

**memo aan de
gemeenteraad**

aan de gemeenteraad
dossiernummer 6185
onderwerp Middenhuur en urgenties

van het college van burgemeester en wethouders
datum 30 mei 2023

memo

In de beeld- en oordeelsvormende vergadering van de commissie leefomgeving op woensdag 24 mei zijn vragen gesteld over de mogelijkheden voor urgentie in middenhuurwoningen. Er is gevraagd om een toelichting waarom dit in actualisatie van de huisverordening niet mogelijk is gemaakt en wat voor consequenties dit zou hebben als het wel mogelijk gemaakt zou worden.

Urgenties en reikwijdte

Urgentie is bedoeld voor mensen in een noodsituatie die niet op eigen kracht de noodsituatie kunnen oplossen. In het algemeen geldt dat mensen met een hoger inkomen meer mogelijkheden hebben om in woonruimte te voorzien. Overigens geldt dat een deel van de inkomensdoelgroep voor middenhuurwoningen nu al in aanmerking komt voor urgentie voor een sociale huurwoning. Het gaat om :

- alleenstaanden met een inkomen tot € 55.043,75
- meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 60.781,25.

Nadere toelichting; voor wie is urgentie?

Om voor urgentie in aanmerking te kunnen komen is in de huisvestingsverordening een maximuminkomensgrens opgenomen, namelijk maximaal 1,25 keer de inkomensgrens bedoeld in artikel 16, eerste lid, onder a van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV). Dit staat opgenomen in artikel 8 van de huisvestingsverordening, onder punt g.

De in artikel 16 BTIV genoemde inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens is € 44.035 en voor meerpersoonshuishoudens € 48.625 (prijspeil 2023). Om voor urgentie in aanmerking te komen mag een huishouden dus niet meer verdienen dan 1,25 keer deze grens ofwel € 55.043,75 (alleenstaande) of € 60.781,25 (meerpersoonshuishouden). Overigens zijn de woningcorporaties wel gebonden aan de regels voor passend toewijzen (artikel 48 Woningwet, en de artikelen 16 en 59 Besluit toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015).

De doelgroep voor een middenhuurwoning bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen 1 en 1,8 keer de DAEB inkomensgrens genoemd in artikel 1 Woningwet/art.16 BTIV. De doelgroep voor een middenhuurwoning heeft dus een inkomen tussen € 44.035 -€ 79.263 voor eenpersoonshuishoudens, en € 48.625 -€ 87.525 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).

De Woningwet biedt enige ruimte om een huishouden met een hoger inkomen – al dan niet met urgentie – te huisvesten in een sociale huurwoning. Hiervoor kan 10% van de vrijkomende ruimte worden benut. Dit percentage is lokaal bepaald in prestatieafspraken, aan de hand van de wettelijke mogelijkheden. Deze vrije ruimte kan worden benut om hogere inkomens in urgentieomstandigheden te huisvesten binnen de sociale huur. Corporaties zijn doorgaans terughoudend om deze ruimte in te zetten, omdat dit ook ten koste gaat van reguliere woningzoekenden met een lager inkomen.

Middenhuurwoningen in de huisvestingsverordening

De middenhuurwoningen die onder de huisvestingsverordening vallen zijn alleen nieuwbouwwoningen. Het opnemen van deze woningcategorie in de huisvestingsverordening was slechts bedoeld om de toewijzing aan de inkomensdoelgroep (zoals genoemd in de Verordening Middenhuur Gouda) te waarborgen. Toewijzingsregels kunnen alleen opgelegd worden via de

huisvestingsverordening. Urgentie opleggen voor bestaande middenhuurwoningen is daarmee niet mogelijk.

De keuze om alleen nieuwbouwwoningen in de verordening op te nemen en niet de bestaande voorraad, komt voor een belangrijk deel voort uit de afweging dat het arbeidsintensief is om te achterhalen welke woningen hiertoe behoren. Er is immers geen registratie van huurcontracten voorhanden. Landelijk wordt hiervoor wel gepleit, maar dit is nog geen feit. Vooralsnog is dat zeer arbeidsintensief. Het vraagt uitvoeringscapaciteit die niet voorhanden is. Bovendien grijpt het in op bestaande huurcontracten, dat nadelig kan uitpakken voor verhuurders.

Ook de andere regiogemeenten voorzien niet in urgentie voor middenhuur. Een belangrijke gedachte erachter is om particuliere investeerders niet onnodig af te schrikken om projecten met middenhuur te gaan ontwikkelen door meer regels toe te voegen. In dit geval wordt gesproken over onnodig, omdat er al ruimte is voor het onderste deel van de middenhuurinkomensgroep om een sociale huurwoning toegewezen te kunnen krijgen.

Urgentie en middenhuur

Op dit moment is urgentie niet van toepassing op middenhuur (artikel 2 lid 2 Huisvestingsverordening: hoofdstuk 3 urgentie, is niet van toepassing op middenhuurwoningen). Dit is een bewuste keuze geweest. Om toewijzing van middenhuurwoningen met urgentie mogelijk te maken moet hierover een aanvullende bepaling opgenomen worden in de Huisvestingsverordening. De vraag daarbij is of de urgentiemogelijkheid voor de hele inkomensdoelgroep voor middenhuur moet gelden, of slechts voor een deel, namelijk tot de huidige maximuminkomensgrens voor urgentie (zie de maximumbedragen in 'urgenties en reikwijdte'). Daarmee zou de onderkant van de inkomensdoelgroep voor middenhuur met urgentie ook in aanmerking kunnen komen voor middenhuurwoningen, naast de al bestaande mogelijkheid om urgentie voor een sociale huurwoning aan te vragen. De hogere inkomens worden zelfredzaam geacht. Een uitbreiding voor deze groep in de huisvestingsverordening lijkt daarmee niet nodig.