



## Memo

*Datum:*  
**3 december 2010**

*Onderwerp:* Visie op wonen

*Ter attentie van:* fractie Christenunie, dhr. H. Buitenhuis

*Afzender:* Timo Wagteveld

Geachte heer Buitenhuis,

Op woensdag 24 november jl. ontving ik via het bestuurssecretariaat van u een aantal vragen over de Visie op wonen die ter behandeling aan de Raad is toegestuurd. In deze memo wil ik u antwoord geven op de gestelde vragen.

### 1. **Scheef wonen**

#### *1.1 Hoe groot is dit percentage (goedkope scheefheid) in Barneveld?*

In het Woningmarktonderzoek 2010 wordt gesteld dat de goedkope scheefheid in de gemeente op dit moment 1.130 huishoudens betreft. Dit aantal is gebaseerd op een bewerking door het onderzoeksbureau Companen van een groot landelijk woonbehoefteonderzoek uit 2006 (het WoON). Het gaat dus om huishoudens die in ieder geval een bruto-jaarinkomen hebben die hoger is dan ca. € 20.000 per jaar (alleenstaanden) en ca. € 27.000 (meerpersoons) per jaar. In het grootste deel van de gevallen gaat het om inkomens tot € 33.000 per jaar of iets daarboven. Hoewel deze huishoudens formeel dus (te) goedkoop wonen, zijn de inkomens meestal nog dermate laag dat hun woonquote in de sociale sector nog steeds aanzienlijk is. De koopsector is bovendien niet een volwaardig alternatief, gezien de huidige strenge financieringsnormen en de relatief hoge kooprijzen in de gemeente.

Kortom: het grootste deel van de zogenaamd 'scheefwonende' huishoudens woont gezien de praktische mogelijkheden eigenlijk passend en zal dus in de toekomst ook gewoon voor een sociale huurwoning in aanmerking blijven komen (zie hfd. 3 van de visie).

#### *1.2 Door welke middelen kan dit worden verminderd?*

Voor zover vermindering van de goedkope scheefheid aan de orde is, kan daar alleen iets aan gedaan worden door huishoudens te verleiden een woning te kopen danwel een duurdere en royalere huurwoning te betrekken. In dit kader kunnen geen wettelijke maatregelen worden toegepast.

## 2. Inkomensgroep vanaf € 33.000

### 2.1 *Wordt deze vraag (van inkomensgroepen vanaf € 33.000) groter of kleiner?*

De vraag naar (sociale) huurwoningen onder de inkomensgroep vanaf € 33.000 zal de komende tijd naar verwachting groter worden. Hypotheekverstrekkers scherpen de financieringsnormen verder aan, waardoor het naar verwachting voor de lage middenkomensgroep steeds moeilijker zal worden om in de gemeente Barneveld op eigen kracht een koopwoning te bemachtigen.

### 2.2 *Welke oplossingen worden gezocht voor toekomstige vragers in deze categorie, voorzover ze boven de toegestane 10% vallen?*

Oplossingen zullen in de eerste plaats bij de Woningstichting Barneveld, als grootste sociale huisvester in Barneveld, in samenwerking met de gemeente gevonden moeten worden. Probleem is dat, gelijktijdig met de nieuwe Europese regelgeving, de investeringscapaciteit van de WsB door fiscale, financiële en boekhoudkundige maatregelen beperkt wordt (denk aan de Vennootschapsbelasting). Oplossingen zullen dus in omvang beperkt kunnen zijn. Een eerste oplossing, zoals beschreven in de Visie op wonen, is de bouw van 300 goedkope(re) koopwoningen die door een koopconstructie zoals Koopgarant voor een langere tijd voor de goedkop(re) sector behouden blijven. Een andere oplossing is de verkoop van bestaande sociale huurwoningen (onder Koopgarant). De Visie op wonen ondersteunt de verkoop van sociale huurwoningen (in samenhang met de nieuwbouw van vooral nultredenwoningen in de sociale sector). Door de verdere verscherping van financieringsnormen zal een toenemend gedeelte van de lage middeninkomensgroepen ook een goedkope koopwoning niet meer kunnen opbrengen. Een derde oplossing kan zijn het aanbieden van huurwoningen in de vrije sector (waarbij dus niet hoeft te worden voldaan aan de Europese regelgeving op dit punt). Gedacht wordt aan een maandhuur van tussen de € 650 en € 750.

### 2.3 *Nu Barneveld al 15% heeft, hoelang duurt het dan voordat er weer nieuwe instroom kan zijn?*

Woningcorporaties mogen dus 10% van hun woningen toewijzen aan lage middeninkomens. Het huidige aandeel toewijzingen aan deze inkomensgroep moet wel omlaag.

### 2.4 *Hoeveel woningzoekenden staan er ingeschreven met een inkomen tussen €33.000,- en € 45.000,-?*

Volgens gegevens van de WsB staan momenteel 788 huishoudens in deze inkomenscategorie ingeschreven.

### 2.5 *Hoeveel woningen worden er per jaar toegewezen aan mensen met een dergelijk of hoger inkomen die als urgent aangemerkt worden?*

### 2.6 *Hoeveel woningen blijven er dan over voor woningzoekenden in deze inkomenscategorie die niet aangemerkt worden als 'urgent woningzoekende'?*

Van de 13 toegewezen urgenties in 2009 was er 1 met een inkomen boven de € 33.000,-. (In 2008 ging het om 1 toewijzing op een totaal van 10.) In 2009 zijn door de WsB 305 woningen aangeboden (incl. nieuwbouw). Daarvan kunnen er maximaal 30 worden toegewezen aan een huishouden boven de inkomensgrens van € 33.000. Met aftrek van de urgent toegewezen woningen zouden voor de jaargang 2009 voor deze groep dus 29 woningen resteren.

### 2.7 *Hoe denkt het college om te gaan met woningzoekenden uit deze inkomenscategorie die al jaren ingeschreven staan en die nu buiten de boot dreigen te vallen?*

De belangrijkste oplossing is het toevoegen van woningen door nieuwbouw in de goedkope koopsector en vrije huursector (zie antwoord op vraag 2.2). Daarnaast

zijn de WsB en gemeente voornemens een onderzoek te starten naar de mogelijkheden voor 'shortstay-facility's' waardoor allerlei vragen naar huisvesting van tijdelijke aard kunnen worden beantwoord (denk aan woningvraag a.g.v. echtscheiding). De reguliere markt kan daarmee enigszins worden ontlast.

2.8 *Heeft de Woningstichting woningen in haar bezit met een huurprijs onder de € 647,53 voor welke het mogelijk is om de prijs tot boven die grens te verhogen, zodat ze gemakkelijk ook aan mensen verhuurd kunnen worden met een inkomen vanaf € 33.000,-?*

Het zodanig verhogen van de huurprijs van sociale huurwoningen dat deze buiten de sociale huurwoningvoorraad vallen (= kernvoorraad) is inderdaad een mogelijkheid. Het betekent echter wel dat de kernvoorraad krimpt (waar een zeer aanzienlijk wachtlijst voor bestaat), terwijl het bij lange na niet de extra opbrengsten genereert die vereist zijn om nieuwe sociale huur- danwel goedkope koopwoningen toe te voegen. De WsB ziet in het op grote schaal toepassen van deze oplossing weinig perspectief.

### **3. Huur op maat**

3.1 *In hoeverre gaat de bovengenoemde 90%-norm de mogelijkheden van 'Huur op Maat' beperken?*

De 90%-norm beperkt inderdaad de mogelijkheden voor Huur op maat binnen de sociale huursector. Het aantal huishoudens dat een inkomen heeft dat in staat stelt om een marktconforme huur te betalen wordt immers op een relatief laag niveau gemaximaliseerd. (Zie ook antwoord op vraag 1.1 over goedkope scheefheid in de gemeente).

3.2 *Als een woning een huurprijs heeft van minder dan €647,53 en hij wordt toegewezen aan iemand met een hoger inkomen, zodat deze een huurprijs van meer dan €647,53 moet betalen, heeft deze toewijzing dan nog een drukkend effect op het behalen van de 90%-norm?*

Ja en nee. Zie ook het antwoord op vraag 2.8. Enerzijds kan een huishouden buiten de 90%-norm om worden gediend. Anderzijds blijven minder sociale huurwoningen over voor 80 tot 90% van de woningzoekenden, waardoor de grote groep woningzoekenden hun woonkansen ziet slinken.

3.3 *Heeft het college al concreet ideeën over hoe 'Huur op Maat' vormgegeven kan worden?*

3.4 *Per wanneer is het realistisch dat het 1<sup>e</sup> huur op maat contract in Barneveld getekend wordt?*

Zoals in de Visie op wonen is aangegeven (par. 4.2) zal de gemeente bezien in hoeverre het concept Huur op maat kan bijdragen aan het dichten van het 'gat' tussen koop en huur voor lage middeninkomensgroepen. De gemeente doet dit in samenwerking met de WsB. Het college wil niet nu al vooruitlopen op de vraag of het wenselijk en zinvol is dat dit concept in de gemeente wordt toegepast (mede in relatie tot de Europese regelgeving).

### **4. Wat is qua huurprijs de ondergrens van woningen die door de woningstichting in de vrije sector verhuurd worden?**

Voor 2010 ligt de maximale maandhuurprijs voor een sociale huurwoning op € 647,53,-. In de regel wordt deze huurgrens jaarlijks geïndexeerd. Huurwoningen met een hogere maandhuurprijs behoren tot de vrije sector.

## **5. Naar aanleiding van pagina 20 en 28 en stagnerende doorstroom**

*5.1 De WsB hanteert woontuur in de huidige woningtoewijzing als criterium. In hoeverre is dit stagnerend voor doorstroming naar zorgwoningen*

De gemeente zal volgend jaar met de WsB de huidige woonruimteverdelingsystematiek doorspreken, mede naar aanleiding van de Europese regelgeving.

Overigens moet erop gewezen worden dat in de vraagstelling de begrippen 'zorgwoning' en 'aanleunwoning' door elkaar worden gebruikt. Het zijn in de verhuurssystematiek van de WsB echter twee verschillende type woningen. Een zorgwoning is een zelfstandig woning waar zorg en toezicht desgewenst 24 uur per dag aanwezig kan zijn (al dan niet op tijdelijke basis). Bij een aanleunwoning hoeft dat niet het geval te zijn.

*5.2 Hoe is de doorstroming naar zorgwoningen geregeld?*

De toewijzing van zorgwoningen gebeurt op basis van een zorgindicatie door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ).

## **6 Gemeente als regisseur in relatie tot Woningtoewijzing. Pagina 42**

*6.2 Welke criteria gebruikt de gemeente om er voor te zorgen dat woningen niet door kruiwagens of willekeur aan woningzoekenden in nieuwbouw projecten worden toegewezen.*

De spelregels voor de toewijzing danwel de verkoop van huur- en koopwoningen zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening (binding aan de regio Barneveld) en de Nota Aanbodmodel. Op basis van de Nota Aanbodmodel heeft de gemeente met de WsB het Convenant Woonruimteverdeling overeengekomen, welke integraal onderdeel uitmaakt van het prestatiecontract 2009-2012 met de WsB. De gemeente ziet actief (toetsend) en passief (n.a.v. klachten) toe op de naleving van de spelregels.

## **7 Pagina 15 cijfers op basis van trend matige groei. En op pagina 16 koopkracht groei verwachting nihil.**

*7.1 Moet als gevolg van veranderende omstandigheden niet nog meer ingezet worden op woningen voor inkomens tot 45.000 ?*

De veranderde economische omstandigheden hebben mede geleid tot de huidige doelstelling om in de komende 10 jaar 900 sociale huurwoningen te bouwen. Nog meer sociale woningbouw is naar verwachting financieel niet op te brengen en gaat ook ten koste van een verantwoorde woningdifferentiatie in woonwijken.