Technische vragen

Van : VVD, Paul Ruijgrok
Datum vraag : 12 februari 2023
Onderwerp : Huisvestingverordening

Datum antwoord :

Vragen:

1. Hoeveel middenhuurwoningen zijn er op dit moment in Gouda? Hoeveel woningen worden daar de komende jaren aan toegevoegd?
2. Hoeveel gezinnen hebben een inkomen waarmee ze binnen de doelgroep van middenhuurwoningen vallen?
3. Welke percentages voor lokale en regionale binding worden momenteel door aangrenzende gemeenten gehanteerd? Wat is het landelijke beeld?
4. Hoeveel woningen zijn er afgelopen 5 jaar door woningbouwcorporaties in Gouda verkocht en zijn zo huurwoningen in koopwoningen omgezet?

Antwoorden:

1. Dat weten we niet precies. Er is geen registratiesysteem voorhanden dat huurcontracten in de particuliere sector bijhoudt. In de Lokale Monitor Wonen werd voorheen een schatting gedaan op basis van de CBS Huurenquête, dat ging er vanuit dat er in 2019 1.245 middenhuurwoningen waren en 450 corporatiewoningen in dit segment. Overigens is dat laatste aantal afgenomen in 2020 tot 360 (dit aantal is wel betrouwbaar geregistreerd). Er wordt landelijk gewerkt aan een nieuw registratiesysteem dat meer inzicht geeft en meer betrouwbaarheid oplevert. Voor deze bestaande bouw geldt dat de huurprijzen in het middenhuursegment vallen met de – veronderstelde – huidige huur. Voor nieuwbouw geldt dat er voorafgaand met de ontwikkelaar afspraken worden gemaakt over het toevoegen van middenhuur conform de Verordening middenhuur. Voor de periode 2023-2025 zijn er 361 woningen in de programmering opgenomen die in het middenhuursegment vallen.
2. Er geldt geen officiële definitie van ‘middeninkomen.’ Wat vaak wordt gehanteerd is de onderverdeling a) lage middeninkomens (huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 40.765 en € 45.316; De grens van € 45.316 correspondeert met de zogenaamde EU-grens, waarbij men geen aanspraak meer kan maken op een sociale huurwoning. B) Middeninkomens (tot 1,5 keer modaal;

	huishoudens met een jaarinkomen van € 45.316 tot € 55.486) en c) Hoge middeninkomens (tot 2 keer modaal; huishoudens met een jaarinkomen van € 55.486 tot € 75.369). In de verordening middenhuur wordt de doelgroep beschouwd als 1 tot 1,8 keer modaal.) Er zijn geen CBS-gegevens die deze exacte grenzen bijhouden, maar er kan wel een inschatting worden gemaakt op basis van de inkomensverdeling van huishoudens. De inkomensverdeling in Gouda is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde. Daarbij geldt dat grofweg 40% van de huishoudens een inkomen heeft tot circa 45.000 euro. Circa 20% heeft een inkomen tussen deze grens en rond de 70.000. In Gouda komt dat neer op ongeveer 7.000 huishoudens.
3.	Voor Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk geldt dezelfde voorrangsregel bij economische of maatschappelijke binding, namelijk 25% bij nieuwbouwwoningen. Die worden bij voorrang toegewezen aan woningzoekenden uit de betreffende kern/gemeente, waarbij doorstromers uit die kern/gemeente voorrang hebben op andere woningzoekenden uit die kern. Daarnaast kan in specifieke situaties voorrang worden gegeven aan een specifieke doelgroep met economische of maatschappelijke binding, mits het college hier schriftelijk toestemming voor heeft gegeven. Bij de toestemming wordt vastgelegd om welke doelgroepen het gaat. Voor Zuidplas geldt dat de 25% breder is getrokken, namelijk “sociale huurwoningen worden bij voorrang […] uit die kern.” Het voorstel is voor zowel Waddinxveen, Bodegraven-Reeuwijk als Gouda om deze hantering uit Zuidplas over te nemen. Het percentage van 25% is afkomstig uit de wet, die dit percentage als maximum voorschrijft voor voorrang in de eigen gemeente. Daar komt bovenop dat nog eens 25% met voorrang kan worden toegewezen aan woningzoekenden uit de woningmarktregio. In het geval van Gouda (en de rest van Midden-Holland) geldt dat we deel uitmaken van de woningmarktregio Haaglanden – Midden-Holland Rotterdam. In het nieuwe wetsvoorstel voor de Huisvestingswet is opgenomen dat beide percentage mogen worden samengevoegd tot één lokaal percentage van 50%. In de evaluatie van de Huisvestingswet is onderzocht dat in 2020 102 gemeenten gebruik maakten van de mogelijkheid voor lokale of regionale binding. Dat komt neer op 74% van alle gemeenten die een verordening hebben. In de evaluatie staat niet opgenomen

tot welk percentage en/of welke uitgangspunten hieraan zijn verbonden.
4. Er zijn van 2017 tot en met 2021 101 woningen verkocht door woningcorporaties in Gouda. Dat komt neer op gemiddeld 20 woningen per jaar.