



Beantwoording schriftelijke vragen

Zaaknummer:	Z/16/003144
Nummer:	8242
Datum:	22 november 2016 24 NOV. 2016
Datum ontvangst:	18 oktober 2016
Vragenstellers:	Erik Maassen (SP)

Geachte Raad,

Door de SP-fractie zijn op 18 oktober 2016 schriftelijke vragen gesteld over betaalbaar huren. De beantwoording van de vragen treft u hieronder aan.

Vraag 1.

Erkent het college dat het dure scheefwonen (huurders met recht op huurtoeslag, maar een woning boven de aftoppingsgrens) in Voorschoten een groter probleem is dan het landelijk gemiddelde, maar ook een groter probleem dan in de regio en dan in referentiegemeentes zoals Wassenaar?

Antwoord 1.

Het percentage dure scheefwoningen in Voorschoten is circa 10% groter dan het landelijke en regionale gemiddelde. Het percentage goedkope scheefwoningen is juist weer iets kleiner. Wij zijn van mening dat zowel het goedkope als het dure scheefwonen problemen zijn die in Voorschoten aangepakt moeten worden.

Vraag 2.

Erkent het college dat de woningvoorraad in Voorschoten met name tekorten laat zien in de goedkope en betaalbare segmenten van de sociale sector?

Antwoord 2.

De sociale voorraad van de woningcorporaties in Voorschoten bestaat voor circa 70% uit goedkope en betaalbare huurwoningen. Huurders van deze woningen komen in aanmerking voor huursubsidie. Dit percentage is voldoende en zal op peil worden gehouden.

Vraag 3.

Erkent het college dat het zogenaamde goedkope scheefwonen (huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens en wonend in een sociale huurwoning) lager is dan landelijk gemiddeld en lager dan in de regio, maar vooral ook kleiner dan het aantal dure scheefwoningen?

Antwoord 3.

Het percentage goedkope scheefwoningen in Voorschoten bedraagt 12,5%, terwijl het percentage dure scheefwoningen 24,1% bedraagt. Landelijk en regionaal ligt het percentage goedkope scheefwoningen hoger, terwijl het percentage dure scheefwoningen lager ligt.



Vraag 4.

Welke stappen gaat Voorschoten nemen om een groter aanbod van betaalbare en goedkope huurwoningen te realiseren?

Antwoord 4.

De gemeente Voorschoten zal conform de woonvisie voorwaarden stellen om op de locaties Starrenburg III, Intratuin en Segaar 15% sociale huur en 15% sociale koop te realiseren. Minimaal 70% van de te realiseren sociale huurwoningen moet gaan vallen in de categorieën goedkope en betaalbare huur. Bovendien zorgt de toevoeging van de sociale koopwoningen voor doorstroming van goedkope scheefwoners uit sociale huurwoningen. Hierdoor komen weer sociale huurwoningen beschikbaar. Door dit beleid wordt zowel het probleem van goedkoop als duur scheefwonen aangepakt.

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht om bij nieuwe verhuringen een woning passend te verhuren. Dat wil zeggen dat sociale huurwoningen worden verhuurd tegen een huurprijs die past bij het salaris van de huurder; niet te duur, maar ook niet te goedkoop. Dat er op dit moment huurders met recht op huurtoeslag een te dure woning huren, komt veelal door wijzigingen in hun levenssituatie. Scheiding of ontslag zijn voorbeelden waardoor het salaris van een huishouden drastisch kan wijzigen. In die gevallen zijn de woningcorporaties altijd bereid in overleg met de huurder naar oplossingen te zoeken.

Vraag 5.

Is het college van mening dat de koers, die in de Woonvisie is ingezet, waarbij vooral wordt ingezet op het aanbieden van woningen buiten de sociale sector, om goedkope scheefwoners te laten doorstromen, kan worden gehandhaafd nu blijkt dat de problemen in Voorschoten vooral liggen in het tekort aan goedkope woningen?

Antwoord 5.

Zie antwoord vraag 4. Met het woonbeleid in de woonvisie wordt zowel het probleem van goedkoop als duur scheefwonen aangepakt.

Vraag 6.

Wat is de reactie van het college op de visie van Woonzorg, zoals geciteerd in het vervolgartikel in het Leidsch Dagblad, dat de toewijzing de afgelopen jaren volgens de norm is verlopen? Is het niet zo dat de verplichting voor passend toewijzen in 2009 is afgeschaft, maar dat gemeentes en corporaties daarbij de zorgplicht meekregen om te voorkomen dat huurders te dure woningen zouden bewonen?

Antwoord 6.

De woningcorporaties hebben zich de afgelopen jaren aan de regels gehouden. Toewijzing van de woningen is gedaan volgens het regionale woningverdeelsysteem en de huisvestingsverordening. Huurprijzen zijn verhoogd conform de door het Kabinet bepaalde maximale huurverhogingen. Zoals bij vraag 4 beantwoord, kunnen wijzigingen in de persoonlijke omstandigheden van een huurder ertoe leiden dat een woning te duur blijkt.

Vraag 7.

Hoe hebben de gemeente Voorschoten en de in Voorschoten actieve woningcorporaties vorm gegeven aan die zorgplicht in de jaren tussen 2009 en de herinvoering van verplicht passend toewijzen in 2016?

Antwoord 7.

Via de huisvestingsverordening en het regionale woningverdeelsysteem. Zie ook vraag 6.



Vraag 8.

Uit de onderliggende cijfers van de lokale monitor wonen blijkt het volgende:

- Er zijn in Voorschoten meer huishoudens met recht op huurtoeslag dan woningen die zij kunnen betalen. Deze verhouding is veel slechter in Voorschoten dan in de rest van de regio.
- De verhouding tussen het aantal aanwezige sociale huurwoningen en het aantal huishoudens dat daar aanspraak op maakt is in Voorschoten veel slechter dan landelijk gemiddeld en de rest van de regio.
- De huren van corporatiewoningen zijn in Voorschoten veel hoger dan landelijk gemiddeld en vrijwel het hoogste in de regio.
- De netto woonquote van huurders van corporatiewoningen is in Voorschoten veel hoger dan landelijk gemiddelde en is de hoogste van de regio.
- Het aantal huishoudens met een betaalrisico in Voorschoten bedraagt 345.

Is het college bereid om in het licht van deze nieuwe gegevens de recent vastgestelde woonvisie te herzien?

Antwoord 8.

Wij zijn van mening dat, met het in de woonvisie beschreven beleid, zowel het probleem van het goedkope als dure scheefwonen wordt aangepakt. De gemiddelde woonquote van huurders ligt in Voorschoten net iets hoger (3%) dan het landelijke gemiddelde. Het betaalrisico bij corporatiewoningen ligt met 1,5% iets boven het landelijk gemiddelde. Door goedkope en betaalbare sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen en deze passend toe te wijzen, verwachten wij dat dat zowel de woonquote als het betalingsrisico zullen verbeteren. Een aantrekkelijke economische conjunctuur kan dit beeld verder versterken.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,


M.H. van der Veer,
Gemeentesecretaris


P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester