

Aan de commissie(s)
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: S. Sijbers
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 22bb006575, 22bb006667,
22bb006668, 22bb006669
Ons kenmerk: M2210-3149 D2210-475157 –
22bo6057

Onderwerp: Afdoening toezeggingen diverse
wonen thema's: RR Thuis in cijfers

Datum: 19 oktober 2022

Beste commissieleden,

Onderwerp:

Afdoening toezeggingen over diverse woononderwerpen tijdens commissie 12 oktober j.l.

Op welke gronden deze brief? / Waarom nu voorgelegd?

Op 12 oktober jongstleden heb ik u in de commissie BWB de toezegging gedaan ik terug zou komen op enkele specifieke vragen in relatie tot het Rekenkameronderzoek 'Thuis in cijfers' en de Rotterdamse bijdrage in de regionale woningmarktafspraken. Het betreft de volgende 4 toezeggingen:

1. Toezegging (22bb006575) met betrekking tot de vraag van de heer Segers – Hoogendoorn over de definitie 'sociaal'.
2. Toezegging (22bb006667) met betrekking tot de vraag van de heer Wempe over informatie richting de raad.
3. Toezegging (22bb006668) met betrekking tot de vraag van de heer Jonker m.b.t. het openbaar maken van de notulen van de POR.
4. Toezegging (22bb006669) met betrekking tot de vraag van de heer Rozema over de WOZ-waardegrens sociale koop.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

-

Toelichting:

Hierbij informeer ik u als volgt over de 4 toezeggingen:



1. Toezegging 22bb006575: Definitie sociaal

De heer Segers- Hogendoorn had een vraag over de relatie tussen goede definitie van 'sociaal' en het goed kunnen labelen op doelgroepen en segmenten. Hierbij informeer ik u als volgt:

Een goede definitie van een sociale woning lijkt geen directe relatie te hebben met het kunnen labelen door corporaties op doelgroepen en segmenten. De verwachting is dat de sociale huurwoningen van corporaties zullen vallen binnen de nog vast te stellen landelijke definitie en dat daarmee een goede definitie van een sociale huurwoning wordt vastgesteld. Corporaties kunnen de huurwoningen labelen voor bepaalde doelgroepen of bijvoorbeeld voorrang verlenen aan huurders met binding of starters. Dit staat verder los van de definitie van wat een sociale huurwoning is.

De rekenkamer geeft in het rapport 'thuis in cijfers' aan dat de gemeente beperkt afspraken maakt met corporaties over de labeling van hun woningen. In praktijk bepalen corporaties veelal zelf het gebruik van de labels en in de verordening is ruimte om diverse labels toe te passen voor verschillende doelgroepen, zoals bijvoorbeeld grote gezinnen, jongeren, ouderen en lokaal woningzoekenden. De corporaties pleiten in het rapport van de rekenkamer voor terughoudend gebruik van labels.

De toegenomen druk op de sociale huurwoningen van corporaties is een reden om meer dan voorheen met corporaties na te gaan of er doelgroepen meer in knel komen dan anderen, en of zij gebaat zijn bij meer voor hen gelabelde woningen. Dit gesprek ga ik de komende periode met corporaties voeren. De uitkomst van dit gesprek zal desgewenst in prestatieafspraken van 2024 e.v. worden vastgelegd.

2. Toezegging 22bb006667: Informatie richting de raad

Tevens is de volgende toezegging gedaan n.a.v. een vraag van de heer Wempe: "De wethouder informeert de commissie op welke manier de raad wordt geïnformeerd over wijzigingen in het woningbeleid". Hierbij informeer ik u als volgt:

De rekenkamer geeft in het rapport 'thuis in cijfers' bij conclusie 7 aan dat het College de raad zeer beperkt heeft toegerust om kaders te stellen en beleid te controleren. Een voorbeeld dat tijdens de bespreking in de commissie werd aangehaald was de onduidelijkheid over tussentijdse definitiewijzigingen.

Deze onduidelijkheid wil ik voorkomen en in de geest van de aanbevelingen uit het rekenkamerrapport zal ik mij maximaal inspannen om bij wijzigingen van definities en beleid de raad meer uitleg te geven, bijvoorbeeld door de verschillen tussen oude en nieuwe definities te duiden. Dit zal ik (afhankelijk van de situatie) doen op reguliere momenten, zoals de jaarlijkse voortgangsrapportage Woonvisie of op basis van een bij het Woonakkoord nader op te stellen dashboard. Dan wel door middel van een informatiebrief of gevraagd besluit aan uw Raad.

3. Toezegging (22bb006668): Openbaar maken notulen van de POR

De heer Jonker had een vraag m.b.t. het openbaar maken van de notulen van de POR. Hierbij informeer ik u als volgt.



De inhoud van POR verslagen zijn openbaar (maar de eventueel opgenomen persoonsgegevens moeten voor openbaarmaking worden zwart gelakt i.v.m. de wet AVG), en kunnen, indien gewenst, altijd extra worden opgevraagd.

Verder stuur ik u het jaarprogramma 2022 toe zodat u op de hoogte bent van de onderwerpen die besproken worden. Aanvullend op het jaarprogramma stuur ik u een overzicht met de bedrijven die deelnemen aan het POR. Begin 2023 ontvangt u het jaarprogramma voor 2023.

4. Toezegging 22bb006669: WOZ-waardegrens sociale koop

Tevens is de volgende toezegging gedaan (22bb006669): "De wethouder komt terug op de vraag van de heer Rozema naar uitleg over vaststelling van de WOZ-waardegrens voor sociale koop, waaronder: verschil tussen benodigd inkomen voor hypotheek en maximaal jaarinkomen voor corporatiehuur; de invloed van hypotheekrente in combinatie met aflossing van sociale koopwoning op maandlasten voor de sociale doelgroep; en indexatie/prijsgrensbepaling." Hierop kan ik het volgende antwoorden.

In tegenstelling tot bijvoorbeeld het midden- en hogere segment, is bij de sociale koopgrens geen sprake van koppeling met de (stijging van de) Nationale Hypotheekgarantie. Aanpassing van de sociale koopgrens komt op andere wijze tot stand. Het is zeker geen automatisme, dat de grens jaarlijks stijgt.

De definitie van sociale koop is opgenomen in de woningmarktafspraken (het Regioakkoord), die de veertien samenwerkende regiegemeenten, provincie en Maaskoepel in 2019 hebben ondertekend. In 2020 hebben die partijen regels vastgesteld voor jaarlijkse aanpassing van de woz-waardegrens van sociale koop. De regels gaan uit van de maximale hypotheek van meerpersoonshuishoudens, behorend tot de EU-doelgroep. De EU-doelgroep zijn de huishoudens, aan wie corporaties in eerste instantie hun woningen moeten verhuren.

Het leenvermogen wordt berekend met een hypotheektool van het NIBUD. Deze instantie voor budgetvoorlichting actualiseert haar rekenhulpmiddelen elk jaar met nieuwe inzichten op het gebied van belastingen, zorg en vele andere factoren. Door de NIBUD methodiek is gewaarborgd dat de maandlasten redelijk zijn. De exacte maandlast van afzonderlijke huishoudens is afhankelijk van persoonlijke situatie en de afgesloten hypotheek (soort, rentevast periode, inbreng eigen vermogen, etc).

Tot 2022 was de inkomensgrens van de EU-doelgroep voor één- en meerpersoonshuishoudens gelijk. Sinds 2022 is deze door de Rijksoverheid echter gedifferentieerd. De grens voor meerpersoonshuishoudens ligt nu hoger (45.014 euro) dan voor éénpersoonshuishoudens (40.765 euro). Conform de regionale regels, is het hogere bedrag ingevoerd in de NIBUD rekentool voor 2022. In overleg met het NIBUD is de hypotheekrente in de berekening op 1,75% gesteld. De maximum hypotheek komt dan uit op 210.000 euro. Dat is de sociale koopgrens voor 2022.

Voor berekening van de sociale koopgrens in 2023 zal een nieuwe versie van de NIBUD tool worden gebruikt. Die komt naar verwachting eind oktober beschikbaar.



Ik vertrouw erop dat ik u met deze brief voldoende heb geïnformeerd, en ga er vanuit dat u met deze brief de toezeggingen 22bb006575, 22bb006667, 22bb006668 en 22bb006669 als afgedaan beschouwd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bijlage(n):

- Jaarprogramma POR 2022
- Deelnemende bedrijven POR