

Aan de fractie AWB

Uw brief van
19 oktober 2023

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
R.O. / F. van Noort

Onderwerp
Inkomenseis toewijzing
huurwoning

Ons kenmerk
687062

Datum

VERZONDEN 15 NOV. 2023

Geachte mevrouw, heer,

In een mail d.d. 19 oktober jl. heeft u op grond van art. 39 vragen gesteld inzake het stellen van een inkomensgrens voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan de Gestelsestraat:

De fractie heeft vernomen dat jongeren c.q. starters om voor een sociaal huur appartement aan de Gestelsestraat in aanmerking te kunnen komen 3,5 maal de sociale huurprijs moeten verdienen. Dit komt neer op een inkomen van € 2.828,00 per maand.

U vraagt:

- 1. of het gebruikelijk is dat er aan het toewijzen van sociale huurwoningen een inkomensgrens wordt gesteld en zo ja zijn daar wat de hoogte betreft voorwaarden c.q. maxima aan verbonden.*
- 2. Of wij met u van mening zijn dat door een vereist inkomen van 3,5 maal de sociale huurprijs in dezen € 2.828,00 de doelgroep waarvoor deze appartementen, gelet op de krappe woningmarkt, zijn bedoeld de plank volledig wordt misgeslagen.*
- 3. Kunt u ons aangeven of de raad danwel het college daaraan paal en perk kan stellen en zo ja op welk moment*

In het algemeen is het zeer gebruikelijk om voor het toewijzen ofwel verhuren van een woning/appartement een minimale inkomensgrens te stellen. Dit geldt voor particuliere én sociale verhuurders. Zo hebben sociale verhuurders, de woningcorporaties, zich te houden aan de door de Rijksoverheid gestelde bepalingen van het 'passend toewijzen'. Een alleenstaande met een inkomen tot €25.500,- komt niet in aanmerking voor een huurwoning boven €647,- huur per maand. Voor particuliere verhuurders gelden geen wettelijke grenzen voor een inkomensgrens.

Het is normaal om een inkomen te vragen van 3 tot 4 maal de huurprijs. Het Nibud geeft het advies om uit te gaan 3x de huurprijs. De hier gestelde eis is in dit licht niet onredelijk.

Het stellen van een inkomensgrens van 3,5 maal de huurprijs is dus niet vreemd. Uiteraard is dit vooral om huurachterstanden en daarmee inkomstenderving voor de verhuurder te voorkomen. Maar daarmee dient het ook ter bescherming van de huurder zelf. Een jongere tot 23 jaar heeft bij een huur hoger dan €450,- per maand géén recht op huurtoeslag en zou bij een woningcorporatie (passend toewijzen) niet in aanmerking komen voor deze appartementen. Binnen de doelgroep van beleid voor toewijzing van sociale huurwoningen vallen de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €44.035,-. Het stellen van de genoemde inkomensgrens valt onder deze grens en dus kunnen de appartementen worden toegewezen aan de doelgroep. Hiermee voorzien deze woningen dus ook in een vraag.

De mogelijkheden van particuliere verhuurders worden beperkt door landelijke wet- en regelgeving en deze zijn het afgelopen jaar aangescherpt. Bij bestaande bouw kan een gemeente geen extra eisen opleggen. Bij nieuwbouw kan in een anterieure overeenkomst door het college wel aanvullende voorwaarden worden gesteld. Maar het stellen van een maximale inkomensgrens zal redelijk moeten zijn en een norm tot 4x de maanduur wordt landelijk niet onredelijk gezien.

Tenslotte heeft u in juni jl. de Actualisatie Woonnotitie vastgesteld, waarbij is gesteld dat nieuwe sociale huurwoningen in principe enkel door een sociale verhuurder (corporatie) kunnen worden gerealiseerd en zij zijn gebonden aan de eisen van passend toewijzen.

Wij gaan er vanuit dat we hiermee u vragen voldoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,

m.c. drs. R.L. Franken

Burgemeester,

M.F. Oosterveer