

Aan de fractie van D66  
T.a.v. mevrouw S. Harks

cc. gemeenteraad

**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

**Afdeling/Ambtenaar**  
RO/ F. van Noort

**Onderwerp**

**Ons kenmerk**

**Datum**

Art. 39 vragen drempel sociale  
huurwoningen

17384

VERZONDEN 20 DEC. 2018

Geachte mevrouw Harks,

Op 25 november jl. heeft u per mail artikel 39 vragen gesteld aan ons college naar aanleiding van een artikel in de Schakel met de visie van GroenLinks met betrekking tot de programmabegroting 2019. In dit artikel wordt gesteld dat de wethouder 'gaat onderzoeken of de drempel voor sociale huur verlaagd kan worden'.

Hieronder zullen we antwoord geven op de afzonderlijke vragen, maar eerst willen we de tekst in het artikel in de juiste context plaatsen. Allereerst moge het duidelijk zijn dat de wetgever de grens voor een sociale huurwoning bepaalt en deze ook jaarlijks aanpast. In 2018 is deze huurgrens €710,68 per maand. Deze grens is van belang omdat er in meerdere wetten en regelingen naar wordt verwezen, zoals bijvoorbeeld de Huurtoeslag. Daarnaast wordt het werkveld van de woningcorporaties wordt er mee bepaald. Dit is een wettelijke grens (drempel) en een gemeente kan deze grens dus niet wijzigen.

We vinden een huur van €710,68 echter nog redelijk hoog en voor sommige woningzoekenden/huurders is dit nog te hoog. Zij komen hiervoor niet in aanmerking. Een woningcorporatie moet namelijk 'passend' toewijzen en daarbij gelden voor lagere inkomens lage huurgrenzen (drempel). De grens of drempel voor deze woningen is mede afhankelijk van de huishoudensgrootte en leeftijd. Hiervoor kan een grens van €597,- en/of €640,- worden aangehouden. Zie hiervoor ook het bijgevoegde overzicht van passend toewijzen.

In het artikel is verwezen naar het voornemen van de wethouder om de mogelijkheden tot het realiseren van de goedkopere huurwoningen te willen bekijken. Dit voornemen wordt meegenomen bij de nog op te stellen Woonvisie.

Hieronder in het kort uw vragen en ons antwoord:

**1. Klopt dit bericht?**

Nee, de drempel voor sociale huur is landelijk vastgelegd. Wel gaan we in het kader van onze nieuwe Visie op Goed Wonen kijken of het nodig en mogelijk is om beleid te ontwikkelen om het mogelijk te maken woningen te laten ontwikkelen die beduidend onder deze drempel liggen.

**2. Zo nee, hoe gaat het college deze misvatting herstellen?**

Bij de behandeling van dit punt in de Raad heeft de wethouder hierover conform de beantwoording van vraag 1 geantwoord. Het is niet aan ons om een misvatting ontstaan bij een fractie naar aanleiding van een artikel te herstellen.

**3. Zo ja, bij welke gelegenheid is de gemeenteraad hiervan op de hoogte gesteld?**

Bij de behandeling van de woonvisie komt de wethouder hier zo nodig op terug.

**4. Wat zijn de geraamde kosten van dit onderzoek?**

Het betreft geen apart onderzoek. Maar een analyse in het kader van de totstandkoming van de nieuwe Visie op Goed Wonen. Er is dus geen extra geld mee gemoeid.

**5. Bent u met ons van mening dat het verlagen van de huurdrempel moeilijk uit te voeren zal zijn, omdat het een landelijke drempel betreft?**

Klopt, het is zelfs niet mogelijk.

**6. Kent u gemeenten die zelf een andere drempel dan de landelijke hanteren?**

Geen andere drempel sociale huur, maar veel gemeenten hebben wel beleid om woningen aan te bieden met een lagere huur dan tegen de drempel van sociale huur.

**7. Bent u nagegaan – alvorens deze toezegging te doen – of het mogelijk is om als gemeente zelf een lagere drempel in te voeren?**

De toezegging van de wethouder had geen verband met aanpassing van de huurdrempel als wel met beleid om meer woningen met een lagere huur dan de sociale huurdrempel aan te bieden.

**8. Bent u met ons van mening dat met een verlaging van de drempel minder mensen toegang hebben tot wonen in sociale huurwoningen en tot huurtoeslag?**

Van verlaging van de sociale huurdrempel is nogmaals geen sprake. Door juist ook woningen met een betaalbare huur te realiseren wordt het aanbod voor alleenstaande en/of jongere woningzoekenden met lagere inkomens juist vergroot.

**9. Bent u met ons van mening dat met een verlaging van de drempel onze gemeente een slechte naam kan krijgen, omdat we daarmee mensen uitsluiten, die elders in Nederland wél recht hebben op een sociale huurwoning?**

In verlengde van het voorgaande: hier is geen sprake van. De vraag is daarmee buiten de orde. We vergroten juist de mogelijkheden en beperken in het geheel niets.

**10. Bent u met ons van mening – mocht de wet het toelaten dat een gemeente een eigen drempel stelt – dat onderzoek naar verhoging van de drempel nuttiger is dan onderzoek naar verlaging ervan, omdat er tussen de prijs van sociale huurwoningen en de prijs van huurwoningen in de vrije sector een aanzienlijke verschil zit en er juist bij verhoging van de drempel meer mensen toegang krijgen tot sociale huurwoningen, aangezien verhoging van de drempel het aantal sociale huurwoningen in Waalre kan doen stijgen?**

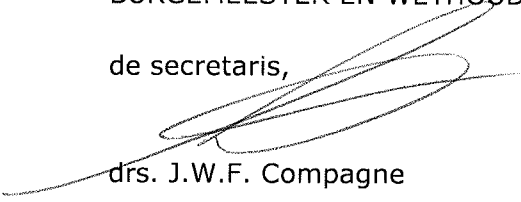
Verhoging of verlaging van de wettelijke drempel is niet aan de orde.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

  
drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,

  
drs. J.W. Brenninkmeijer