

Gemeenteraad Nieuwkoop

datum 6 september 2022
uw brief/kenmerk
zaaknummer 83236
behandeld door Geert ten Klooster
betreft Motie – Ook mensen met de laagste inkomens hebben recht op woonruimte (II)
bijlage(n) 2

Beste raadsleden,

Op 3 februari 2022 heeft uw raad bij de behandeling van het gewijzigde bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop de bijgaande motie (bijlage 1) ingediend. Het college wordt in de motie gevraagd om binnen 2 jaar in één van de woningbouwplannen in onze gemeente, in samenspraak met de Woningcorporaties, minimaal vijf sociale huurwoningen op te nemen met een huur onder de laagste aftoppingsgrens (€ 633,25 in 2022). In deze brief willen we op dit verzoek ingaan. Hiervoor is het van belang om op een rij te zetten welke afspraken er zijn over het bepalen van huurprijzen, wat het beleid hierop is van de corporaties en wat dit betekent voor de praktijk. Vervolgens maken we de koppeling met de inhoud van de motie.

Welke afspraken zijn er over het bepalen van de huurprijzen?

Het bepalen van sociale huurprijzen is in de basis geen bevoegdheid van de gemeente; dit wordt door de woningcorporaties zelf gedaan. In de grondprijzsaafspraken met WSN en WDA is dit ook vastgelegd. De gemeente kan wel in bestemmingsplannen aanwijzen hoeveel woningen sociaal verhuurd dienen te worden. Dat betekent dat de woningen voor een huurprijs van maximaal € 763,47 (prijspeil 2022) mogen worden verhuurd. Daarbinnen moeten de corporaties zich houden aan de wetgeving met betrekking tot het woningwaarderingstelsel (WWS) en passend toewijzen. Verder zijn er prestatieafspraken met de corporaties over het percentage verhuringen die onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen moeten worden verhuurd.

Wat een verhuurder voor een sociale huurwoning maximaal mag vragen, wordt bepaald door het aantal WWS-punten van de woning. Iedere woning krijgt punten voor bijvoorbeeld oppervlakte, isolatie, voorzieningen en WOZ-waarde. Het aantal punten bepaalt de maximaal toegestane huurprijs. De huurprijs mag niet hoger zijn dan deze grens, maar wel lager.

Daarbij moeten woningcorporaties woningen passend toewijzen. Elke corporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen, mits zij een inkomen hebben tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. Dat betekent dat er, afhankelijk van de samenstelling van een huishouden, de leeftijd en het inkomen, maximale huurprijsgrenzen

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop	Telefoon:	14 0172 (geen netnummer nodig)
Bezoekadres:	Postadres:	
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1	Postbus 1	info@nieuwkoop.nl
2441 LE Nieuwveen	2460 AA Ter Aar	www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

gelden. Dit zijn de zogenaamde aftoppingsgrenzen. In 2022 zijn deze huurprijsgrenzen als volgt:

- Eerste aftoppingsgrens: € 633,25 voor huishoudens van 1 of 2 personen;
- Tweede aftoppingsgrens: € 678,66 voor huishoudens van meer dan 2 personen.

Passend toewijzen is van toepassing tot de volgende inkomensgrenzen:

- € 24.075 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.675 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 23.975 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.550 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

In de prestatieafspraken met WSN en WDA staat de afspraak dat zij jaarlijks minimaal 70% van de sociale huurwoningen verhuren met een huurprijs in de categorieën tot aan de tweede aftoppingsgrens. Bij de evaluatie van de prestatieafspraken blijkt jaarlijks dat deze corporaties hier ruim aan voldoen, zoals weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Percentages verhuringen met huurprijs < aftoppingsgrenzen

	2018	2019	2020	2021
WSN	89%	78%	84%	89%
WDA	82%	87%	> 70%	86%

Bron: verstrekte gegevens door de woningcorporaties

Ook in de prestatiebijdrage van Vestia staat dat de gemeente dit graag ziet. Vestia schat op basis van het WWS in dat ongeveer 20 tot 30% van de verhuringen onder de aftoppingsgrenzen plaatsvinden. Aanvullend heeft de corporatiesector in de nationale prestatieafspraken afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt.

Door bestaande afspraken, zowel met de gemeente als op basis van wetgeving, worden de woningcorporaties dus gestimuleerd om huurprijzen af te toppen en daarmee mensen met een lager inkomen passend te huisvesten. In aansluiting hierop hebben de woningcorporaties hun eigen huurbeleid.

Wat is het huurbeleid van de woningcorporaties in Nieuwkoop?

Aan de woningcorporaties die in Nieuwkoop actief zijn, is gevraagd hoe zij uiting geven aan hun huurbeleid. WSN geeft aan dat zij, los van toewijzingsregels zoals lokaal maatwerk en woningen die gelabeld zijn voor specifieke doelgroepen, hun woningen aanbieden aan alle inkomensklassen. Wordt een woning verhuurd aan een huishouden waaraan passend moet worden toegewezen, dan toppen zij de huurprijzen af. Een voorbeeld dat werd gegeven, is een recent verhuurde eengezins- nieuwbouwwoning aan de Waterhoen in Noorden (Land van Koppen fase II). Volgens het WWS kon voor deze woning een huurprijs van € 1166,45 per maand worden gevraagd. Echter is deze woning verhuurd voor €678,66, aangezien de woning is verhuurd aan een drie- of meerpersoonshuishouden met een inkomen tot € 32.675.

WDA heeft het woningbezit verdeeld in drie categorieën. De meeste woningen (70-75%) worden verhuurd met een huurprijs van 80% van de maximaal redelijke huur. De huurprijs wordt (indien van toepassing) afgetopt op de lage aftoppingsgrens. De tweede categorie is flexibel en is met name van toepassing op levensloopbestendige woningen voor ouderen. Op basis van het inkomen van de huurder wordt al dan niet afgetopt. De derde categorie betreft de overige 10% van de woningen. Deze woningen zijn groot en worden verhuurd aan de hogere inkomensklassen van de sociale doelgroep. Om ook in deze categorie de betaalbaarheid te waarborgen, worden deze woningen verhuurd met een huurprijs van 70% van de maximaal redelijke huur.

Tot slot gaf Vestia ons een meer algemene omschrijving van het huurbeleid. Vestia biedt de woningen bij mutatie tegen een percentage van de maximaal redelijke huurprijs aan, aan woningzoekenden in de daarbij passende inkomensgroep. In specifieke situaties kan worden afgeweken en afgetopt op één van de aftoppingsgrenzen (voor bijzondere doelgroepen) of de liberalisatiegrens (als de eigenlijke vrije sector woning in de DAEB-sfeer is gehouden).

Hoe pakt dit huurbeleid uit voor de lage inkomensdoelgroep?

Dit roept de vraag op hoeveel woningen er onder de streep worden verhuurd tegen een huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens. Het jaarverslag 2021 van Huren in Holland Rijnland geeft een overzicht van de verhuringen in de gehele regio (zie tabel 2). Daaruit blijkt dat het merendeel van de verhuringen van sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens wordt verhuurd aan huishoudens onder de laagste inkomensgrens.

Tabel 2:

woonruimteverdeling in kengetallen	2019	2020	2021
verhuringen			
• verhuringen sociaal (2021: <=€752,33)	2.966	3.256	3.634
• mutatiepercentage (2019 geschat)	5,0%	5,2%	6,2%
• verhuringen vrije sector	113	208	271
• onder lage aftoppingsgrens (2021: €633,25)	64%	62%	72%
• onder hoge aftoppingsgrens (2021: €678,66)	19%	15%	13%
• aandeel inkomens < €23.225 (pp 2021)	59%	60%	61%
• aandeel inkomens €23.225 - €31.550 (pp 2021)	21%	20%	19%
• aandeel inkomens tot sociale huurgrens	15%	16%	17%
• aandeel met recht op huurtoeslag passend verhuurd	98%	95,5%	95,6%

Bron: Jaarverslag Huren in Holland Rijnland 2021

Zoals benoemd, slagen WDA en WSN er op lokaal niveau ook in om meer dan 70% van de jaarlijks verhuringen onder de tweede aftoppingsgrens aan te bieden. Nadere cijfers die zij ons hebben aangeboden, duiden erop dat het merendeel van deze verhuringen ook onder de eerste aftoppingsgrens ligt. Ook de totale portefeuille van de corporaties bevestigt dit beeld. In bijlage 2 is te zien dat het merendeel van de woningen van alle drie de corporaties onder de aftoppingsgrenzen wordt verhuurd.

Aangaande de motie

In de motie wordt aangegeven dat er in Nieuwkoop weinig woningen met een lage huur beschikbaar zijn en wordt gevraagd het aanbod met een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens uit te breiden. Op basis van het WWS zou inderdaad voor veel huurwoningen een hogere huurprijs gevraagd mogen worden. Echter, zoals blijkt uit de gesprekken met de woningcorporaties en zoals beoogd weer te geven in deze brief, zorgt het huurbeleid van de woningcorporaties ervoor dat er toch een groot aantal woningen aan huishoudens met een relatief laag inkomen wordt verhuurd. Dit komt doordat corporaties veelal een percentage nemen van de maximaal toegestane huur en daarnaast de huurprijzen aftoppen op basis van de kenmerken van het huishouden dat in aanmerking komt voor de woning. Geconcludeerd kan dus worden dat het niet nodig is om specifieke typen woningen te bouwen voor lagere inkomens. Via de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken blijven we monitoren of voldoende huurwoningen bij mutatie betaalbaar verhuurd worden. Wij zullen ten aanzien van dit onderwerp jaarlijks aan uw raad rapporteren parallel aan de jaarrapportage van Huren in Holland Rijnland. Zodoende beschouwen wij de motie als afgehandeld.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

U kunt de voortgang van uw aanvraag volgen op MijnNieuwkoop.
www.nieuwkoop.nl/mijnnieuwkoop

Bijlage 1: Motie aangepast AANGENOMEN D66 NN SGP-CU Lage huur Lindelaan
Bijlage 2: Aantal woningen naar prijsklasse woningcorporaties Nieuwkoop