Hallo,

Onze fractie wil voornamelijk meegeven als suggestie dat wij verwachten dat keuzes in de huisvestingsverordening feitelijk onderbouwd worden. Op het moment dat geen data beschikbaar is over de effectiviteit van een bepaalde maatregel, verwachten we alsnog dat er op basis van onderzoek/inzicht wordt toegelicht waarom het college verwacht dat de maatregel zal gaan werken. Het helpt ons om bepaalde keuzes te steunen op het moment dat duidelijk is waar deze op gebaseerd is (is dit bijv 'op basis van ervaringen van andere gemeenten' of 'omdat we denken dat het helpt maar dat is nog onzeker').

Ter illustratie een aantal vragen waarvan wij hopen dat de antwoorden terug zullen komen in de huisvestingsverordening (of eerder).
- **Inkomenseis**: Dit klinkt logisch voor nieuwbouwkoopwoningen gezien onze nieuwe doelgroepenverordening, maar is het effectief? Is het mogelijk om deze te laten gelden voor woningen die minder kosten dan wettelijk maximum van 390k, immers hoe dichter bij dat bedrag hoe groter de kans dat je mensen uitsluit die net teveel verdienen. Hoe wordt getoetst en welk inkomen wordt gekozen als max?
- Is het mogelijk en wenselijk om een categorie echt goedkope koop (bijv tot 280k) toe te voegen, met bijbehorende voorrang voor lagere inkomens? Hoe is de vraag hiernaar bij deze inkomensdoelgroep en hoe waarschijnlijk is het dat mensen met (veel) hoger inkomen deze woningen zouden kopen op het moment dat er geen inkomenseis is?

Antwoord:
In de woonvisie is aangegeven dat middeninkomens het zwaar hebben. Betaalbare koopwoningen zijn dan een goede oplossing naast middenhuur (second best). Dan rijst de vraag wat dan een goed inkomen is om een betaalbare koopwoningen aan te kunnen schaffen. Dat is best lastig vanwege een aantal onzekerheden. Het is niet bekend of een huishouden eigen vermogen of schulden heeft en de rente fluctueert etc. De meeste raden stellen de inkomenseisen vast op 1,5 DEAB. DEAB staat voor Diensten van economisch en algemeen belang. Bij deze diensten is staatsteun/ingrijpen door overheid mogelijk. Dat is gelijk aan de inkomenseisen voor de middenhuur. Het voordeel is dat de DEAB-grenzen worden vastgesteld door de rijksoverheid en periodiek worden aangepast (wetten.nl - Regeling - Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte - BWBR0014315 (overheid.nl). Het nadeel is echter dat de rente aan het stijgen is en op basis van berekening Rabobank (26-07-2024) is 1,5 DAEB niet voldoende om € 390.000,-- te kunnen financieren, maar wel een bedrag van € 385.000,--. Hoe de rente is gaat ontwikkelingen is natuurlijk altijd koffiedik kijken, maar bij een verdere stijging van de rente zal het bedrag van € 390.000 geheel niet meer te realistisch zijn. Het is verstandig om de inkomenseisen te relateren aan een landelelijke index. De DEAB-grenzen zijn bekend en worden periodiek ook aangepast. Dit heeft als voordeel dat raad, college of ambtenaren niet zelf hoeven te rekenen/vaststellen en een landelijke norm tot minder discussie leidt. De allereerste vraag of hoe effectief is weten we niet, omdat dit nieuw is. Dat wordt wel onderdeel van de evaluatie. We doen dit omdat middeninkomens

Het inkomen wordt getoetst door de gemeente op basis van loonstroken, jaaroverzichten van de belastingdienst.
Bij koopwoningen mag je voor 50% bindingseisen stellen. Wanneer er geen inkomenseisen worden gesteld, dan ontstaat er de situatie dat de ene helft van de kopers aan allerlei eisen moet voldoen en de andere helft alleen de financiering hoeft te regelen. Dat is slecht uit te leggen. Voor alle huisvergunningen mag je namelijk wel inkomenseisen stellen en geldt niet de 50% grens.

Er is niet gekozen om twee grenzen te hanteren voor betaalbare koop zoals is geopperd. Dat is ook niet opgenomen in de doelgroepenverordening en niet in de beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Ook in de woondeal is wordt slechts één grens van betaalbare koop gehanteerd. Daarmee blijven we in lijn met het al vastgestelde woonbeleid.

- **Vitale beroepen**; we willen graag weten hoe het precies met de inkomens zit van bepaalde vitale beroepen (vallen die ook onder 'laag inkomenseis'?). Hoe en op basis waarvan wordt gekozen voor bepaalde beroepen; is het effectief (zeker in onze drukke regio waar men eenvoudig in Houten kan wonen en Nieuwegein/Utrecht/etc werken, of andersom). Voorrang voor bepaalde beroepen voelt willekeurig en willekeur lijkt ons niet wenselijk; onderbouwing van noodzaak is dan ook zeer belangrijk.

Antwoord:
Bij sociale huurwoningen geldt er nu beroepsvoorrang voor drie vitale groepen. Dit wordt via urgentie geregeld en uitgewerkt de beleidsregels woonruimteverdeling. Het gaat om de beroepsgroepen: zorg, brandweer en onderwijs. Hier voegen we kinderopvang aan toe. Dit doen we omdat we hierover veel vragen krijgen.
In de ons omliggende gemeenten zijn ook politie en kinderopvang als vitaal beroep opgenomen.

De aanpassing van de Huisvestingswet geeft nu ook de mogelijkheid om voorrang te geven bij betaalbare koopwoningen. Als de gemeenteraad hiervoor kiest, kiest houdt het automatisch in de vitale beroepen voorrang krijgen op alle woningzoekenden.

De onderbouwing van de schaarste is te vinden in de artikelgewijze toelichting van de verordening. Deze is uw bezit via de reguliere weg omdat het college op 10 september het besluit heeft genomen om de huisvestingsverordening door te sturen naar de gemeenteraad om vast te stellen.

Hieronder worden de inkomens gemeld voor de vitale beroepen.
Zorg
De indicaties zijn bruto maandsalarissen, gebaseerd op een 36-urige werkweek. De genoemde bedragen zijn exclusief extra's, zoals een vakantietoeslag, een eindejaarsuitkering en een onregelmatigheidstoeslag.

Niveau	minimaal	maximaal
Niveau 1 - zorghulp	€ 2.161	€ 2.697
Niveau 2 - helpende	€ 2.210	€ 2.853
Niveau 3 - verzorgende	€ 2.324	€ 3.177
Niveau 4 - verpleegkundige	€ 2.620	€ 3.754
HBO - wijkverpleegkundige	€ 2.938	€ 4.264
WO - basisarts	€ 4.027	€ 9.006

(bron, CAO)

Kinderopvang
Een pedagogisch medewerker in salarisschaal 6 verdient tussen de €2.539 en €3.489 bruto per maand. Dit is op basis van een fulltime contract van 36 uur. Per 1 november 2024 is dit tussen €2.577 en €3.541. dit bedrag is exclusief 8% vakantietoeslag.
Bron: https://www.kinderopvang-werkt.nl/.

Brandweer

- De meerderheid van Brandweerlieden verdient een salaris tussen € 1.542 en € 3.756 per maand in 2024.
- Een maandloon voor beginnende Brandweerlieden varieert van € 1.542 tot € 2.487.
- Na 5 jaar werkervaring zal hun inkomen tussen € 1.901 en € 2.970 per maand liggen.

Bron: https://loonwijzer.nl/carriere/functie-en-salaris/brandweerlieden.

Onderwijs
Een leraar in het primair en secundair onderwijs verdient tussen € 3.800 en € 7.900 per maand. Dat is inclusief onder andere vakantiegeld en een eindejaarsuitkering.
Bron: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/werken-in-het-onderwijs.

- **Middenhuur**: klopt het dat dit vaak een 'tussensituatie' is voor de bewoners? In dat geval lijkt het effectiever om aan deze categorie niet teveel eisen te stellen?

Antwoord:
In de tweede bijpraat is aangeven dat het college voornemens is om middenhuur niet onder de vergunningplicht van de huisvestingsverordening te laten vallen. We mogen als gemeente alleen

ingrijpen als er schaarste is. Op basis van het huidige woningmarktonderzoek kunnen we dat niet, omdat er geen onderscheid is gemaakt tussen middenhuur en vrije sector huur en de totale vraag ook laag lag. Ook gezien het feit dat het vaak een “tussensituatie’ lijkt het minder voor de hand liggend. In de verordening worden dus geen eisen gesteld.

- **Bindingsvoorrang**: hoe ligt dit in de U16 regio? We zagen in de bijpraat dat de toewijzing onder het oude stelsel al voor meer dan het maximum naar Houtenaren ging. Is het nodig en waarom om dit te veranderen? Wat zijn de voordelen van kiezen voor 'economische/maatschappelijke binding' ipv 'lokale binding', welke ervaring is hier mee en hoe wordt dit door huurders ervaren?

Antwoord:
In de U10verband is afgesproken om van de mogelijkheid gebruik te maken en dit te vertalen in de verordening. De gemeente Houten komt hiermee een regionaal gemaakte afspraak na. Deze regionale afspraak is gemaakt om woningzoekenden met een binding meer mogelijkheden te geven. Regionaal is niet afgesproken om een vergunningstelsel voor middenhuur of betaalbare koop in te voeren; dat is aan de individuele gemeenten zelf. Het stelsel is echter wel gelijk op basis van wet en verordening.

Het klopt inderdaad dat er voor woningzoekenden voor een sociale huurwoning in de praktijk weinig zal wijzigingen wanneer het percentage zal stijgen. Nu is het zo dat we in de prestatieafspraken met Woonin en de huurdersorganisatie Wooninspraak op basis van de beleidsregels woonruimteverdeling voorrang regelen voor nieuwbouwprojecten en via de verordening voorrang voor woningzoekenden uit de kleine kernen. De urgenties vallen ook onder deze categorie maatschappelijke binding. Het verschilt wel per jaar afhankelijk van de afgifte van urgenties en op te leveren nieuwbouwprojecten. Vanuit Woonin krijgen we signalen terug dat huurders blij zijn voorrang te krijgen bij nieuwbouwprojecten en dat er kernbinding is.
Voor nieuwbouwkoopwoningen hebben we hiermee geen ervaring met het toepassen van binding. In recent opgeleverd nieuwbouwprojecten is eerste alleen lokaal geadverteerd, dus hieruit zijn geen harde conclusies te trekken.