

## Opzet beantwoording technische vragen Doelgroepenverordening D66

### Sociale huurwoningen

De aanvangshuur is vastgelegd. Voor sociale huurwoningen is dat het maximum van het bedrag als bedoeld in art.13 lid 1.a Wet op de huurtoeslag ofwel max. € 808,06 (1 juli 2013 tot 1 juli 2024 met een verwachte stijging van 5,8 %).

1. Lezen we het goed dat ook particuliere verhuurders sociale huurwoningen kunnen gaan verhuren met een huur tot het bedrag als bedoeld in art.13 lid 1.a Wet op de huurtoeslag?

Het klopt dat particuliere verhuurders sociale huurwoningen kunnen verhuren. Dit gebeurt overigens al in de Gemeente Schagen.

2. Hoe moeten we dan het collegebesluit over het bouwen van sociale huurwoningen door woningstichtingen zien in relatie tot deze doelgroepenverordening. Een collegebesluit dat D66 van harte ondersteund.

Het college heeft op 22 augustus 2023 besloten om nieuwe sociale huurwoningen standaard onder te brengen bij een toegelaten instelling. Het heeft nog steeds de voorkeur van de Gemeente om nieuwe sociale huurwoningen onder te brengen bij een toegelaten instelling omdat er via de prestatieafspraken zicht blijft op deze woningen. Voor dit collegebesluit zijn er vanuit lopende projecten voor een aantal projecten andere afspraken gemaakt met initiatiefnemers. Onder andere dat de initiatiefnemer de sociale huurwoningen zelf gaat beheren. Afspraken die gemaakt zijn voor het in de 1e zin benoemde collegebesluit houden wij in ere volgend uit het uitgangspunt 'een betrouwbare overheid'. Daarom kan het zijn dat een initiatiefnemer de sociale huurwoningen zelf gaat beheren. Met de Doelgroepenverordening is er meer grip dat deze woningen vóór een bepaalde periode beschikbaar blijven vóór de beoogde doelgroep.

3. Waarom is niet geregeld dat de maximale aanvangshuurprijs van 70 % van de rekenhuur moet liggen, een percentage zoals bv Wooncompagnie hanteert?

Het verzoek of de indiener deze vraag tijdens de Oordeelsvormende Vergadering wil verduidelijken. Het doel van de Doelgroepenverordening is om sociale huur-, middenhuur- en sociale koopwoningen voor een bepaalde periode beschikbaar te houden voor de in de verordening bepaalde doelgroepen. Een en ander om ervoor te zorgen dat geen middel onbenut gelaten wordt om woningen betaalbaar te bouwen en te houden voor eigen inwoners. Ook na de eerste en volgende verhuren en verkopen.

### De huurverhoging;

Jaarlijkse indexering volgens artikel 12, lid 2 van het Besluit Huurprijzen woonruimte;

- art 12 lid 2 bhw Bij ministeriële regeling worden elk jaar op 1 juli de op 30 juni daaraan voorafgaande krachtens dit besluit geldende maximale huurprijsgrenzen geïndexeerd met het inflatiepercentage, met dien verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele eurocenten.

- Kan door de jaarlijkse huurstijging volgens art. 12 lid 2 bhw de huur boven het maximum van het bedrag als bedoeld in art. 13 lid 1.a Wet huurtoeslag uitkomen?

Nee, artikel 2 lid 6 in de Doelgroepenverordening ziet hierop toe. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de

huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt.

Minimale oppervlak 35 m<sup>2</sup> (doelgroepenverordening Artikel 6)

4. Wooncompagnie hanteert een GBO van ca. 65/70 m<sup>2</sup> (driekamerwoning).

5. Waarom is/wordt dat hier niet overgenomen?

Het is inderdaad mogelijk grotere woningen te realiseren zoals Wooncompagnie doet. Daar doet het hanteren van een minimale oppervlakte niets aan af. We streven in Schagen naar een gevarieerd aanbod aan woningen waarbij kleinere woningen een uitkomst kunnen zijn voor starters.

6. Kan als de 35 m<sup>2</sup> GBO als ondergrens in stand blijft er daarvoor een maximaal percentage van een complex geregeld worden, ook om een gedifferentieerd aanbod te krijgen en niet alleen woningen voor eenpersoonshuishoudens?

In de woonadviezen die de Gemeente afgeeft, zien wij toe op een divers woningprogramma zodat meerdere huishoudens geholpen kunnen worden met een voor hen passende woning. Met de Doelgroepenverordening kan de Gemeente sturen op een goede mix aan aanbod van (huur)woningen via het bestemmingsplan.

7. Huurprijs en GBO/puntenstelsel; die twee hebben toch een verband met elkaar of horen dat te hebben. Kan uitgelegd worden hoe dat geregeld is/wordt?

Het klopt dat er een verband is. Met de Doelgroepenverordening zijn maximale prijzen bepaald voor sociale huur-, middenhuur en sociale koopwoningen. Feitelijk verandert hier niets aan met de wijze zoals nu woningprogramma's bepaald worden. Afspraken over het woningbouwprogramma worden nu vastgelegd in een anterieure overeenkomst, zijnde een privaatrechtelijk instrument. De Doelgroepenverordening regelt in combinatie met het bestemmingsplan een wettelijke basis voor het bestemmen en in stand houden van de sociale woningen (sociale huur, midden huur en sociale koop) in nieuwbouwprojecten. Het is een publiekrechtelijk instrument om woningen betaalbaar en beschikbaar te houden voor inwoners van de gemeente Schagen.

8. Een sociale huurwoning van 35 m<sup>2</sup> en een huurprijs van € 800,-- lijkt te passen binnen deze verordening? Is dat zo en is dat wenselijk?

Dat zou kunnen passen. Een voorstel voor een woningprogramma is aan de initiatiefnemers. In de woonadviezen die de Gemeente afgeeft, zien wij toe op een divers woningprogramma zodat meerdere huishoudens geholpen kunnen worden aan een voor hen passende woning. Met de Doelgroepenverordening kan de Gemeente sturen op een goede mix aan aanbod van (huur)woningen via het bestemmingsplan.

9. Voor (institutionele) beleggers is ook de verhuur van sociale huurwoningen een verdienmodel, één met een beperkt rendement, althans tijdens de instandhoudingstermijn van volgens art. 6 van 10 jaar.

Sociale huurwoningen hebben met het vaststellen van de Doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar.

Amsterdam met een vergelijkbare doelgroepenverordening is door beleggers de trukendoos opengegaan voor een beter rendement. Wat ik me herinner van een uitzending van Zembla of Pointer ging dat om intekengeld/sleutelgeld/commissie aan bemiddelend makelaar, te hoge of onnodige servicebedragen en contracten van beperkte duur met het systeem: niet akkoord dan geen huurcontract.

10. Is of kan worden geregeld dat een verhuurder niet van die trukendoos gebruik maakt?

Dat kan eventueel geregeld worden met een Huisvestingsverordening. Deze wordt momenteel onderzocht binnen de Gemeente Schagen. De Doelgroepenverordening is hiervoor niet het instrument.

11. Is de termijn van 10 jaar niet te kort?

De termijn van 10 jaar ziet toe op sociale koop en is de maximale instandhoudingstermijn voor een dergelijke woning, zie artikel 1.1.1 sub e Besluit Ruimtelijke Ordening. Conform artikel 1.1.1. sub d en j Besluit Ruimtelijke Ordening is de minimale termijn 10 jaar na ingebruik name voor een sociale huur en geliberaliseerde woning voor middenhuur.

12. Wat is erop tegen de periode te stellen op 15 of 20 jaar, ook al omdat na 10 jaar artikel 12 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte niet meer van toepassing is en de huurverhoging geregeld kan worden volgens het BW Boek 7 met een hogere huurstijging dan bij ministeriële regeling (art. 12 lid 2 Bhw) wordt vastgesteld? Ook is onzeker of er na 10 jaar een Omgevingsplan is en hoe in dat plan een en ander is geregeld.

(Amsterdam hanteert voor sociale en middeldure huurwoningen 25 jaar!)

De instandhoudingstermijn in de Doelgroepenverordening is voor een sociale huurwoning 25 jaar, voor een middenhuurwoning 15 jaar en een sociale koopwoning 10 jaar. Een en ander conform artikel 1.1.1 sub d, e en j Besluit Ruimtelijke Ordening. Conform artikel 1.1.1. sub d en j Besluit Ruimtelijke Ordening is de minimale termijn voor een sociale huur en geliberaliseerde woning voor middenhuur tenminste 10 jaar na ingebruik name. Wij hebben ervoor gekozen aansluiting te zoeken bij de instandhoudingstermijnen van andere gemeenten met een Doelgroepenverordening, zijnde Heemskerk, Uitgeest, Stede Broec en Hoorn. In de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting die mogelijk van kracht wordt, wordt voor sociale huurwoningen een instandhoudingstermijn van 25 jaar voorzien. Daarbij is met de uitwerking van de Doelgroepenverordening aansluiting gezocht. Daarnaast is met de Doelgroepenverordening geregeld dat de huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, er niet toe mogen leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt.

13. Welke controle mogelijkheden hebben/krijgen de huurders van appartementen op de hoogte van de servicekosten en wat zijn hun mogelijkheden om die bij te sturen?

Via de huurcommissie kunnen de servicekosten getoetst worden. De huurcommissie doet alleen zaken van huurders in de sociale sector. Huurders in de vrije sector zijn hiervoor aangewezen op de kantonrechter en eigenaren moeten dit aanhangig maken binnen hun Vereniging van Eigenaren. Ook via de Wet Goed verhuurderschap kunnen meldingen gedaan worden bij de Gemeente.

14. De toewijzing van sociale huurwoningen van Wooncompagnie in deze regio gaat via inschrijving bij de Woningstichting en het reageren op het aanbod via woonmatchkopnh.nl met een toewijzing op grond van inschrijvingsduur en/of urgentie. Voor de sociale huurwoningen via (institutionele)beleggers lijkt daarover niets geregeld.

Dit is een onderwerp dat geregeld kan worden in een Huisvestingsverordening. Een huisvestingsverordening regelt de toewijzing van woningen.

15. Hoe gaat de toewijzing van sociale huurwoningen van (institutionele) beleggers. Sluiten die aan op het systeem Wooncompagnie en gelden dezelfde toewijzingscriteria?

Dit is een onderwerp dat geregeld kan worden in een Huisvestingsverordening. Een huisvestingsverordening regelt de toewijzing van woningen.

16. Moet de conclusie niet zijn dat er voor beleggers een ruimer speelveld wordt gecreëerd dan voor woningstichtingen die zich moeten houden aan strikte wetgeving en is dat wenselijk?

Met de Doelgroepenverordening wordt beoogd woningen beschikbaar te houden voor een bepaalde doelgroep met een bepaald inkomen ongeacht wie de nieuwbouwwoningen aanbiedt. De regels uit de Doelgroepenverordening gelden voor toegelaten instellingen en voor derden. Zie ook het antwoord op vraag 1.

17. Kan dan wel moet de insteek niet zijn dat alleen Woningstichtingen in aanmerking mogen komen voor de bouw dan wel het eigendom en exploitatie van sociale huurwoningen?

Wat ons betreft hoeft dat niet. Hoe meer partijen woningen kunnen bouwen, hoe liever. Het heeft wel de voorkeur van de Gemeente om sociale huurwoningen onder te brengen bij een toegelaten instelling. Echter Wooncompagnie heeft aangegeven dat zij een minimum aantal sociale huurwoningen hanteren (ongeveer 6 woningen). Omdat we ook bij kleinere projecten willen sturen op sociale huurwoningen is het niet altijd reëel dat alle sociale huurwoningen bij een corporatie terecht komen. De Doelgroepenverordening beoogd woningen beschikbaar te houden voor een bepaalde doelgroep met een bepaald inkomen, ook als een partij niet zijnde een toegelaten instelling die woning verhuurt.

Middeldure huurwoningen

Bij de Middeldure huurwoningen is de aanvangshuurprijs nu max. € 1000,-. (2023) Voor de jaarlijkse huurverhoging wordt verwezen in lid 5 van de verordening naar artikel 252a BW boek 7 voor huishoudens met inkomen boven de DAEB inkomensgrens.

18. Is de veronderstelling juist dat door die jaarlijkse huurverhoging de feitelijke huursom boven de in de wet gestelde maximale geïndexeerde aanvangshuur uit kan komen binnen de instandhoudingstermijn van 15 jaar?

Nee, zie ook het antwoord op vraag onder de kop huurverhoging.

19. In ieder geval de huur(verhoging) vrij is van beperking na die 15 jaar?

Na afloop van de instandhoudingstermijn zoals die bepaald is voor de woning, kan de woning verkleuren naar een ander segment.

20. Wat is erop tegen de periode te stellen op 25 jaar,  
(Amsterdam hanteert voor sociale en middeldure huurwoningen 25 jaar!)  
Zie het antwoord bij vraag 12

Voor (institutionele) beleggers is rendement het doel van de verhuur van middeldure huurwoningen. In Amsterdam met een vergelijkbare doelgroepenverordening is door beleggers de trukendoos opengegaan voor een beter rendement. Wat ik me herinner van een uitzending van Zembla of Pointer ging dat om intekengeld/sleutelgeld/commissie aan bemiddelend makelaar, te hoge of onnodige servicebedragen en contracten van beperkte duur met het systeem: niet akkoord dan geen huurcontract.

21. Is of kan worden geregeld dat een verhuurder niet van die trukendoos gebruik maakt?  
Dit kan mogelijk geregeld worden in een Huisvestingsverordening. De Gemeente onderzoekt dit.

22. Welke controle mogelijkheden hebben/krijgen de huurders van appartementen op de hoogte van de servicekosten en wat zijn hun mogelijkheden om die bij te sturen?  
Zie het antwoord bij vraag 13.

23. Is de hoogte van de huur mede afhankelijk van het GBO of kan voor 35 m<sup>2</sup> GBO de maximale (aanvangs-)huurprijs worden verhuurd?  
Dat zou een mogelijkheid zijn. De vraag is of de woning dan wel verhuurd wordt.

24. Kan als de 35 m<sup>2</sup> GBO als ondergrens in stand blijft er daarvoor een maximaal percentage van een complex geregeld worden, ook om een gedifferentieerd aanbod te krijgen en niet alleen voor eenpersoonshuishouden.  
Zie het antwoord op vraag 6.

25. Zijn er regels ten aanzien van de toewijzing van die woningen. Indien die er niet zijn: waarom niet of komen die nog?  
Hier ziet de Huisvestingsverordening op toe. De inzet van een Huisvestingsverordening wordt op dit moment onderzocht door de Gemeente.

#### Toelichting

Het vertrekpunt van D66 is dat de bouw van sociale huurwoningen gebeurt door een woningstichting of dat na de bouw het eigendom en de exploitatie overgaat naar een woningstichting. Voor middeldure huurwoningen ligt dat anders. Voor zover bekend kunnen die woningen (nog) niet gebouwd worden door woningstichtingen. Voor de bouw en exploitatie zijn beleggers nodig en dan wat ons betreft de institutionele beleggers als het ABP.