

Aanscherping financieringseisen stagneren funderingsherstel

Met de aanscherping van de financieringseisen bij hypotheekleningen ontstonden er problemen met de verstrekking van goedkope leningen voor funderingsherstel in Schiedam. Via de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) werden strenge eisen gesteld aan leningen om overfinanciering tegen te gaan. Naast een balans tussen inkomen en maandlasten (loan to income) moeten ook de waarde van de woning en de maximale hypotheek (loan to value) in balans zijn. Het leenbedrag wordt vanaf 2013 afgebouwd naar 100% van de waarde van de woning (dit was 105%). Financiering voor het wegwerken van onderhoudsachterstanden is dan niet meer mogelijk. Veel huidige eigenaren van woningen

waar funderingsherstel noodzakelijk is, hebben een hypotheek die hoger is dan de woningwaarde. Het Rijk heeft inmiddels besloten dat bij noodzakelijke woningverbetering, zoals funderingsherstel, mag worden afgeweken van de LTV-norm. Dit mag als het risico op een restschuld van de laagrentende lening bij verkoop voor de consument wordt ondervangen door een gemeentelijke regeling. In Schiedam hebben we een dergelijke gemeentelijke regeling ingevoerd. Zo ontstaat weer ruimte voor laagrentende leningen bij funderingsherstel, al draagt de gemeente als enige het financiële risico van deze lening bij verkoop van het huis. Om deze reden loopt de lobby bij het Rijk verder, omdat dit risico niet bij gemeenten zou moeten liggen.

Scheiden Wonen/zorg

Met het scheiden van Wonen en Zorg wordt bedoeld dat wonen en zorg apart worden gefinancierd. Voorheen werd het wonen in een zorginstelling vanuit de zorg betaald. De cliënt betaalt nu zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de zorgverzekeringswet, Wmo, AWBZ en eventueel via eigen middelen. Zo krijgen bewoners van intramurale zorglocaties meer keuzevrijheid en wordt de diversiteit in wonen vergroot. Het kabinet wijzigt hiervoor de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) vanaf 2015 ingrijpend. Doel is om mensen

zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Zo nodig met ondersteuning van de gemeente of zorg via de zorgverzekering. Door beter in te spelen op hun persoonlijke situatie en te kijken naar wat ze zelf nog kunnen doen, kunnen mensen over hun eigen leven blijven beslissen. Zo kan ook de zorg betaalbaar blijven. Het zelf betalen van je woonruimte in een zorginstelling brengt echter nieuwe vraagstukken met zich mee, omdat bewoners hiermee onder de huurwetgeving gaan vallen. In Schiedam geven we dit vorm binnen de pijler Levensloopvriendelijke stad.



Woonruimtebemiddeling

Met de nieuwe Huisvestingswet is de wetgeving over de woningtoewijzing veranderd. Hierdoor moet het systeem van het verhuren en toewijzen van sociale huurwoningen in 2015 worden aangepast, waarvoor de betrokken gemeenten en woningcorporaties een voorstel hebben gemaakt. In 2015 wordt hierover besloten door de veertien afzonderlijke gemeenten van de regionale woningmarkt die gezamenlijk dit systeem gaan hanteren. De nieuwe verordening woonruimtebemiddeling vormt de juridische basis voor de gemeenten om invloed uit te oefenen op de toewijzing van sociale huurwoningen waar er onvoldoende van zijn. Daarnaast hebben de

vierentwintig corporaties onderling afspraken gemaakt over hoe ze zich aan de regels zullen houden, in de vorm van een spelregelnote. Voor dit alles komt een nieuwe website van Woonnet Rijnmond waarop woningen op een nieuwe manier te huur worden aangeboden, die beter aansluit bij hoe woningzoekenden een nieuwe woning zoeken. Zo wordt het mogelijk om met verschillende rangordecriteria woningen toe te wijzen. Naast inschrijfduur wordt er dan ook gebruik gemaakt van loting, directe huur (wie het eerst komt het eerst maalt) en het optiemodel (inschrijven en wachten op een specifiek gewenste woning).

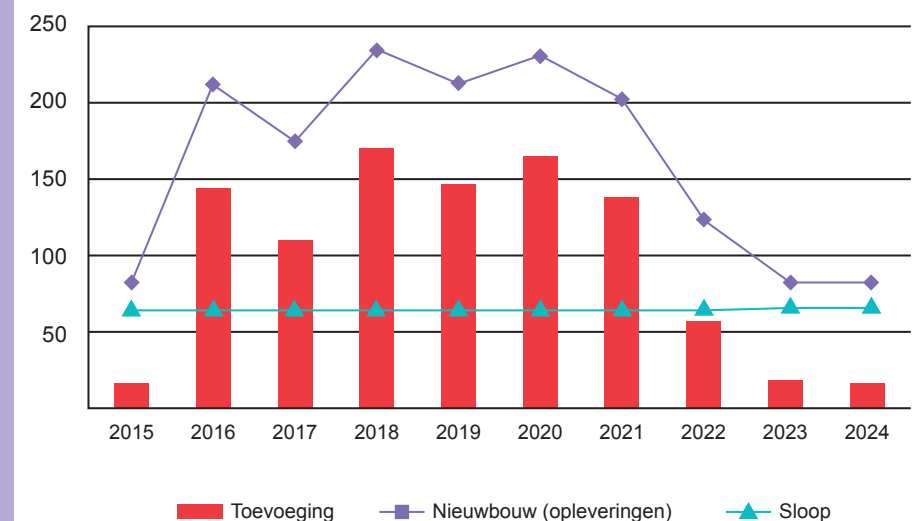
Consequenties

Woningbouw

De woningmarktcrisis heeft geleid tot een teruglopende vraag naar nieuwbouw. Samen met Rotterdam (Delfshaven en Hoek van Holland), Vlaardingen en Maassluis, heeft Schiedam onderzocht welke vraag er nog is naar nieuwbouw. Welke projecten kunnen per gemeente worden gebouwd? De ambities zijn bijgesteld om te voorkomen dat teveel aanbod ertoe leidt dat geen enkel project voldoende verkoopt om te kunnen bouwen. De woningbouwproductie komt de komende jaren lager uit dan we in de Woonvisie dachten. Wat dit voor de lange termijn betekent, is lastig te voorspellen. Cijfers wijzen er nog steeds op dat de vraag naar woningen in Schiedam niet afneemt. De behoefte aan meer eengezinswoningen blijft. In 2013 is een dieptepunt bereikt met 53 opgeleverde nieuwbouwwoningen. 2014 laat een voorzichtig herstel zien, met de oplevering van 91 nieuwbouwwoningen. Dit waren veel koopprojecten met

eengezinswoningen van Woonplus die zijn omgezet naar huurwoningen. We verwachten dat het aantal nieuwbouwwoningen de komende jaren gaat oplopen naar meer dan 200 woningen per jaar.

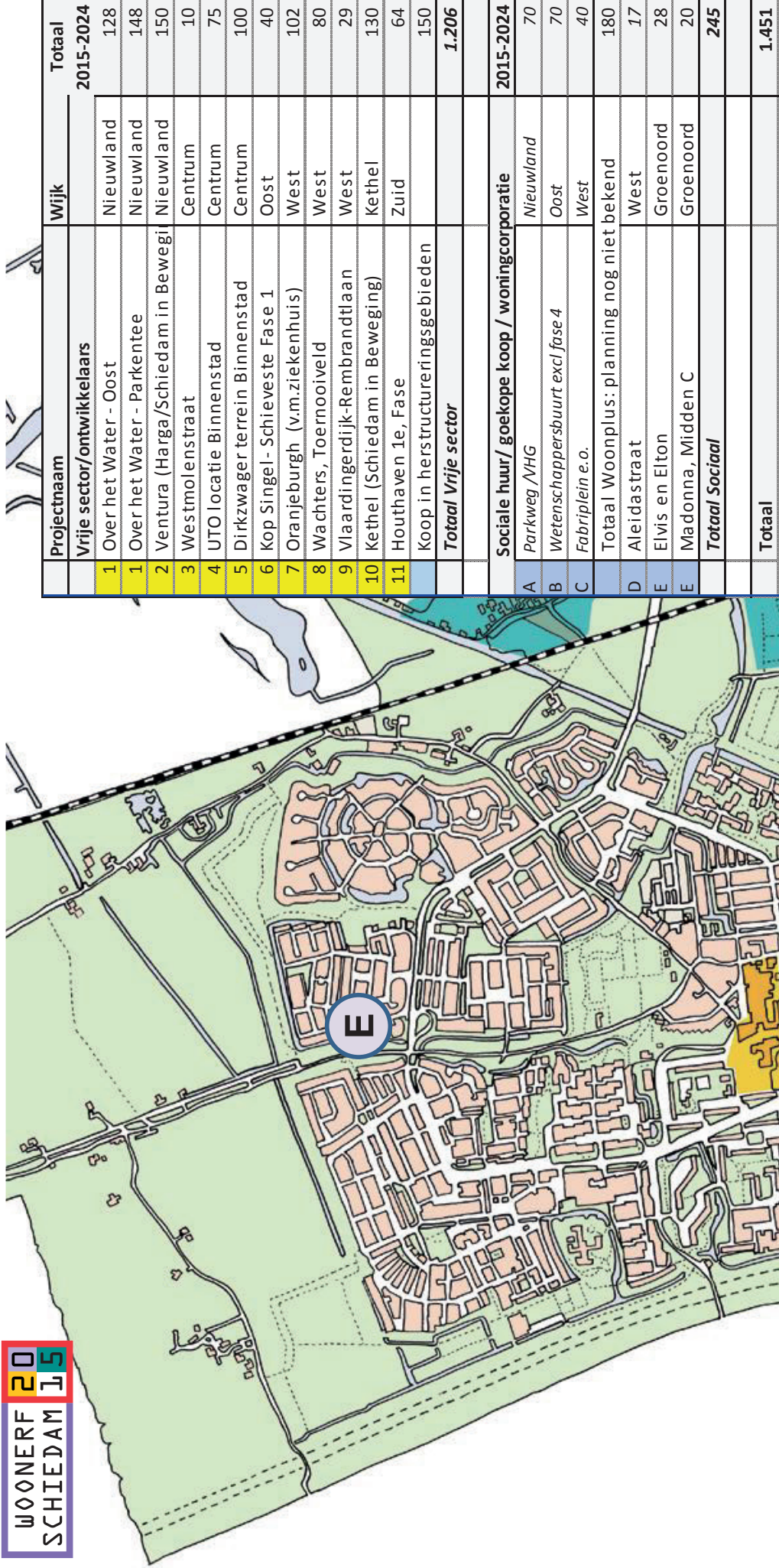
Woningbouwambitie 2015-2025



Investeringsruimte Woonplus

In 2013 heeft Woonplus de maatregelen uit het regeerakkoord doorgerekend en opgenomen in haar meerjarenbegroting. Met name de verhuurdersheffing heeft grote financiële consequenties voor de investeringsruimte van Woonplus. De oorspronkelijke doelstellingen van de vernieuwingsopgave van Woonplus lopen hierdoor gevaar. Om deze vernieuwingsopgave te kunnen uitvoeren is een langdurig gezonde financiële situatie nodig. Die moet ertoe leiden dat Woonplus jaarlijks als voldoende solide wordt beoordeeld door externe toezichthouders (WSW en CFV). Omdat de investeringsruimte door de ver-

huurdersheffing zwaar onder druk staat, heeft Woonplus in 2014 bepaald welke woningen ze op welke wijze het best kan aanpakken met het beschikbare budget. Dit betekent een nieuw ondernemingsplan en een andere vastgoedstrategie. Dit heeft wel effect op de ambities die zijn gesteld in de Woonvisie. Het vernieuwen van het woningbezit van Woonplus is belangrijk voor de stad Schiedam. Daarom zoeken gemeente en Woonplus samen naar manieren om deze woningvernieuwing zoveel mogelijk te realiseren. De veranderende omstandigheden maken dit lastig, maar beide partijen houden hiermee rekening en doen hun best om de bijdrage zo effectief en efficiënt mogelijk te realiseren.



Woningbouwambitie gemeente Schiedam 2015-2024