

Interne memo

betreft : Wijziging WWS-stelsel
aan : MT
van : Jaap Huibers
datum : 7 september 2015

Inleiding

Per 1 oktober 2015 wijzigt het WWS-puntenstelsel dat ten grondslag ligt aan de woningwaardering.

SWB heeft 10 maart 2015 besloten de streefhuren van de DAEB-woningen integraal vast te stellen op 69% van de maximaal redelijke huur. Daarbij is besloten een directe koppeling tussen WWS-punten en huurprijs los te laten. Hiermee worden schommelingen als gevolg van beleidswijzigingen voorkomen en is tevens tijdswinst behaald in het mutatieproces. Het effect van deze keuze is dat er voor 1 oktober 2015 voor SWB in de streefhuren niets hoeft te wijzigen. Wel wijzigt per 1 oktober de methodiek en de opbouw van het aantal WWS-punten.

De afdeling Bedrijf heeft een simulatie gemaakt van het effect van de nieuwe WWS-systematiek en het effect daarvan op onze streefhuren. Deze memo geeft inzicht in het effect van de nieuwe systematiek en doet een voorstel voor de wijze waarop SWB hiermee om kan gaan. Besluitvorming wordt nog niet gevraagd omdat op een aantal punten nog nadere verkenning plaatsvindt.

De systematiek in het kort

Op hoofdlijnen komt de wijziging neer op het volgende: het huidige WWS kent de onderdelen woonomgeving, hinderlijke situaties en woonvorm. Deze worden in het nieuwe WWS vervangen door de WOZ-waarde. Daarnaast vervallen de ooit door minister Donner ingevoerde schaarstepunten.

Effecten bezit SWB

In het kort de belangrijkste constatering op basis van de simulatie:

1. Effect op portefeuille niveau

- a. Het gemiddeld aantal punten per woning stijgt met 3,15% van 163 naar 168.
- b. De streefhuur daalt met 0,6% van 577 Euro per maand naar 573 Euro per maand. Dit het is effect van een eenmalige correctie op de maximaal redelijke huren van 3,8%.

Het effect op portefeuilleniveau is zeer beperkt. Geen beleidswijzigingen nodig.

2. Effect op woningniveau

- a. 8 woningen vervallen van niet DAEB naar DAEB. Het betreft de grotere eengezinswoningen in Opheusden die nu net in de vrije sector vallen.
- b. 23 woningen gaan van DAEB naar niet-DAEB. Het betreft woningen met relatief nieuwe bouwjaren (vanaf 2001), allen in de gemeente Buren en met soms bijzondere uitschieters in de WWS-punten.

- c. In 2/3 (2500 adressen) van alle gevallen blijft de gemiddelde huurprijsafwijking beperkt tot 20 Euro (in plus en/of min).
- d. In 498 gevallen is sprake van een huurverhoging van meer dan 20 Euro waarvan in 133 gevallen zelfs meer dan 50 Euro per maand. Vrijwel al deze adressen liggen in de gemeente Buren.
- e. In 914 gevallen gaat de huurprijs met meer dan 20 Euro omlaag. Dit blijft op 6 gevallen na beperkt tot maximaal 50 Euro.

Op woningniveau zijn de verschillen soms nog aanzienlijk. Vervolgstappen:

- Concreet voorstel voor punt 2a en 2b (aftoppen of doorzetten). Afdeling Wonen in samenspraak met Bedrijf.
- Ten aanzien van 2c is geen actie noodzakelijk. Door koppeling aan WOZ zullen dergelijke schommelingen periodiek voorkomen.
- Ten aanzien van 2d en 2^e is nadere verkenning nodig. In het bijzonder ten aanzien de verschillen tussen de gemeente Buren en Neder-Betuwe. Afdeling Bedrijf in samenspraak met Wonen. Belangrijk hierin is vooral het lopende bezwaar tegen de WOZ-aanslag in Buren: voorstel is -11%.

3. Toets aan onze beleidskaders

- a. Ons streefhuurbeleid is zo ingericht dat de betaalbaarheid voor de doelgroep is geborgd. Om die redenen willen we minimaal 2/3 van de woningvoorraad verhuren onder de tweede aftoppingsgrens. Op basis van de simulatie geldt dat 82% onder de tweede aftoppingsgrens blijft. Dit betekent dat er ruimte bestaat om op termijn de streefhuur te verhogen of om stijgende WOZ-waardes op te vangen binnen onze beleidsuitgangspunten.

De beleidsuitgangspunten blijven gehandhaafd. Geen actie noodzakelijk.

4. Kwaliteit WWS cartotheek

- a. Tijdens het uitwerken van de simulatie heeft de afdeling Bedrijf geconstateerd dat er hiaten zitten in onze WWS cartotheek. Met name overige ruimten als zolder en kelder lijken niet consequent meegenomen in de puntenwaardering. Hier wordt de komende weken een controle en waar mogelijk een aanpassing op doorgevoerd. Deze kan (beperkt) effect hebben op de uitkomsten zoals hierboven beschreven.

5. Vervolg

- a. Deze memo is vooral bedoeld als weergave van een tussenstand en tevens een toets op de vraag of SWB op korte termijn actie moet ondernemen. Dat laatste is duidelijk niet het geval. De huidige streefhuren kunnen we vooralsnog blijven handhaven.
- b. Een voorstel voor aanpassing en finale inrichting van de streefhuren op basis van het nieuwe WWS-stelsel volgt later dit jaar met als doel implementatie per 1 januari 2016.