri-

maire doelgroep vrijwel uitsluitend is aangewezen op de goedkope/betaalbare huurwoningen, bestaat de kans dat in bepaalde gebieden of wijken van de stad relatief veel lage inkomensgroepen (waaronder vergunninghouders en psychiatrische patiënten) worden gehuisvest. Het is van belang een verdere segregatie en concentratie te voorkomen en te streven naar gedifferentieerde woonmilieus in de gemeente Breda. Dit sluit aan bij de afspraak uit het bestuursakkoord om huisvesting, integratie en participatie van vergunninghouders in samenhang te bekijken.

[3] Een huishouden uit de primaire doelgroep heeft een inkomen tot € 21.950 of € 29.825, afhankelijk van het huishoudentype. Een huishouden uit de primaire doelgroep heeft recht op huurtoeslag.

[4] Een huishouden uit de secundaire doelgroep heeft een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor huurtoeslag en een inkomen van maximaal € 35.739 (prijspeil 2016)

### **1.3 Beleidskaders en bouwstenen**

Bij het opstellen van deze Aanvulling op de woonvisie zijn als beleidskader het huidige bestuursakkoord en beleidsvisies en convenanten op het gebied van wonen, zorg en wijken gehanteerd. Daarnaast zijn diverse bronnen gebruikt. Het onderzoek 'Doelgroepen en Woonlasten; betaalbaarheid in de huursector van Breda anno 2016 (Rigo, 5 augustus 2016)' vormt de belangrijkste basis voor onderliggende notitie. In de bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de gebruikte beleidskaders en bouwstenen.

### **1.4 Leeswijzer**

Deze notitie is een gemeentelijke visie en een aanvulling op de huidige Woonvisie 2013. Met partijen van de Alliantie Breda is overleg gevoerd. Dit zijn naast de gemeente Breda, de Bredase corporaties AlleeWonen, WonenBredburg en Laurentius en de Gezamenlijke Huurderskoepels GHK. Aan de hand van deze Aanvulling op de Woonvisie wil de gemeente aanvullende (prestatie-)afspraken maken met deze partijen (zie H4).

Hoofdstuk 2 beschrijft de opgaven en doelen. Voor diegenen die zich willen verdiepen in achtergrondinformatie van de opgave, worden verwezen naar het Rigo-onderzoek 'Doelgroepen en Woonlasten' (5 augustus 2016). Hierin is een analyse vraag- en aanbodontwikkelingen en de opgave aan sociale huurwoningen in beeld gebracht. Hoofdstuk 3 is de uitvoeringsagenda en laat zien welke maatregelen en acties worden ingezet. In Hoofdstuk 4, tot slot, is te lezen welke extra sturingsinstrumenten nodig zijn en welke uitgangspunten hierbij gehanteerd worden.

## **Hoofdstuk 2 AANVULLENDE OPGAVEN EN DOELN**

### **2.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk vertaalt de in het vorige hoofdstuk genoemde ambities naar concrete opgaven en doelen. Paragraaf 2.2. zoomt in op de opgaven binnen de bestaande (huur)voorraad. Daarnaast zal de komende jaren de omvang van de woningvoorraad met de demografische en economische ontwikkelingen moeten meebewegen. Aangezien sprake is van een toename van de doelgroep betekent dit dat er een uitbreidingsopgave ligt. De paragrafen 2.3. en 2.4 gaan hierop in. Paragraaf 2.3. geeft aan dat de behoefte aan extra sociale (met name betaalbare) huurwoningen juist op korte termijn (2016-2020) urgent is. Paragraaf 2.4. beschrijft de netto-uitbreidingsbehoefte op lange termijn (2016-2025) en zoomt hierbij in op de behoefte aan sociale (met name betaalbare) huurwoningen en middeldure huurwoningen. Paragraaf 2.5. beschrijft dat de opgave om de woonlasten betaalbaar te houden recentelijk groter is geworden. Paragraaf 2.6. gaat in op het belang extra aandacht te geven aan (potentieel) kwetsbare wijken in Breda.

De opgaven zijn grotendeels gebaseerd op de Rigo-onderzoeken 'De sociale huurvoorraad in Breda; inzicht in de omvang en ontwikkeling van de behoefte' (18 maart 2016) en 'Doelgroepen en Woonlasten' (5 augustus 2016), waarbij diverse scenario's zijn doorgerekend. De scenario's variëren in economische en demografische ontwikkeling. Bijlage 3 geeft een korte toelichting op de verschillende toekomstscenario's. In deze Aanvulling op de Woonvisie hanteren we voor het berekenen van de netto-uitbreidingsopgaven de percentages van het economische basisscenario. Eveneens zijn de effecten van de nieuwe wettelijke regelgeving van passend toewijzen voor lage inkomens op dit moment nog moeilijk in te schatten, omdat deze regelgeving pas vanaf 1 januari 2016 geldt. Het is daarom van belang de ontwikkelingen te blijven monitoren en indien nodig de in dit hoofdstuk beschreven opgaven op termijn te herijken indien noodzakelijk (zie paragraaf 2.7.)

### **2.2 Opgaven binnen de bestaande (huur)voorraad**

#### **Analyse opgaven**

Anno 2016 (1 januari) bestaat circa 45% van de woningvoorraad in Breda uit huurwoningen, waarvan het merendeel appartementen/gestapeld is (zie bijlage 3). Een groot deel van deze huurwoningen behoort tot het sociale huursegment (38% van de totale woningvoorraad), waarvan het merendeel betaalbare huur is (31% van de totale woningvoorraad). Het Rigo-onderzoek 'Doelgroepen en Woonlasten' (augustus 2016) geeft aan dat de afgelopen jaren het aantal sociale huurwoningen ongeveer constant is gebleven. Binnen de sociale huursector (tot € 711) is het aantal betaalbare huurwoningen (tot € 629) de afgelopen jaren als gevolg van sloop, verkoop en huurbeleid afgenomen. Dit terwijl de primaire doelgroep van

beleid, die op de betaalbare woningen is aangewezen, in aantal is toegenomen. Het aantal bereikbare huurwoningen (€ 629 - € 711) is wel toegenomen. Deze trends hebben vooralsnog niet tot grote fricties tussen vraag en aanbod geleid. Uit eerder onderzoek is gebleken dat de zoektijden in de sociale huur in de breedte nauwelijks zijn toegenomen en ook de (theoretische) vraagaanbodverhoudingen laten geen grote tekorten zien. Het Rigo-onderzoek (2016) constateert wel **evidente problemen in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, met name voor de laagste inkomens. Het geeft aan dat de krimp van de betaalbare huurwoningen, zoals de afgelopen jaren het geval was, zijn grenzen heeft bereikt.** Er is sprake van een toenemende druk op het betaalbare huursegment. Weliswaar is de goedkope scheidbaarheid de afgelopen jaren afgenomen (van 26% in 2013 naar 18% in 2016), toch komen er weinig woningen vrij in het betaalbare huursegment. Recente cijfers laten zien dat de beschikbaarheid van goedkope/betaalbare huurwoningen in 2016 verder is afgenomen (Bron: Klik voor Wonen september 2016). De doorstroming van huur naar koop blijkt in de praktijk lastig. Eveneens verhuizen ouderen minder snel dan eerder was aangenomen van een huurgezinswoning naar een appartement. Huishoudens met een laag inkomen moeten vaak lang wachten op een woning. Door de recente regels van passend toewijzen voor lage inkomens (zie bijlage 1 voor een toelichting) verwacht Rigo dat de wachttijd toeneemt voor deze doelgroep als er geen maatregelen worden getroffen[5]. Vertalen we deze opgave naar concrete aantallen dan betekent dit dat er een verruiming van de huidige omvang van 23.650 goedkope/betaalbare huurwoningen (1 januari 2016) nodig is. Het betreft zowel corporatiebezit als particuliere huur in het huurprijssegment tot € 629. De corporaties Allee Wonen, WonenBredburg en Laurentius bezitten gezamenlijk 18.180 betaalbare huurwoningen (1 januari 2016, Bron: Monitor Sociale Voorraad Breda 2015). De particuliere verhuurders verhuren ± 4.970 betaalbare huurwoningen (1 januari 2016). Tot slot worden nog enkele honderdtallen betaalbare huurwoningen verhuurd door andere toegelaten instellingen.

[5] Het Rigo-onderzoek 'Doelgroepen en Woonlasten' (augustus 2016, pagina 41) is grotendeels gebaseerd op het WoON 2015; een jaar waarin de regel van 'passend toewijzen' nog niet was ingevoerd. Een aanzienlijk deel van de door Rigo berekende woningbehoefte sociale huurwoningen is afkomstig van de primaire doelgroep (circa 50%) en deze groep mag vanaf januari 2016 geen huurwoningen van corporaties boven het betaalbare prijssegment krijgen toegewezen.

**Doel 1: Binnen de bestaande (huur)voorraad het aantal en de beschikbaarheid van goedkope/betaalbare huurwoningen (tot € 629, prijspeil 2016) verruimen**

om zo de slaagkansen voor woningzoekenden met een laag inkomen (primaire doelgroep) te kunnen handhaven. Het is van belang daarbij dat de slaagkansen van de secundaire groep door de inzet van maatregelen (voor de primaire doelgroep) niet achteruit gaan.

## 2.3 Urgente behoefte aan betaalbare huurwoningen (2016-2020)

### Analyse opgave

Op korte termijn (tot 2020) is er een urgente behoefte aan betaalbare huisvesting. Hiervoor zijn diverse redenen aan te wijzen, zowel ontwikkelingen aan de vraag- als aan de aanbodzijde. De prognoses die Rigo hanteert, houden op de lange termijn reeds rekening met een verhoogde migratiestroom en verhoogde vraag ten gevolge van extramuralisering in de zorg. Door de combinatie van de extra taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders, de extramuralisering in de zorg (van onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen) en het passend toewijzen, is er nu en de komende jaren een urgente behoefte aan betaalbare huurwoningen.

*Ontwikkelingen extra taakstelling huisvesten vergunninghouders:* Het huisvesten van vergunninghouders geeft een extra vraagdruk op met name de betaalbare huurwoningen. In 2015, 2016 en de eerste helft van 2017 is de taakstelling aanzienlijk hoger dan in 2014 (in 2014 waren dit 71 personen). In 2,5 jaar tijd gaat het in totaal om 835 personen extra (ruim 400 woningen). Daarbij komt nog de taakstelling vanaf de 2<sup>e</sup> helft 2017 en de jaren daarna. Deze is afhankelijk van de omvang van de vluchtelingenstroom (en gezinsherenigingen).

*Ontwikkelingen vergrijzing en extramuralisering:* Door de vergrijzing en extramuralisering in de zorgsector is er een toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen met een bepaalde mate van bescherming en aanwezigheid van voorzieningen en diensten. De doelgroep mensen met een beperking is grotendeels aangewezen op de betaalbare huurvoorraad, waardoor op korte termijn extra vraagdruk op betaalbare huisvesting is. De specifieke nieuwbouwoopgave voor ouderen en mensen met een beperking is volgens het Rigorapport 'De sociale huurvoorraad in Breda' (2016) beperkt en zal grotendeels in bestaand vastgoed en de bestaande woningvoorraad kunnen worden gerealiseerd.

### Vraagontwikkeling volgens prognoses

Het Rigo-onderzoek 'Doelgroepen en Woonlasten' (tabel 4-2) geeft aan dat de netto-uitbreidingsopgave aan sociale huurwoningen (tot € 711) volgens het basisscenario economie in de periode 2016-2020 het grootst is, namelijk tot 23% van de totale uitbreiding in die periode. In de periode 2020-2025 ligt de vraag al weer lager, namelijk 20%. In de periode 2025-2030 is een beperkte uitbreidingsopgave aan sociale huurwoningen berekend, namelijk 18%. De recente wettelijke verplichting van het passend

toewijzen (van betaalbare woningen aan huishoudens met een lage inkomens) geeft bovendien extra vraagdruk op het betaalbare segment (tot € 629).

**Doel 2: Maatregelen voor extra betaalbare huurwoningen op korte termijn**

met aandacht voor de huisvesting van vergunninghouders en mensen met een beperking, waarbij vóór 1 juli 2019 gestart wordt met de bouw van 1.000 betaalbare huurwoningen.

## **2.4 Uitbreidingsopgaven huurwoningen op de lange termijn (2016-2025)**

De gemeente Breda heeft regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2015-2025. Het betreft een toevoeging van in totaal 8.185 woningen[6]. Een deel van deze uitbreidingsopgaven betreft sociale (met name betaalbare) huur en middeldure huur. Een deel van deze woningbouwafspraken is reeds gerealiseerd in 2016.

### **Analyse uitbreidingsopgaven sociale (en met name betaalbare) huurwoningen**

Rigo constateert dat het aandeel van 20% van de stedelijke netto-uitbreiding (basisvariant economie) in de sociale huur een veilig uitgangspunt lijkt. De behoefte betreft voornamelijk appartementen voor jonge huishoudens en senioren. Daarnaast valt op dat er op termijn een (theoretische) behoefte is aan een afname van grondgebonden sociale huurwoningen. Een afname kan plaats vinden door verkoop of sloop (of huurprijsverhoging). Wanneer sprake is van verkoop betekent dit een toevoeging aan de koopvoorraad. De uitbreidingsbehoefte van sociale huurwoningen betreft een netto-uitbreiding. De nieuwbouw ten behoeve van uitbreiding van sociale huurwoningen (tot € 711) betreft –gezien de effecten van de nieuwe regelgeving omtrent het passend toewijzen – het goedkope/betaalbare huursegment (tot € 587/ 629) en dus niet het bereikbare huursegment (€ 587/€ 629 tot € 711). De behoefte aan nieuwbouw betreft voornamelijk huurappartementen voor met name jonge huishoudens en senioren. De netto uitbreidingsopgave betreft het saldo van nieuwbouw en onttrekkingen (zoals sloop en verkoop). Eventuele onttrekkingen dienen dus naast de netto uitbreidingsopgave van 20% gecompenseerd te worden. In onderstaand figuur is op schematische wijze het effect van nieuwbouw en maatregelen in de huidige (huur)voorraad ten behoeve van het goedkope/betaalbare huursegment weergegeven. [3] Brief Nieuwe woningbouwafspraken RRO, 2015.

**Doel 3: Maatregelen voor de realisatie van betaalbare huurwoningen op de lange termijn (2016-2025):**

20% van de stedelijke uitbreidingsopgave betreft sociale huurwoningen, waarbij de uitbreidingsopgave voor sociale huur het betaalbare huursegment betreft en voornamelijk appartementen voor jongeren en senioren. Onttrekkingen in de bestaande voorraad (bijvoorbeeld sloop of verkoop) dienen gecompenseerd te worden middels nieuwbouw.

### **Analyse uitbreidingsopgave middeldure huurwoningen € 711 tot € 900**

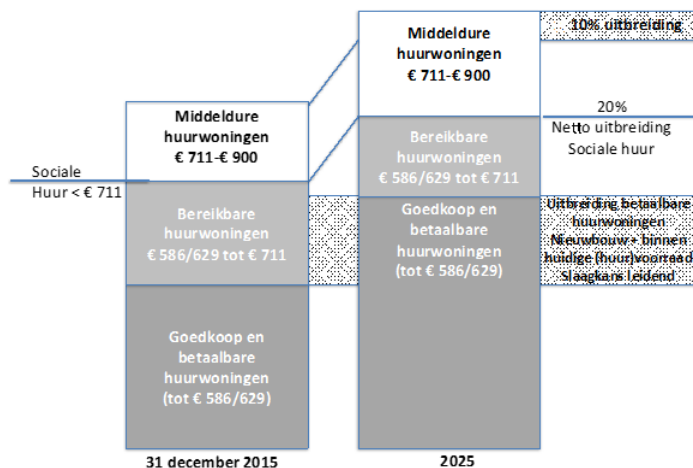
Naast sociale (met name betaalbare) huur is er eveneens een uitbreidingsbehoefte aan vrije sector huurwoningen met een huur vanaf € 711. Hoewel de aantallen klein zijn, gaat het hier om een segment in opkomst. Onder jongeren die niet kunnen/willen kopen, maar vooral ook onder ouderen. Een vijfde deel van de huishoudens tot 30 jaar en een kwart van de 65+ huishoudens die zoeken naar een huurwoning, zoeken in het geliberaliseerde segment (Bron: Rigo 2016). De uitbreidingsbehoefte betreft zowel appartementen als grondgebonden woningen.

De praktijk leert dat nieuwbouw van vrije sector huurwoningen in Breda qua prijsstelling veelal aan de bovenkant van de markt zit (> € 900). Huishoudens met een hoog inkomen kunnen dit over het algemeen betalen. Voor lage en middeninkomens is dit gezien het inkomen eigenlijk een te hoge huurprijs, terwijl van deze groep wel een groot deel van de behoefte naar vrije sector huurwoningen afkomstig is. Deze huishoudens kunnen over het algemeen gezien hun inkomen een huurprijs van maximaal € 900 betalen. De behoefte aan een vrije sector huurwoningen van huishoudens met een midden inkomen of lager is volgens het Rigo-onderzoek van bijna 10% (9% volgens basisscenario economie).

Daarnaast valt op dat een deel van de huishoudens die een vrije sector huurwoning willen, behoren tot de primaire doelgroep. Corporaties mogen hen vanaf 1.1.2016 geen vrije sector huurwoningen toewijzen. Zij zijn dus aangewezen op particuliere verhuur in de vrije sector. Mogelijk zijn dit huishoudens die een hoger inkomen verwachten of (oudere) huishoudens met een eigen woning/vermogen en pensioen.

**Doel 4: Maatregelen voor de netto-uitbreidingsopgave middeldure huurwoningen (€ 711 tot € 900): 10%**

### **Schematische weergave van beoogd effect van maatregelen in bestaande (huur)voorraad en nieuwbouw**



### Analyse gemeentebrede uitbreidingsopgave

Uit het Rigo-onderzoek blijkt dat veel huurders wel de stap naar de koopsector willen maken, maar dit niet kunnen. Het Rigo-onderzoek 'De Sociale huurvoorraad in Breda 2016' (maart 2016) geeft aan dat circa 40% van de verhuiscandidate nu in een huurwoning woont. Van deze verhuiscandidate huurders wil circa 46% graag naar een koopwoning verhuizen; de overige 54% naar een andere huurwoning. Wanneer uitbreiding plaats vindt in de gewenste woningtypen komt een verhuisstroom op gang, waardoor doorstroming in de huursector wordt bevorderd. De gewenste woningtypen op de lange termijn zijn:

- *Uitbreidingsbehoefte aan grondgebonden woningen is het grootst en voornamelijk koop:* Het Rigo-onderzoek 'Doelgroepen en Woonlasten' (augustus 2016) geeft aan dat de belangrijkste toename van de totale woningbehoefte is te verwachten bij de grondgebonden koopwoningen, namelijk meer dan de helft van de totale uitbreidingsbehoefte. Dit als gevolg van nieuwe huishoudensaanwas én het gegeven dat ouderen dit type woningen vaker en langer 'bezet houden'. De behoefte aan grondgebonden vrije sector huurwoningen (vanaf € 711) neemt eveneens toe, zij het aanzienlijk beperkter (6-7% van de totale uitbreidingsbehoefte). De behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen (tot € 711) neemt zelfs af.
- *Uitbreidingsbehoefte aan appartementen betreft zowel huur als koop:* Als gevolg van de vergrijzing en voorspelde individualisering neemt naast de behoefte aan grondgebonden woningen ook de behoefte aan appartementen toe. Circa 40% van de uitbreidingsbehoefte betreft appartementen. De uitbreidingsbehoefte betreft van appartementen betreft voor bijna de helft sociale huur, gevolgd door koop en vrije sectorhuur. Kwaliteit en vooral ook de locatie van woningen is sterk bepalend.

**Doel 5: Strategische uitbreiding, zodat huurders die willen, kunnen verhuizen**

## 2.5 Betaalbaarheid woonlasten

### Analyse opgaven betaalbaarheid woonlasten

Rigo heeft in haar onderzoek 'Doelgroepen en Woonlasten' (augustus 2016) de betaalbaarheid van het wonen onder zittende huurders onderzocht. De woonlasten van huurders in de gereguleerde huur zijn de afgelopen jaren toegenomen. Hierdoor is ook het aantal huurders met een betaalarisico toegenomen, met name bij de primaire en secundaire doelgroep. In 2013 was een huurder gemiddeld 34% van het inkomen kwijt aan het wonen, in 2016 is dit 36%. De oorzaak is vooral te vinden in een stijgende huurprijs, bij een gemiddeld genomen gelijk blijvend inkomen. Anno 2016 gaat het om 6.380 huishoudens die een betaalarisico hebben, 34% van de (primaire en secundaire) doelgroep van beleid. Alleen door te besparen op bepaalde uitgaven én door een groot beroep te doen op de huurtoeslag weet een belangrijk deel van deze groep (nog) uit de schulden te blijven. De groep met een beperkte bestedingsruimte woont voor het grootste deel (circa drie kwart) in een woning onder de eerste aftoppingsgrens. De problemen van deze groep zijn dus niet alleen op te lossen door (generiek) huurbeleid, ook het armoede/inkomensbeleid is van belang.

**Doel 6: Extra maatregelen voor de betaalbaarheid van woonlasten van huurders met een laag inkomen**



In welke mate huurders uit de 'risicogroep' betalingsproblemen hebben en de oorzaken van de betalingsproblemen, zal nader onderzocht moet worden. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan een integrale mix van gerichte maatregelen worden ingezet, waarbij gezocht wordt naar een goede balans tussen huurprijs, woonlasten en duurzaamheid.

## 2.6 Prettige en leefbare woonmilieus

### Analyse opgave

Bij deze Aanvulling op de Woonvisie verdient leefbaarheid en het versterken van woonmilieus in bepaalde gebieden extra aandacht. Het is belangrijk hierbij met de uitwerking van deze Aanvulling op de Woonvisie rekening te houden. Het gaat om kwetsbare woonmilieus (Impulswijken), suburbane woonmilieus en overige woonmilieus.

### Kwetsbare woonmilieus

In november 2014 heeft de gemeente Breda het beleid 'Wijkimpuls Breda 2014-2018' vastgesteld. Dit beleidsdocumenten benoemt kwetsbare wijken in de gemeente. Dit zijn ook de wijken, die in het kader van de Aanvulling op de Woonvisie mogelijk extra aandacht nodig hebben. De Impulswijken zijn: Geeren-Zuid; Geeren-Noord; Wisselaar; Biesdonk; Kesteren/Muizenberg; Heuvel; Fellenoord (als Impulswijk toegevoegd in 2015); Haagpoort (als impulswijk toegevoegd in 2015); Doornbos-Linie (als impulswijk toegevoegd in 2015) en Tuinzigt (als impulswijk toegevoegd in 2015). Het aantal verhuizingen in de kwetsbare gebieden meestal relatief hoog, waardoor juist in deze gebieden relatief veel nieuwe inwoners komen te wonen. Op dit moment bestaat een groot deel van de nieuwe inwoners uit vergunninghouders en mensen met een beperking (die vanwege het landelijke beleid moeten verhuizen van een tehuis naar een zelfstandige woning).

### Potentieel kwetsbare gebieden

In Breda-Oost en Haagse Beemden zijn woongebieden aanwezig die een lagere waardering in de markt kennen. Deze kunnen op termijn kwetsbaar worden. Veelal gaat het om grondgebonden rijwoningen waarbij zowel de woning als de wijk gedateerd raken. Breda West is een gemêleerde wijk: het stedelijke karakter maakt de wijk toekomstvast, Echter op een paar locaties is verouderde voorraad aanwezig. Dit blijkt uit het marktonderzoek naar de 'Effectieve vraag BOEL[7]: doelgroepen en hun vraag naar nieuwbouw/ analyse van de bestaande voorraad' (Fakton, 20 juni 2016). Het onderzoek adviseert de bestaande woningvoorraad in suburbane woonmilieus te versterken door het opnieuw binden van (soms nieuwe) bevolkingsgroepen. In Hoge Vught liggen kansen de invulling van het suburbane karakter te versterken naar een meer verstedelijkt profiel. Haagse Beemden en Prinsenbeek lenen zich meer voor dorpse kenmerken. Daarnaast noemt het onderzoek enkele andere gebieden waar het woonmilieu versterking behoeft. Dit zijn Breda Oost-Heusdenhout, Heuvel, Princehage-Putmansveld en Ypelaaar Midden.

[7] BOEL: Breda, Oosterhout en Etten-Leur

### Doel 7: Extra maatregelen voor Impulswijken en aandacht voor potentieel kwetsbare woonmilieus

Vanuit diverse invalshoeken houdt de gemeente Breda zich samen met andere partijen reeds bezig met de leefbaarheid van wijken. De kwetsbare wijken heeft zij Impulswijken genoemd. In deze wijken richt de gemeente Breda in samenwerking met corporaties en andere partijen zich op participatie, werkgelegenheid en leefbaarheid. In het kader van deze Aanvulling op de Woonvisie zal naast de reeds bestaande inzet voor wijken eveneens een mix van extra maatregelen ingezet moeten worden om ongewenste concentraties van lage inkomens en kwetsbare groepen te voorkomen. Hierbij dient gezocht te worden naar een evenwicht tussen voldoende betaalbare woningen enerzijds en de leefbaarheid in complexen en gebieden anderzijds.

## 2.7 Integrale monitoring van ambities, opgaven en resultaten

Het is van belang de ambities, opgaven en resultaten regelmatig te monitoren, zodat tijdig bijgestuurd kan worden indien nodig. Zowel gegevens van de gemeente Breda als van corporaties en andere partijen kunnen hierbij benut worden. De huidige monitorrapportage Sociale Voorraad van de Alliantie Breda wordt aangevuld of aangepast waar nodig. Hieronder treft u enkele voorbeelden van gegevens die gebruikt kunnen worden voor deze monitor. Deels worden deze al gemonitord door de Alliantiepartijen. **Het ijkpunt is (december) 2015.**

1. *Beschikbaarheid en verruiming van bepaalde huurprijssegmenten binnen de bestaande (huur)voorraad en door nieuwbouw*
  - Het totaal aantal huurwoningen onderverdeeld naar de verschillende prijscategorieën goedkoop, betaalbaar, bereikbaar en vrije sector tot € 900 en vanaf € 900 (huurprijsbeleid, verkoop, aankoop, sloop, nieuwbouw, transformatie, splitsing); Het ijkpunt is voor het monitoren van de woningvoorraad is 31 december 2015. In bijlage 3 is een tabel opgenomen waarin de huurprijsklassen per type verhuurders zijn weergegeven.
  - Aantallen beschikbare huurwoningen, onderverdeeld naar goedkoop, betaalbaar, bereikbaar en vrije sector[8];

- Toewijzing van het aantal woningen per doelgroep (primaire doelgroep, secundaire doelgroep, midden inkomensgroepen, hogere inkomensgroepen).
- Ontwikkeling van slaagkansen, zoektijden en inschrijftijden/woonduur voor zowel de primaire als secundaire doelgroep (en overige doelgroepen) inclusief en exclusief urgenten (zie bijlage 1 voor definities) mede in het kader van het monitoren van de effecten van het passend toewijzen. Het ijkpunt is 2015.
- Ontwikkeling van de taakstelling vergunninghouders.

2. *Betaalbare Woonlasten*

- Ontwikkeling van de woonlasten (Rigo);
- Ontwikkeling van huurachterstanden van huurders;
- Ontwikkeling van schuldenproblematiek van huurders.

3. *Prettige woonmilieus*

- Vroegsignalering gemeente Breda / Wijkmonitor, Leefbaarometer (van het Ministerie BZK, tweejaarlijks)
- Concentratie kwetsbare groepen in de complexen, wijken en buurten
- Onderzoeksresultaten woonmilieus in Breda (bijvoorbeeld BOEL-onderzoek Fakton 2016, in ontwikkeling)
- Onderzoeksresultaten en monitors in het kader van Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI)

4. *Woningmarktontwikkelingen*

De stedelijke woningbouwprogrammering is gebaseerd op provinciale prognoses, waarbij aannames zijn gemaakt ten aanzien van: demografische prognoses, woonpatronen en economische ontwikkelingen. Indien de aannames niet blijken te kloppen met de werkelijkheid kan hiermee de daadwerkelijke woonbehoefte anders zijn dan geprognostiseerd. Deze prognoses worden tweejaarlijks bijgesteld. Eveneens is het moeilijk in te schatten hoe groot de instroom van vluchtelingen is (of blijft) en hoe deze huishoudens zich in de toekomst ontwikkelen en wat hun woningbehoefte is. Een belangrijk instrument om de woningmarktontwikkelingen bij te houden is door te participeren in het WoningbehoefteOnderzoek Nederland (WoON). De Rijksoverheid voert dit iedere drie jaar uit.

[8] Het Rigo-onderzoek (5 augustus 2016) geeft aan dat binnen de particuliere huursector vanuit het oogpunt van winstoptimalisatie de (sociale) huren kunnen stijgen, waardoor de doelgroep die daar nu wordt gehuisvest in de toekomst in de sociale huur zal moeten worden opgevangen. Het is dus ook van belang de ontwikkelingen in de particuliere huur te monitoren.

### Hoofdstuk 3 UITVOERINGSAGENDA

**Opgaven bestaande huurvoorraad**

Doelen	Maatregelen	Acties	Betrokken Partijen
1. Binnen de bestaande (huur)voorraad het aantal en de beschikbaarheid van goedkope/betaalbare huurwoningen vergroten om zo de slaagkansen voor woningzoekenden met een laag inkomen (primaire doelgroep) te kunnen handhaven. Het is van belang dat de slaagkansen van de secundaire groep door de inzet van maatregelen (voor de primaire doelgroep) niet achteruit gaan. Het ijkpunt is 2015.			
A	Inzetten op extra maatregelen die de doorstroming in de huursector bevorderen, waardoor meer betaalbare huurwoningen beschikbaar komen. Te denken valt aan het uitbreiden van de volgende maatregelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor bepaalde bestaande huurwoningen tijdelijke huurcontracten inzetten (bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen als jongeren en bij woningdeling of specifieke goedkope huurwoningen).</li> <li>• Doorstroommakelaar/-bemiddelaar om huurders te faciliteren en te begeleiden naar een andere huur- of koopwoning.</li> <li>• Gemeentelijke starterslening: een lening die het verschil overbrugt tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).</li> </ul>	Aanvullende Prestatieafspraken	Gemeente Corporaties

B	Inzet van een effectieve en integrale mix van maatregelen in de bestaande woningvoorraad om te betaalbare woningvoorraad te verruimen ten behoeve van het handhaven van slaagkansen voor lage inkomens. Te denken valt aan nieuwe maatregelen of het continueren/uitbreiden van bestaande afspraken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop van goedkope/betaalbare (verder) beperken</li> <li>• Sloop van goedkope/betaalbare woningen waar (verder) beperken of uitstellen</li> <li>• Huurprijzen van de huidige goedkope/betaalbare woningvoorraad waar mogelijk/gewenst bij mutatie te maximaleren op de huurprijsgrens € 587/ 629 (prijspeil 2016 voor betaalbaar). Gemeente gaat hierover in overleg met corporaties.</li> <li>• Huurprijs van een nader te bepalen aantal bereikbare huurwoningen bij mutatie te maximaleren op de huurprijs voor betaalbaar, om afname in 2015 en eventuele daling door sloop en verkoop te compenseren. Gemeente gaat hierover in overleg met corporaties.</li> </ul>	Minimaal continueren bestaande Prestatieafspraken 2.23 en 2.24  Agendapunt Aanvullende Prestatieafspraken	Corporaties
---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

### Urgentie van (extra) betaalbare huurwoningen op korte termijn (2016-2020)

Doelen	Maatregelen	Acties	Betrokken Partijen
2. Urgente behoefte aan extra betaalbare huurwoningen op korte termijn met aandacht voor huisvesting van vergunninghouders en mensen met een beperking			
A	Versneld nieuwbouw van betaalbare huurwoningen realiseren. Vóór 1 juli 2019 te starten met bouw van 1.000 betaalbare huurwoningen.		Gemeente Corporaties Marktpartijen
B	Tempo in tijdelijke betaalbare huisvesting. Uitvoering motie 50: het op korte termijn tijdelijk toevoegen van 50 betaalbare huurwoningen aan de woningvoorraad.	Lopend planproces  Aanvullende Prestatieafspraken	Gemeente Corporaties Eigenaren locaties/vastgoed
C	Verkennen en inzet van effectieve mix van tijdelijke maatregelen bestaand vastgoed. Te denken valt aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een tijdelijke flexibele schil in het huurprijsbeleid van corporaties, zodat bijgestuurd kan worden als blijkt dat er onvoldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn. [9]</li> <li>• (Tijdelijke) woningdeling (in met name bereikbare en/of geliberaliseerde huurwoningen).</li> <li>• Woningterug/-aankoop door corporaties om deze vervolgens tijdelijk te verhuren al dan niet met woningdeling (en wanneer de markt het toelaat weer te verkopen).</li> </ul>	Aanvullende Prestatieafspraken  Actieplan Stashouders en spoedzoekers (in ontwikkeling)	Corporaties
D	Het gespreid huisvesten van vergunninghouders is wenselijk tbv integratie (en leefbaarheid wijken, zie doel 7). Ook bij tijdelijke huisvesting streven naar een mix van vergunninghouder en overige huurders/doelgroepen. Welke huisvesting het beste past bij een vergunninghouder, hangt sterk af van de situatie. Maatwerk is geboden.	Actieplan Vergunningh.  T.z.t. Huisvestings-verordening (H4)  Aanvullende Prestatieafspraken	Gemeente Corporaties Welzijnspartijen
E	Voldoende zelfstandige huisvesting en goede begeleiding is essentieel, anders mislukt de integratie en zal de persoon niet veel later weer in een instelling belanden en begint het proces opnieuw. Eveneens is aandacht voor leefbaarheid van wijken relevant, zie doel 7.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitwerking woonopgave[10]</li> <li>• Aanvullende Prestatieafspraken</li> <li>• Aanpak verwarde personen</li> <li>• Mogelijkheden Huisvestingsverordening onderzoeken (H4)</li> </ul>	Gemeente Corporaties Partijen Zorg en Welzijn

### Uitbreidingsopgaven lange termijn (2016-2025)

Doelen	Maatregelen	Acties	Betrokken Partijen
3. Maatregelen voor de realisatie van betaalbare huurwoningen op de lange termijn (2016-2025): 20% van de stedelijke uitbreidingsopgave betreft sociale huurwoningen, waarbij de uitbreidingsopgave voor sociale huur het betaalbare huursegment betreft en voornamelijk appartementen voor jongeren en senioren. Onttrekkingen in de bestaande voorraad (bijvoorbeeld sloop of verkoop) dienen gecompenseerd te worden middels nieuwbouw.			
A	Uitgangspunt is dat netto 20% van de netto-uitbreidingsopgave betaalbare huur is. Onttrekking (bijvoorbeeld door sloop/verkoop) van betaalbare huurwoningen compenseren.	Projecten via intake van besluitvorming college voorzien. Mogelijkheden planprocessen benutten (bestemmingsplannen en overeenkomsten)	Gemeente WBreburg AlleeWonen Marktpartijen
	Het woningbouwprogramma wordt gemonitord in het Meerjarenperspectief Programmering en Grondbeleid (MPG).	Bijstelling van bouwplannen en/of -afspraken met partijen waar mogelijk.	

		Zie H4 Instrumenten	
B	Door woningsplitsing kan van een woning meerdere woningen in het goedkope/betaalbare segment worden gemaakt. De nota kamerverhuur geeft hiervoor criteria.	Concrete initiatieven beoordelen	Gemeente Corporaties Particuliere verhuurders
4. Maatregelen voor de uitbreidingsopgave van middeldure huurwoningen € 711 tot € 900 (2016-2025): 10%			
A	Uitgangspunt is dat 10% van de uitbreidingsopgave (of transformatie of toevoeging) bestaat uit middeldure huurwoningen. Uitbreiding middels nieuwbouw, transformatie en woningsplitsing wordt uitgewerkt en gemonitord in het Meerjarenperspectief Programmering en Grondbeleid (MPG).	Projecten via intake van besluitvorming college voorzien. Mogelijkheden planprocessen benutten (bestemmingsplannen en overeenkomsten)  Onderzoek mogelijkheden/ instrumenten bij bouwlocaties derden.	Gemeente Corporaties Marktpartijen
5. Strategische uitbreiding, zodat huurders die willen, kunnen verhuizen			
A	Strategische uitbreiding (met name grondgebonden koopwoningen) gericht op het bevorderen van doorstroming. Uitbreiding middels nieuwbouw, transformatie en woningsplitsing wordt uitgewerkt en gemonitord in het Meerjarenperspectief Programmering en Grondbeleid (MPG).	Projecten via intake van besluitvorming college voorzien.  Mogelijkheden planprocessen benutten (bestemmingsplannen en overeenkomsten)	Gemeente Marktpartijen Corporaties

#### Betaalbare Woonlasten

Doelen	Maatregelen	Acties	Betrokken Partijen
6. Extra maatregelen voor de betaalbaarheid van woonlasten van huurders met een laag inkomen			
B	Onderzoeken in welke mate huurders uit de 'risicogroep' betalingsproblemen hebben en wat de oorzaken van de betalingsproblemen, zijn. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan een integrale mix van gerichte maatregelen worden ingezet. Hierbij eveneens kijken naar armoedebeleid van de gemeente. Energetische maatregelen kunnen eveneens onderdeel zijn van oplossing. Gezocht zal moeten worden naar een goede balans tussen huurprijs, woonlasten en duurzaamheid.	Continueren Viersporen beleid  Integraal Gemeentelijk armoedebeleid  Aanvullende Prestatieafspraken (uitbreiden huidig maatregelenpakket)	Gemeente Corporaties Welzijn

#### Prettige Woonmilieus

Doelen	Maatregelen	Acties	Betrokken Partijen
7. Extra maatregelen voor Impulswijken en aandacht voor potentieel kwetsbare woonmilieus			
A	Een mix van extra maatregelen inzetten om ongewenste concentraties van lage inkomens en kwetsbare groepen te voorkomen. Hierbij dient gezocht te worden naar een evenwicht tussen voldoende betaalbare woningen op stedelijk niveau enerzijds en de leefbaarheid in complexen en gebieden anderzijds. Hierbij kan bijvoorbeeld bekeken worden of de vrije ruimte bij woningtoewijzing en labeling op gebiedsniveau of complexniveau ingezet kan worden. Ook bij keuzes voor nieuwbouw-, transformatieplannen en woningdeling kan leefbaarheid een aspect zijn wat meespeelt. Daarnaast is het bij het 'samen' leven in de wijk is het van belang dat nieuwe inwoners goed integreren en dat er goede begeleiding is.	Wijkenbeleid  Aanvullende Prestatieafspraken	Gemeente Corporaties

#### Integrale monitoring

A	De huidige monitoring van de Alliantie Breda aanpassen of aanvullen. Het gaat er om een integraal beeld te krijgen, waarbij bronnen van zowel gemeente als corporaties en anderen integraal gemonitord kunnen worden.	Aanvullende Prestatieafspraken	Gemeente Corporaties Welzijn
---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

[9] Zo kan bijvoorbeeld van te voren een aantal bereikbare huurwoningen aangewezen worden die eenmalig bij mutatie tegen een betaalbare huurprijs aangeboden worden via het woonruimteverdelingsstelsel en zodra de markt het toelaat bij mutatie weer in een hoger prijssegment worden aangeboden. Bijsturing kan op basis van de tweejaarlijkse monitor 'Klik voor Wonen'.

[10] In het kader van/ in aansluiting op relevante beleidsontwikkeling "Ontwikkelagenda kwetsbare groepen West Brabant geeft thuis" (2015), Breda Doet 2016-2018 (2015), WMO beleidskader Goede zorg doen wij samen 2014) en GWI 2010.

## Hoofdstuk 4 AANVULLENDE STURINGSINSTRUMENTEN

### 4.1 Inleiding

De gemeente Breda heeft het ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie 2030. Dit is kaderstellend voor alle afzonderlijke projecten in de stad. Voor het grondgebruik en de gemeentelijke rol geldt het beleid zoals in brochure Grondprijs 2014-2015 is vastgesteld. Hierin is bijvoorbeeld het instrument opgenomen dat wanneer sociale woningbouw op gemeentegrond wordt gerealiseerd, lagere grondprijzen worden gehanteerd dan voor duurdere huurwoningen of koopwoningen. De gemeente Breda heeft echter nog maar een beperkt aantal locaties waar een grondpositie is ingenomen en treedt voor de realisatie van nieuwbouw steeds meer in overleg met andere grondeigenaren. Paragraaf 4.2. geeft de richtlijn op basis waarvan bouwinitiatieven worden beoordeeld. Met een door de raad vastgestelde Aanvulling op de Woonvisie 2013 kan bij alle nieuwe initiatieven op natuurlijke momenten gestuurd worden in het bestaande planproces. De gemeente zet daarnaast diverse sturingsinstrumenten in om de realisatie van sociale huurwoningen daadwerkelijk van de grond te krijgen. Ten aanzien van sociale huurwoningen is een juridisch instrumentarium beschikbaar (paragraaf 4.3.). Voor middeldure huurwoningen is dit nog niet beschikbaar. Dit kan veranderen. Landelijk vindt er op dit moment namelijk discussie plaats over een vergelijkbare sturing op het middeldure huursegment (Bron: Kamerbrief van het Ministerie van BZK, 19 september 2016 betreffende Ontwikkeling Middensegment). Zodra er een juridisch instrumentarium beschikbaar komt op te sturen op de realisatie van middeldure huur, zal dit alsnog ingezet worden. In paragraaf 4.4. is het kader te vinden voor het maken van afspraken met partijen, waarbij in ieder geval afspraken worden gemaakt met de Alliantie-partijen. Paragraaf 4.5. refereert naar de mogelijkheden die de huisvestingverordening biedt bij het toewijzen van sociale huurwoningen en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Op dit moment is het nodig niet nodig om de huidige huisvestingsverordening aan te vullen.

### 4.2 Richtlijn voor woningbouw

Door de gemeente Breda worden alle initiatieven - die niet rechtstreeks in een bestemmingsplan passen - via de zogenaamd intakeprocedure van een integrale afweging te voorzien. Dit gebeurt op basis van vastgesteld beleid en middels een principe-uitspraak door het college. Aan de hand van de Principe Uitspraak (PU) wordt programmaruimte gereserveerd én worden er onder andere afspraken gemaakt over de beoogde bouwperiode en de eventuele fasering van het project. Het gemeentebestuur kan daarnaast als voorwaarde bij de planologische medewerking aan initiatieven voor (vervangende) nieuwbouw stellen dat een bepaald percentage sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Op het moment er een instrument beschikbaar komt voor het stellen van voorwaarden bij bestemmingsplannen ten aanzien van de nieuwbouw van middeldure huurwoningen, zal de gemeente deze inzetten.

#### **Uitgangspunt is de stedelijke netto uitbreidingsopgave**

De gemeente Breda zet in op 20% sociale huurwoningen en 10% middeldure huurwoningen van de totale netto-uitbreidingsopgave. Deze percentages kunnen niet een-op-een vertaald worden naar een nieuwbouwopgave. Als er namelijk sprake is van onttrekking van woningen, bijvoorbeeld door sloop of verkoop, dient dit gecompenseerd te worden in nieuwbouw. Met corporaties kunnen hierover (aanvullende) afspraken worden gemaakt (zie paragraaf 4.4.).

De behoefte aan sociale huur betreft – volgens huidige regelgeving en woningmarktinzichten - het betaalbare huursegment (tot € 629) en voornamelijk appartementen voor jonge huishoudens en senioren en in zeer beperkte mate voor eengezinswoningen (zie H3). Het ligt daarom voor de hand om op locaties voor appartementen meer sociale huur te realiseren. De behoefte aan middeldure huur betreft zowel appartementen als grondgebonden woningen (zie H3).

#### **Maatwerk per locatie**

Iedere locatie vraagt om maatwerk. Bij de beoordeling van bouwinitiatieven maken burgemeester en wethouders een zorgvuldige afweging en hanteren hierbij de volgende toetsingscriteria. Het bouwinitiatief:

- past bij de leefbaarheid van het gebied;
- vult de bestaande voorraad en woningbouwplannen in de directe omgeving aan;
- sluit kwalitatief aan bij (de korte termijn) afzetbare vraag en de behoefte op lange termijn.
- versterkt de ruimtelijke karakteristiek en het woonmilieu;
- is financieel haalbaar (Grondexploitatiewet).

Het besluit omtrent het percentage voor sociale woningbouw wordt per locatie geborgd via het bestemmingsplan en de bijbehorende anterieure overeenkomst (zie paragraaf 4.2.).

### 4.3 Bestemmingsplannen, doelgroepenverordening en overeenkomsten

De gemeente Breda heeft op dit moment weinig eigen grondposities voor woningbouw. De gemeente is voor de bouw van sociale huurwoningen daarom grotendeels afhankelijk van particuliere partijen

en/of woningcorporaties, die wel grondposities hebben. Een **doelgroepenverordening** is een instrument, op grond waarvan de gemeente een (wettelijke) basis heeft om via een bestemmingsplanprocedure te sturen op de realisatie van sociale huurwoningen. Het is (nog) niet mogelijk andere huursegmenten dan sociaal in de doelgroepenverordening op te nemen.

In deze doelgroepenverordening wordt de doelgroep en de instandhoudingstermijn voor deze woningen bepaald. Deze wordt gesteld op 15 jaar, omdat uit onderzoek blijkt dat ook na 2025 nog sprake zal zijn van een uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen. De doelgroepenverordening is noodzakelijk om locatie-eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In het bestemmingsplan kan dan het percentage sociale huur vastgelegd worden. In de **Anterieure overeenkomst of het Exploitatieplan** wordt vervolgens de exacte locatie van deze woningen en het aantal vastgelegd. Daarnaast kan in de anterieure overeenkomst opgenomen worden dat de gemeente of een nader te noemen meester de gronden aan kan kopen mocht de marktpartij binnen een bepaalde tijd niet tot realisatie komen.

**A ls separaat document wordt gelijktijdig met deze Aanvulling op de Woonvisie een 'Doelgroepenverordening Sociale Woningbouw Breda' ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.**

#### **4.4 Kaders voor het maken van aanvullende afspraken met partijen, waaronder partijen van de Alliantie Breda**

##### **Samenwerking met partijen**

De gemeente Breda is voor het behalen van haar doelstellingen in deze Aanvulling op de Woonvisie voor een belangrijke mate afhankelijk van de inzet van andere partijen. De drie Bredase corporaties Allee Wonen, WonenBreburch en Laurentius zijn primair van belang bij het uitvoeren van de Aanvulling op de Woonvisie. Ook andere partijen spelen een rol of kunnen een rol gaan spelen: beleggers, ontwikkelaars, eigenaren bouwlocaties, andere corporaties en overige marktpartijen. Daarom wordt samenwerking aangegaan en afspraken gemaakt. De voorgaande paragrafen geven reeds aan hoe dit kan plaats vinden wanneer zich bouwinitiatieven voordoen waarvoor een bestemmingsplanprocedure moet worden gestart.

##### **Aanvullende prestatieafspraken**

Het is belangrijk (aanvullende) afspraken met de partijen van de Alliantie Breda te maken op de eerder gemaakte Prestatieafspraken 2015-2018. De partijen van de Alliantie Breda zijn Allee Wonen, WonenBreburch, Laurentius en de Gezamenlijke Huurderskoepels (GHK). Hoofdstuk 3 refereert op diverse plaatsen naar het maken van aanvullende prestatieafspraken. In de Prestatieafspraken 2015-2018 zijn reeds enkele aspecten afgesproken die van belang zijn in het kader van deze Aanvulling op de Woonvisie. Het betreft onder meer het beperken van sloop en verkoop van huurwoningen en het handhaven van minimaal aantal sociale huurwoningen en een minimaal aantal goedkope huurwoningen. Daarnaast is afgesproken dat als blijkt dat de omvang van de woningvoorraad (totaal en per prijscategorie) te groot of te klein is, partijen bespreken of en hoe bijsturing gewenst is in het aantal woningen in de betreffende voorraad. De gemeente acht de huidige afspraken een goede basis en wil aan de hand van deze Aanvulling op de Woonvisie aanvullende afspraken maken met de Alliantie over de volgende thema's (zie ook H3).

##### *Nieuwe context voor het maken van aanvullende prestatieafspraken (de nieuwe Woningwet 2015)*

De invoering van de nieuwe Woningwet (2015) betekent dat voor de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties een en ander verandert. Het werkkterrein van de corporaties is kleiner geworden. Na invoering van de nieuwe woningwet ligt de focus van woningcorporaties primair op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met lagere inkomens of uit bijzondere doelgroepen. Daarnaast houden ze zich in beperkte mate bezig met maatschappelijk vastgoed en leefbaarheidstaken. Hoeksteen van de nieuwe woningwet is de lokale verankering van het volkshuisvestelijk beleid. De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeenten, huurders en corporaties met elkaar gaan maken. Om tot dergelijke afspraken te komen zullen zij met elkaar de dialoog aan gaan over de lokale ambities. Breda kent al een traditie waarin gemeente, corporaties en huurders met elkaar op basis van het gemeentelijk woonbeleid met elkaar prestatieafspraken afspraken. Deze werkwijze sluit aan bij de nieuwe wet.

Bij het maken van aanvullende prestatieafspraken wil de gemeente samen met de partijen van de Alliantie Breda zoeken hoe (financiële, juridische en andere) middelen zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet voor het bereiken van de ambities en doelen in deze Aanvulling op de Woonvisie:

- Binnen de bestaande (huur)voorraad het aantal en de beschikbaarheid van goedkope/betaalbare huurwoningen verruimen. Inzet van een effectieve mix van maatregelen, waarbij het behoud van slaagkansen voor de primaire (en secundaire) doelgroep uitgangspunt is (ijkpunt 2015) (doelen 1, zie H3). De belangrijkste bespreekpunten zijn:
  - o Verder temporiseren verkoop en sloop
  - o Het huurprijsbeleid (aftoppen betaalbare huurwoningen, verlagen huurprijzen bereikbare woningen)

- Urgente behoefte aan extra betaalbare huurwoningen op korte termijn met aandacht voor huisvesting van vergunninghouders en mensen met een beperking (doel 2):
  - o Tijdelijke betaalbare woningen;
  - o Verkennen en inzet van effectieve mix van tijdelijke maatregelen bestaand vastgoed (zie H3)
- Maatregelen voor de realisatie van betaalbare huurwoningen op de lange termijn (2016-2025): netto 20% van de stedelijke uitbreidingsopgave betreft sociale huurwoningen, waarbij de uitbreidingsopgave voor sociale huur het betaalbare huursegment betreft (doel 2, zie H3). Uitgangspunt is dat corporaties onttrekkingen in het betaalbare huursegment dienen te compenseren door nieuwbouw, transformatie of anderszins.
- Extra maatregelen voor de betaalbaarheid van woonlasten van huurders met een laag inkomen (doel 6):
- Onderzoeken in welke mate huurders uit de 'risicogroep' betalingsproblemen hebben en wat de oorzaken van de betalingsproblemen zijn. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan een integrale mix van gerichte maatregelen worden ingezet.
- Extra maatregelen voor Impulswijken (doel 7):
  - o Een mix van extra maatregelen inzetten om ongewenste concentraties van lage inkomens en kwetsbare groepen te voorkomen. Hierbij zal gezocht worden naar een evenwicht tussen voldoende betaalbare woningen op stedelijk niveau enerzijds en de leefbaarheid in complexen en gebieden anderzijds.

Eveneens wil de gemeente samen met Alliantie-partijen bekijken of de huidige monitoringrapportages aangevuld dienen te worden.

#### 4.5 Toewijzing van sociale huurwoningen (Huisvestingsverordening)

De Huisvestingsverordening biedt de gemeente de mogelijkheid om toewijzingsregels voor sociale huurwoningen op te nemen. Op dit moment is een aanpassing van de Huisvestingsverordening 2015 nog niet aan de orde. Op termijn mogelijk wel. Hieronder wordt een toelichting gegeven. Er zijn geen regels opgenomen in de Huisvestingsverordening 2015 met betrekking tot woonruimteverdeling van schaarse woningen en toewijzing aan urgente woningzoekenden. Dat wil niet zeggen dat er niets geregeld is op dit gebied in Breda. Op dit moment is dit voor **corporatiewoningen** geregeld middels:

- De wettelijke regelgeving van passend toewijzen van goedkope/ betaalbare woningen aan primaire doelgroep van beleid (zie bijlage 1 voor een toelichting);
- De Eu-regeling waarbij sociale huurwoningen grotendeels dienen te worden toegewezen tot de primaire of secundaire doelgroep (zie bijlage 1 voor een toelichting);
- Het toewijzingsbeleid van de corporaties geeft urgentie (rechtstreekste bemiddeling) aan vier groepen (Bron: Rapportage Klik voor Wonen):
  - o Herstructureringskandidaten;
  - o Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang;
  - o Vergunninghouders (landelijke regel);
  - o WMO-kandidaten.

Een groot deel van de woningvoorraad (14%) in Breda betreft particuliere huurwoningen. Het gaat om een aantal van 10.800 woningen (Bron: Rigo 2016), waarvan ruim 6.200 woningen (64%) in de prijsklasse tot € 710,68 (prijsspeil 2015) liggen. De verhuur van deze 6.200 woningen verloopt via de reguliere woningmarkt en kent geen specifieke toewijzingsregels zoals die voor corporatiewoningen. Het is mogelijk om via een aanvulling op de Huisvestingsverordening eveneens toewijzingsregels voor particuliere huurwoningen in het prijssegment tot € 710,68 vast te stellen. Het is echter de vraag of dit nodig is. De praktijk wijst uit dat reeds een groot aantal huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep (circa 4.750 huishoudens) in een particuliere woning woont. De particuliere voorraad vervult waarschijnlijk een goede functie bij de huisvesting van studenten en pas afgestudeerden. Er is daarom voor gekozen om voor deze woningen geen aparte toewijzingsregels in de Huisvestingsverordening vast te stellen. De reden is dat de voordelen (particuliere huurwoningen passend toewijzen) niet opwegen tegen de nadelen (minder flexibele woningmarkt, mogelijk huurprijsverhoging door particuliere verhuurders, extra gelddruk, administratie en kosten).

*Voorrangregel vergunninghouders en anderen, zoals mensen met een beperking*

Op termijn kan een aanvulling op de Huisvestingsverordening wel aan de orde zijn. Momenteel ligt er op verzoek van de Tweede Kamer een kabinetsvoorstel om de voorrangspositie van vergunninghouders bij toewijzing van huisvesting per 1 januari 2017 te schrappen. Pas na goedkeuring van de Tweede en Eerste Kamer kan de wijziging in werking treden. Gemeenten dienen dan bij een eventuele wetswijziging urgentie aan vergunninghouders zelf te regelen via de Huisvestingsverordening. Indien urgentie voor vergunninghouders wordt geregeld in de huisvestingsverordening dan dient dit ook voor alle andere in de wet genoemde groepen te worden vastgesteld. De mogelijkheden om middels toewijzingsregels de huisvesting van mensen met een beperking te verbeteren kan hierbij eveneens onderzocht worden.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 november 2016,*

*,voorzitter.*

*,griffier.*



## BIJLAGE 1: DEFINITIES

### Definities van de gehanteerde inkomenscategoriën:

#### Lage inkomens

- Sociale minima: huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag met een belastbaar jaarinkomen tot € 16.000.
- Primaire doelgroepen zijn:
  - o Een persoonshuishoudens met een inkomen tot € 21.100;
  - o 2 of meer persoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd en met een inkomen tot € 30.000;
  - o 2 of meer persoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd en met een inkomen tot € 30.050.
- Secundaire doelgroep:

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 35.739, die niet in aanmerking voor huurtoeslag, maar wel voor een sociale huurwoning.

#### Middeninkomens:

- Lage middeninkomens:  
Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 35.739 en € 39.874. Maximaal 10% van de sociale huurwoningen kunnen aan deze huishoudens worden toegewezen (Eu-regel).
- Hoge middeninkomens:  
Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.874 en € 45.717. Deze huishoudens komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning (Eu-regel).

#### Hogere inkomens:

- Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 45.717.

#### Passend huisvesten:

Doel van de nieuwe Woningwet (2015) is dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens worden gehuisvest in de voor deze groep betaalbare voorraad (passend toewijzen). Hierin is gesteld dat de primaire doelgroep passend gehuisvest moet worden.

#### Primaire doelgroep:

Dit zijn huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarom men in aanmerking komt voor huurtoeslag. Afhankelijk van leeftijd en huishoudenssamenstelling betreft het een inkomen van maximaal 22.100 of € 30.050 (prijsspeil 2016).

Ten minste 95% van huishoudens in de primaire doelgroep moet in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens (zie volgende pagina voor definitie) worden gehuisvest. De corporatie is hiervoor verantwoordelijk.

#### Secundaire doelgroep:

Dit zijn huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (2016).

#### Eu-regels:

Corporaties dienen zich te houden aan de EU-regels rondom toewijzing. Dit is als volgt geconcretiseerd:

- minimaal 80% van de sociale huurwoningen (huurprijs tot € 710) wordt toegewezen aan de secundaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (2016);
- tot 1 januari 2021 moet minimaal 90% van de **sociale huurwoningen** worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 (2016);
- maximaal 10% mag aan hogere inkomens worden verhuurd, maar bij voorrang aan personen die door omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Dit geldt bijvoorbeeld voor personen met fysieke of psychische beperkingen. In de huisvestingsverordening kan de gemeente hier nadere regels aan stellen.

De minister toetst jaarlijks achteraf of de vereiste percentages toewijzingen zijn behaald.

Een uitzondering geldt voor studenten, vergunninghouders en zorgbehoevenden. Zij worden ongeacht hun inkomen gerekend tot de sociale doelgroep. Overigens geldt in het geval van zorgbehoevenden dat hun inkomen wel een rol speelt in het kader van passend toewijzen.

**Huurtoeslag:** is een bijdrage van het Rijk in de huurkosten van een woning. De hoogte van de huurtoeslag (en dus de huurkosten) is van vele factoren afhankelijk. Hoe hoog de toeslag is hangt af van de huurprijs van de woning, het inkomen, vermogen en de leeftijd van de huurder en medebewoners en de samenstelling van het huishouden. Daarnaast zijn er nog een reeks van uitzonderingen op inkomen, vermogen en huishoudensamenstelling die van invloed zijn óf een huishouden voor huurtoeslag in aanmerking komt en op de hoogte van deze toeslag. **De basishuur:** Hoeveel huurtoeslag iemand krijgt, is afhankelijk

van de hoogte van het inkomen in relatie tot de hoogte van de huurprijs. Op basis daarvan wordt een basishuur vastgesteld: het bedrag dat een huurtoeslagontvanger ten minste zelf kan betalen. De huurtoeslag compenseert geheel of gedeeltelijk het verschil tussen deze basishuur en de feitelijke huurprijs.

**Sociale huurwoningen** zijn woningen met een huurprijs tot de **huurtoeslaggrens (€ 710,68, prijspeil 2016)** en zijn bedoeld voor mensen met een laag en middeninkomen (primaire en secundaire doelgroep): is het maximale bedrag van de maandelijkse huur van een woning waarvoor iemand nog in aanmerking komt voor huurtoeslag. In 2016 is dit bedrag € 710,68.

**Goedkope huurwoningen** zijn de woningen met een huurprijs tot de **kwaliteitskortingsgrens**: is de bovengrens van het deel van de huur boven de basishuur waar de huurder 100% huurtoeslag over ontvangt. Oftewel: als de feitelijke huur lager dan deze kwaliteitskortingsgrens is, dan krijgt de toeslagontvanger het hele bedrag tussen de basishuur en de feitelijke huur vergoed. In 2016 was de kwaliteitskortingsgrens 409,92 euro. Als de huur hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens, wordt tussen deze grens en de zogenaamde aftoppingsgrenzen voor 65% huurtoeslag verstrekt.

**Betaalbare huurwoningen** zijn de woningen met een huurprijs tot de **aftoppingsgrenzen**: is de feitelijke huur hoger dan de kwaliteitskortingsgrens, dan hangt het af van de leeftijd en huishoudsamenstelling van een toeslagontvanger hoeveel hij van de huur boven de kwaliteitskortingsgrens nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens in 2015 € 586, voor grotere huishoudens € 629. Het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor de hoogte van de huurtoeslag. Ouderen, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens tot de huurtoeslaggrens 40 procent vergoed.

**Bereikbare huurwoningen** zijn woningen waarbij de huurprijs ligt tussen de aftoppingsgrens (€ 586/ € 629) en de maximale huurtoeslaggrens. Of een huishouden in een bereikbare huurwoningen in aanmerking komt voor huurtoeslag is afhankelijk van de huishoudsamenstelling en leeftijd. Meerpersoonshuishoudens krijgen over dit deel geen huurtoeslag meer. Ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens nog 40% vergoed. De huurtoeslaggrens is gelijk aan de liberalisatiegrens. Behalve voor jongeren onder de 23 jaar. Voor hen ligt de huurtoeslaggrens lager, namelijk € 403,06 euro in 2015 (op de kwaliteitskortingsgrens).

**De liberalisatiegrens**: is gelijk aan de huurtoeslaggrens (> € 710,68). Boven deze grens bevindt de woning zich op de vrije markt en is geen sociale huurwoning meer. Als iemand echter vorig jaar huurtoeslag heeft ontvangen, vervalt het recht daarop niet door overschrijding van de huurtoeslaggrens. Dit geldt alleen voor mensen die al huurtoeslag ontvingen. Huishoudens die in inkomen achteruit gaan en daardoor qua inkomen in aanmerking komen voor de huurtoeslag, kunnen dit alleen aanvragen indien de woning een huurprijs heeft onder de huurtoeslaggrens. Bij veel corporaties is het voor deze huishoudens mogelijk om een huurverlaging aan te vragen waardoor ze weer in aanmerking komen voor huurtoeslag.

In deze Aanvulling op de Woonvisie heeft een **middeldure huurwoning** een huurprijs tussen de huurtoeslaggrens (€ 711) en € 900. Een **dure huurwoning** heeft een huur boven de € 900.

### Schematische weergave

Huidige woningen corporaties Breda	
<p><b>Goedkope huurwoningen Breda (31 dec 2015): 3.123</b> Tot kwaliteitskortingsgrens (prijspeil 2015): &lt; € 410</p>	< € 410
<p><b>Betaalbare huurwoningen Breda (31 dec 2015): 15.057</b> Vanaf kwaliteitskortingsgrens t/m 1e of 2e aftoppingsgrens, afhankelijk van huishoudensgrootte € 410 t/m € 629 of € 629</p>	
<p><b>Bereikbare huurwoningen Breda (31 dec 2015): 4.019</b> Vanaf 1e of 2e aftoppingsgrens (afhankelijk van huishoudensgrootte) t/m maximale huurgrens € 586 of € 629 t/m € 711</p>	< € 629/ € 711
<p><b>Dure huurwoningen Breda (31 dec 2015): 1.643</b></p>	> € 900
<p><b>Sociale huurwoningen (DAEB) Breda (31 dec 2015): 22.199</b></p>	
<p><b>Dure huurwoningen / Wijk sector (niet DAEB) Breda (31 dec 2015): 1.643</b></p>	

Paszend toerekenen (vanaf f. 1.2096)  
 95% van de primaire doelgroep (huishoudens die huurtoeslag ontvangen/  
 max. inkomen afhankelijk van leeftijd en hh-grootte  
 € 22.100 of € 30.050 (prijspeil 2015)  
 dient een goedkope of betaalbare woning toegewezen te krijgen

Eur-regel  
 minimaal 80% van de sociale huurwoningen (DAEB, huurprijs tot € 711)  
 wordt toegewezen aan de secundaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (1 juli 2016))

### Definities volgens de Rapportages Klik voor Wonen

Klik voor Wonen hanteert drie verschillende indicatoren om de druk op de woningmarkt in beeld te brengen:

- De **inschrijftijd** van geslaagde woningzoekenden. Dit is de tijdsduur tussen inschrijving en woningacceptatie. Deze indicator gebruiken we al heel lang.

- De **zoektijd** van geslaagde woningzoekenden. Dit is de tijdsduur tussen de eerste reactie op het woningaanbod en de woningacceptatie. Deze indicator is vorig jaar geïntroduceerd.
- De **slaagkans** van woningzoekenden. Dit is de verhouding tussen het aantal verhuringen en het aantal actief woningzoekenden. In tegenstelling tot de andere twee indicatoren kijken we hier niet alleen naar de woningzoekenden die in het afgelopen halfjaar een woning hebben geaccepteerd, maar naar alle woningzoekenden die in het afgelopen halfjaar actief hebben gereageerd op woningen in Breda. Deze indicator is nieuw binnen Klik voor Wonen.

## **BIJLAGE 2: BELEIDSKADERS EN BOUWSTENEN**

Bij het opstellen van deze Aanvulling op de Woonvisie is gebruik gemaakt van de volgende bouwstenen:

### **Bouwstenen**

- Bestuursakkoord 2015-2018 Focus op Vooruitgang (2015);
- Voorjaarsnota 2016;
- Structuurvisie 2030, Keuzes maken in een dynamische tijd (2013);
- Woonvisie Breda: wonen in een dynamische tijd (2013);
- Uitvoeringsagenda woonvisie Breda (2014);
- Actieplan Studentenhuisvesting 2016;
- Duurzaamheidsvisie 2030 (januari 2016);
- Geschikt Wonen voor Iedereen (2010);
- Stedelijk Beeld GWI Breda 2015;
- Impulswijken 2014-2018 (en Jaarschijf Impulswijken 2015);
- Beleidskader kwetsbare groepen regio Breda en ontwikkelagenda West-Brabant geeft thuis (2015);
- WMO beleidskader 'Goede zorg doen we samen' (2014);
- Breda Doet 2016-2018 (2015);
- Actieplan Statushouders (in ontwikkeling).
- Meerjarenperspectief Programmering en Grondbeleid Breda 2015.
- Prestatieafspraken Alliantie 2015 t/m 2018;
- Convenant Stedelijk Kompas 2015-2018; uitgangspunten beschermd wonen;

### **Onderzoek en monitoring**

- Doelgroepen en Woonlasten; betaalbaarheid in de huursector van Breda anno 2016 (Rigo, 5 augustus 2016);
- De sociale huurvoorraad in Breda; inzicht in de omvang en ontwikkeling van de behoefte (Rigo, 18 maart 2016);
- marktonderzoek naar de 'Effectieve vraag BOEL[11]: doelgroepen en hun vraag naar nieuwbouw/ analyse van de bestaande voorraad' (20 juni 2016).
- Klik voor Wonen Jaarrapportage 2013, 2014, 2015 en 1<sup>e</sup> helft 2016;
- Monitor Sociale Voorraad Breda over 2015 (2016).

[11] BOEL: Breda, Oosterhout en Etten-Leur

### BIJLAGE 3: ANALYSE WONINGAANBOD

#### Aanbodontwikkeling van sociale huurwoningen de afgelopen jaren

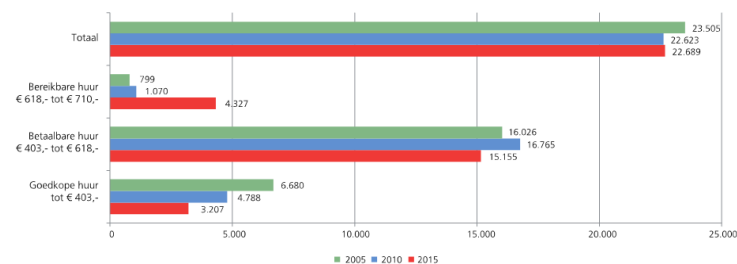
*Afname beschikbaar aanbod huurwoningen voor primaire doelgroep door (nieuwe) regels bij toewijzing*

De sociale huurwoningvoorraad is op te splitsen in drie categorieën, te weten: bereikbaar (tot de liberalisatiegrens van € 711,- prijspeil 2016), betaalbaar (tot de aftoppingsgrenzen max € 629 en goedkoop (tot de kwaliteitskortingsgrens van € 410,-). Goedkope en betaalbare huurwoningen dienen volgens de nieuwe wettelijke regeling van passend toewijzen per 1 januari 2016 bij voorrang aan de primaire doelgroep te worden toegewezen. Tot 2016 konden huishoudens uit de primaire doelgroep ook een bereikbare huurwoning toegewezen krijgen. De praktijk was in 2013 dat 55% (660) van de huishoudens uit de primaire doelgroep die een woning toegewezen kreeg, een bereikbare woning kreeg. In 2014 was dit 38% (420 huishoudens) en in 2015 29% (360 huishoudens). Vanaf 1 januari 2016 mag dit slechts 5% zijn (circa 30-60 bereikbare huurwoningen). De consequentie is dat door de nieuwe regelgeving van passend toewijzen het beschikbare aanbod voor de primaire doelgroep fors is afgenomen. Voordeel van de nieuwe regelgeving is dat nieuwe huurders met een laag inkomen niet meer te maken krijgen met een te dure huur.

#### *Afname sociale huurwoningen in de periode 2005-2015*

In onderstaande figuur is duidelijk te zien dat de sociale huurvoorraad de afgelopen tien jaar is afgenomen. In 2005 waren er nog 23.505 sociale huurwoningen; anno 2015 waren dit er 22.689. De afname betreft uitsluitend het goedkope en betaalbare segment. In 2005 waren er nog 22.706 goedkope/betaalbare huurwoningen. In 2015 waren dit er 18.362; in 2016 18.180. In de periode 2005-2010 nam het aantal huurwoningen in het prijssegment tot en met betaalbaar af met 5% (1.153 woningen). In de periode 2010-2015 was sprake van een afname van 15% (3.191) huurwoningen in het prijssegment tot en met betaalbaar. De bereikbare huurvoorraad is de afgelopen tien jaar meer dan vervijfvoudigd.

#### *Ontwikkeling samenstelling sociale huurvoorraad Bredase corporaties*



Bron: Meerjarenperspectief Programmering en Grondbeleid 2015

#### Huidige woningvoorraad gemeente Breda (2016)

Anno 2016 (1 januari) bestaat het merendeel van de Bredase woningvoorraad uit koopwoningen (55%). Ruim 45% van de zelfstandige woningvoorraad in Breda is huurwoning. Een groot deel van de huurwoningen behoort tot het sociale huursegment (38% van de totale woningvoorraad), waarvan het merendeel betaalbare huur is (31% van de totale woningvoorraad). Daarnaast is er nog een substantieel aantal onzelfstandige woningen (9.000).

#### Huidige zelfstandige woningvoorraad gemeente Breda (1.1.2016)

Prijs/eigendom	Huur Corporaties	Particuliere Huur	Koop	Totaal		
Goedkope huur < € 410	4%	3.200	3%	2.160	7%	5.360
Betaalbare huur < € 577/€ 618	20%	15.490	4%	2.810	24%	18.300
Bereikbare huur < € 711	5%	3.930	2%	1.730	7%	5.660
vrije sector huur > € 711	2%	1.720	5%	4.210	8%	5.990
<b>Koop</b>					<b>55%</b>	<b>42.520</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>32%</b>	<b>24.340</b>	<b>14%</b>	<b>10.800</b>	<b>100%</b>	<b>77.772</b>

Bron: Gebaseerd op Rigo-onderzoek 'Doelgroepen en Woonlasten' (5 augustus 2016)

Het merendeel van de huurwoningen is appartementen/gestapeld. Koopwoningen zijn voornamelijk grondgebonden woningen. Het merendeel van de woningvoorraad anno 2016 bestaat voor 63% uit grondgebonden woningen en voor 37% uit appartementen.

#### Huidige woningvoorraad gemeente Breda (1.1.2016)

HUUR		KOOP		TOTAAL				
Grondgebonden huur	14.950	19%	Grondgebonden koop	33.830	43%	Grondgebonden	48.780	63%
Appartementen huur	20.430	26%	Appartementen koop	8.690	11%	Appartementen	29.120	37%
<b>Huur totaal</b>	<b>35.380</b>	<b>45%</b>	<b>Koop totaal</b>	<b>42.520</b>	<b>55%</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>77.900</b>	<b>100%</b>
Onzelfstandig	8.910						8.910	

Bron: Gebaseerd op Rigo-onderzoek 'Doelgroepen en Woonlasten' (5 augustus 2016)

#### Uitbreidingsopgaven

Het Rigo-onderzoek vergelijkt de huidige woonsituatie (2016) met de gewenste situatie in de toekomst (2030). Rigo doet dit op basis van demografische huishoudensontwikkelingen gekoppeld aan de woonwensen van verschillende huishoudentypen (WoON2015). Hierdoor wordt inzichtelijk welke woningbehoefte er ontstaat. In het Rigo-onderzoek 'De sociale huurvoorraad in Breda' (maart 2016) is het aandeel sociale huur geraamd op circa 20% van de netto uitbreiding. Destijds is bij de berekening

geen rekening gehouden met een eventuele economische groei. Rigo heeft daarom in het recentere onderzoek 'Doelgroepen en Woonlasten' (augustus 2016) verschillende economische scenario's door-gerekend. Als het economisch herstel enigszins doorzet volstaat voor de periode tot 2030 mogelijk een lager percentage dan de genoemde 20%. Het percentage van 20% is exclusief de behoefte naar kamers en onzelfstandige woningen.

De gemeente Breda heeft regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2015-2025. Het betreft een toevoeging van in totaal 8.185 woningen[12]. Rigo heeft in haar onderzoek 'Doelgroepen en Woonlasten; betaalbaarheid in de huursector van Breda anno 2016 (5 augustus 2016)' deze woningbouwafspraken doorgetrokken naar 2030, waarbij voor de periode 2016-2030 een uitbreiding van 10.710 woningen is berekend.

Rigo geeft aan dat dit aantal ambitieus is en alleen gerealiseerd kan worden als het economisch goed gaat in de regio en mensen van buiten worden aangetrokken. Er zijn uiteraard ook scenario's denkbaar waar dit niet het geval is. Vandaar dat Rigo heeft gewerkt met vier scenario's (Bron: paragraaf 3.4, Rigo-rapport Doelgroepen en Woonlasten, augustus 2016), variërend qua economische en demografische groei. Wanneer het economisch goed gaat, zal naar verwachting de totale woningbehoefte (dankzij de toenemende behoefte aan koop en vrije sector huur) toenemen en de behoefte aan sociale huurwoningen afnemen. De scenario's kennen een basisvariant en een positieve variant voor economische groei. Het laagste scenario gaat uit van een veel beperktere bouwopgave, namelijk 3.500 woningen minder. Wanneer sprake is van de economische basisvariant zal volgens Rigo naar verwachting de totale woningbehoefte (dankzij de afnemende behoefte aan koop) sterk afnemen en de behoefte aan sociale huurwoningen toenemen.

[12] Brief Nieuwe woningbouwafspraken RRO, 2015.