



“Huurbeleid Middeninkomens”

Zonheuvel Doorn (bij CS Zeist)

25 mei 2011

Aanleiding

Woningcorporaties worstelen met de EG Beschikking. Om middeninkomens (€ 33.614 - € 43.000) woonruimte te bieden worden huren verlaagd of soms verhoogd en ook wel bevroren en wordt zelfs ongehoorzaamheid overwogen.

Op 1 juli wil Minister Donner opnieuw wijzigingen in het huurbeleid doorvoeren. Het energielabel gaat meetellen in het woningwaarderingstelsel. De WWS-punten worden in schaarstegebieden verhoogd. Inkomens van meer dan € 43.000 kunnen bovenop de inflatie een huurverhoging van 5% krijgen (wordt misschien 2012).

Maar woningcorporaties weten nu meestal niet wat hun huurders verdienen. Krijgen de corporaties van de Belastingdienst straks een overzicht van de inkomens van huurders?


Dit is de aanleiding voor het seminar:

“Huurbeleid Middeninkomens Woningcorporaties” 25 mei 2011 Doorn

René Scherpenisse, Jim Schuyt, Rudy de Jong, Johan Conijn, Merijn van Giessen, Kees Noort, Jeroen Frissen, Justus Temme en Peter van den Heuvel bieden u in één dag inzicht in de mogelijkheden voor de middeninkomens en de andere veranderingen in het huurbeleid.

Meer informatie vindt u op www.seminarsopmaat.nl, waar u zich ook kunt inschrijven.

SOM
Seminars op maat



drs. W.N. Boonstra



Leerdoelen

- hoe kan uw woningcorporatie toch nog huisvesting bieden aan middeninkomens?
- moeten hiervoor de huren worden verhoogd, verlaagd of bevroren?
- hoe gaat u flexibel om met de inkomensgrens van € 33.600 bij de woningtoewijzing?
- welke gevolgen hebben de aanpassingen per 1 juli voor het huurbeleid?
- wat is de stand van zaken in de herzieningswet staatsteun en woningwet?

Programma

09:00 Ontvangst

09:45 **Opening door dagvoorzitter R. Scherpenisse, directeur van Tiwos.**

- wat zijn de gevolgen van de veranderingen per 1 juli 2011 voor het huurbeleid?
- hoe krijgt u de gezinsinkomens van uw huurders in uw administratie?

10:00 **drs. R.C. de Jong MRE is adviseur van Aedes inzake het Europa dossier en bestuurder van Cecodhas, de Europese Koepel van woningcorporaties.**

- de EG-Beschikking geldt vijf jaar, wat zijn de vooruitzichten voor de toekomst?
- wat zijn de ontwikkelingen in de huisvesting van middeninkomens in Europa?
- herverdelingseffecten ten koste van de middeninkomens
- wat is de stand van zaken in de Herzieningswet Staatsteun en Woningwet?

10:30 **drs. ing J.M.W. Temme, directeur van WoningNet NV, helpt woningzoekenden bij het vinden van de juiste corporatiewoning. Zo snel en zo goed mogelijk. Daarbij werkt WoningNet samen met meer dan 100 corporaties, verhuurders en gemeenten.**

- hoe registreert u betrouwbaar en efficiënt het actuele huishoudinkomen?
- hoe gaat u flexibel om met de inkomensgrens van € 33.614 bij de woningtoewijzing?

11:00 **Koffie en thee 'break'**

11:15 **mr. P.A.W. van den Heuvel, directeur van Woonlinie vertegenwoordigt zes corporaties, vijf gemeenten en huurdersorganisaties die huurders met een middeninkomen blijven huisvesten (tot € 33.614, huur tot € 555; tot € 43.000, huur tot € 652).**

- wat zijn de argumenten om af te wijken van de regelgeving?
- wat vindt het Ministerie hiervan (Donner dreigt intrekking borging WSW)?

11:45 **drs. J. Frissen, manager advies en innovatie van Ymere. Om de nadelige gevolgen van de Europese regeling te verzachten biedt Ymere de middeninkomens nog een goede kans op een wooncarrière. Zij openen daartoe een digitale bemiddelingsservice, waarbij deze groep voorrang krijgt bij de verdeling van vrije sector en koopwoningen.**

- huurbeleid van Ymere in relatie tot de mogelijkheden die het Rijk gaat bieden
- één loket dat speciaal is gericht op woningen voor middeninkomens

12:30 **Lunch**

Programma

13:15 prof. dr. J. Conijn is hoogleraar woningmarkt UvA en ASRE en werkzaam bij Ortec. Naast de inkomensgrens is er ook een huurprijsgrens. Woningen met een huurprijs tot € 653 per maand komen nog steeds in aanmerking voor staatssteun. Dit heeft betrekking op 97% van alle corporatiewoningen. Om de middeninkomens toch te kunnen huisvesten stelt Johan Conijn voor om de huurprijsgrens van corporatiewoningen **'te verlagen'** van € 653 naar € 550 per maand.

- gevolgen voor de 'slaagkans' van de middeninkomens
- consequenties voor de investeringsmogelijkheden

14:00 ir. C.J.Noort, partner wonen en gebiedsontwikkeling bij PRC, vindt dat de woningcorporaties aan de slag moeten om de middeninkomens te helpen. Dit past goed bij het werkgebied van corporaties. Maar hij vindt ook dat de huren van sociale woningen nu kunstmatig laag worden gehouden. Omdat er veel vraag bestaat naar huurwoningen tussen € 653 en € 800, kunnen woningcorporaties bij mutatie beter 'verhogen naar markthuren'. En deze woningen dan ook commercieel financieren. Corporaties zullen zich zo omvormen naar hybride organisaties met een sociale en een commerciële poot.

- wat zijn de consequenties voor de organisatie en financiering?
- welke oplossingsrichtingen zijn hiervoor mogelijk?

14:45 Koffie, thee en frisdrank break

15:00 drs. J.G.C.M. Schuyt, bestuurder van de Alliantie. De corporatiesector moet nu zonder staatssteun woningen met een huur boven € 652 zien te realiseren. Dit is niet eenvoudig, aangezien de exploitatielasten in het middeldure huursegment niet worden gedekt door huuropbrengsten. Minder dan de helft van de totale investering kan worden gefinancierd.

- huren nu verhogen, verlagen of bevroren, wat doet de Alliantie?
- Betekenis scheiding DAEB-niet DAEB. Deelnemingen verder onder druk?

15:45 Discussie met o.a. reacties van Merijn van Giessen (directeur corporaties BZK), Johan Conijn en Kees Noort

16:15 Hapje en een drankje met om 17.30 einde van het programma.

“Huurbeleid Middeninkomen”

Zonheuvel Doorn | 25 mei 2011

Bestemd voor: directeuren, beleidsmedewerkers, managers en adviseurs van woningcorporaties en gemeenten

Inleiders

prof. dr. J.B.S. Conijn

drs. J. Frissen

drs. M. van Giessen

mr. P.A.W. van den Heuvel

drs. R.C. de Jong MRE

ir. C.J. Noort

R. Scherpenisse

drs. J.G.C.M. Schuyt

drs. ing J. Temme

hoogleraar Woningmarkt UvA en ASRE

manager advies en innovatie Ymere

directeur woningcorporaties BZK

directeur van Woonlinie

adviseur Aedes en bestuurder Cecodhas

partner wonen en ruimtelijke ordening PRC

directeur Tiwos

bestuurder van de Alliantie

directeur van Woningnet

De kosten van het seminar bedragen € 695 (vrij van BTW vanwege scholing).

Deelnemers ontvangen een syllabus met inleidingen en actuele informatie. SOM is door het CEDEO erkend als onderwijsinstelling (5 PE).

Wij verzorgen kosteloos vervoer met een pendelbusje van Station Zeist naar het hotel Zonheuvel. Wilt u hiervan gebruik maken? Ja Neen

Naam	_____	m / v
Functie	_____	
Organisatie	_____	
Adres	_____	
Postcode en woonplaats	_____	
Telefoonnummer	_____	
E-mail adres	_____	

Dit formulier zenden naar: SOM, Professor Junkerslaan 12, 1185 JL Amstelveen

Of faxen naar: 020-4536401 www.seminarsopmaat.nl

Inlichtingen bij: Wim Boonstra | 020-4536402 | som@seminarsopmaat.nl

Indien ontwikkelingen daar aanleiding toe geven kan de organisatie wijzigingen doorvoeren in het programma of de locatie wijzigen. Na inschrijving ontvangt u een bevestiging. Voor het seminar ontvangt u de deelnemerslijst, een routebeschrijving en onze factuur. Onze factuur moet binnen twee weken na factuurdatum worden voldaan. Bij verhindering mag altijd een vervanger van uw inschrijving gebruik maken. Uw inschrijving kan schriftelijk worden geannuleerd. Annulering is kosteloos mogelijk tot vier weken voor de datum van het seminar.

