



Schagen

Schriftelijk verzoek aan	het college
Onderwerp	Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023
Indiener van de vraag/vragen	Harry Vogel
Datum indiening	22 november 2023

Aanleiding

Gevraagd wordt akkoord te gaan met een voorstel voor een doelgroepenverordening. Dat als tijdelijk sturingskader voor de bouw van sociale en middeldure huurwoningen, zo begriip is uit de informatiememo en als voorloper van -mogelijk- een huisvestingsverordening. D66 dringt aan op een spoedig voorstel voor een huisvestingsverordening.

D66 heeft kritisch naar doelgroepenverordening gekeken en is toch ongerust over de uitwerking daarvan op de woningmarkt. Dat leidt tot het volgende.

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

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?

Minimale oppervlak 35 m² (doelgroepenverordening Artikel 6)

4. Wooncompagnie hanteert een GBO van ca. 65/70 m² (driekamerwoning).
5. Waarom is/wordt dat hier niet overgenomen?
6. Kan als de 35 m² 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?
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?
8. Een sociale huurwoning van 35 m² en een huurprijs van € 800,-- lijkt te passen binnen deze verordening? Is dat zo en is dat wenselijk?
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.

In Amsterdam met een vergelijkbare doelgroepenverordening is door beleggers de trukendoos opgegaan 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?
11. Is de termijn van 10 jaar niet te kort?
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!)
13. Welke controlemogelijkheden hebben/krijgen de huurders van appartementen op de hoogte van de servicekosten en wat zijn hun mogelijkheden om die bij te sturen?
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.
15. Hoe gaat de toewijzing van sociale huurwoningen van (institutionele) beleggers. Sluiten die aan op het systeem Wooncompagnie en gelden dezelfde toewijzingscriteria?
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?
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?

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?
19. In ieder geval de huur(verhoging) vrij is van beperking na die 15 jaar?
20. Wat is erop tegen de periode te stellen op 25 jaar,
(Amsterdam hanteert voor sociale en middeldure huurwoningen 25 jaar!)

Voor (institutionele) beleggers is rendement het doel van de verhuur van middeldure huurwoningen. In Amsterdam met een vergelijkbare doelgroepenverordening is door beleggers de trukendoos opgegaan 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?
22. Welke controlemogelijkheden hebben/krijgen de huurders van appartementen op de hoogte van de servicekosten en wat zijn hun mogelijkheden om die bij te sturen?
23. Is de hoogte van de huur mede afhankelijk van het GBO of kan voor 35 m² GBO de maximale (aanvangs-)huurprijs worden verhuurd?
24. Kan als de 35 m² 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.
25. Zijn er regels ten aanzien van de toewijzing van die woningen. Indien die er niet zijn: waarom niet of komen die nog?

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.