Memo

AAN : de leden van de gemeenteraad

VAN : wethouder B.P.M. van der Stee

DATUM : 20 februari 2020

BETREFT : schriftelijke antwoorden aan de raad op de vragen van CDA over huursubsidie in Duingeest

---

Hierbij ontvangt u de schriftelijke beantwoording op de rondvraag over huursubsidie sociale huurappartementen Duingeest. De CDA-fractie is benaderd door inwoners die zich graag inschrijven voor één van de woningen, maar zich belemmerd voelen omdat er in de advertentie wordt aangegeven dat huurtoeslag niet tot de mogelijkheden behoort.

De CDA-fractie heeft de volgende vragen gesteld:
1. Bent u betrokken bij het opstellen van dit aankondigingsbericht van Arcade Wonen?
2. Is er nu wel of niet huurtoeslag mogelijk, of is de folder nog opgesteld n.a.v. verouderde t/m 2019 geldende normen? (NB: op 1-1-2020 zijn de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag vervallen!)
3. Vergeleken met inschrijvingseisen van andere min of meer gelijktijdig beschikbaar komende huurappartementen in Rijnvaart en Poelkade zijn de minimum inkomenseisen voor eenpersoonshuishoudens aan de hoge kant (28.000), ofwel niet bereikbaar voor lagere inkomens. Is daar een reden voor?
4. In de aankondigingsfolder wordt volgens onze gegevens geen melding gemaakt van het in de huisvestingsverordening opgenomen besluit dat nieuwe sociale huurwoningen volledig beschikbaar komen voor in Monster / Westland wonende mensen. Wij nemen aan dat Arcade Wonen bij het toewijzen van de woningen dit beleid zal uitvoeren. Klopt deze aanname?
5. Indien blijkt dat de inschrijvingseisen niet kloppen en mensen om die reden niet hebben ingeschreven, wat dan te doen?

Deze vragen kunnen als volgt beantwoord worden:
Er is geen huurtoeslag mogelijk bij de woningen in Duingeest. Sinds 1-1-2020 zijn inderdaad de inkomensgrenzen vervallen. Deze zijn echter niet leidend bij de aanvraag van huurtoeslag. Wat de huurtoeslag bepaald is de hoogte van de rekenhuur (netto huurprijs plus de vaste servicekosten). Deze mag niet uitkomen boven de liberalisatiegrens (737,14 prijspeil 2020) voor inwoners vanaf 23 jaar of boven de kwaliteitskortingsgrens (432,51 prijspeil 2020) voor inwoners tot 23 jaar. Wanneer dit wel zo is, is er geen huurtoeslag mogelijk. In het geval van Duingeest vallen alle woningen boven deze grenzen en is huurtoeslag niet mogelijk. In de bijlagen laat u een aantal berekeningen zien waaruit blijkt dat huurtoeslag mogelijk is. Deze berekeningen zijn onjuist. In uw berekeningen rekent u namelijk te weinig servicekosten. U zou uit moeten gaan van de bruto huurprijs, te vinden in de advertentie.

Gemeente en ONW hebben in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) afspraken gemaakt over de sociale opgave. Dit betrof 20% betaalbaar (15% sociale huur en/of koop en 5% bereikbaar). Dit is herbevestigd in het Addendum (besloten in raad januari 2019). ONW heeft deze afspraken doorgelegd aan BPD bij de grondverkoop in 2008. Vervolgens heeft BPD binnen deze kaders de

ALG BCR 003

20-0043713 *20-0043713*

afspraken met Arcade gemaakt. Tussen de gemeente en Arcade liggen er dus geen gedetailleerde afspraken over huurprijzen binnen de sociale huur categorieën. De detailafspraken die BPD later heeft gemaakt met Arcade zijn ons niet bekend.

Dat er geen huurtoeslag mogelijk is betekent niet dat er geen doorstroming plaats vindt. Er bestaat namelijk ook een grote groep (ouderen) die opzoek is naar een woning binnen dit prijssegment en niet afhankelijk is van huurtoeslag. Daarnaast maakt Arcade gebruik van lokaal maatwerk waarbij de focus ligt op de doorstroming van ouderen.

De huren van woningen in Rijnvaart en Poeldijk kennen ook huren onder de aftoppingsgrenzen. Het is daarom niet vreemd dat de inkomensgrenzen lager liggen. De woningen in Duingeest zitten allen aan de bovenkant van het segment. Arcade merkt dat huishoudens met een inkomen onder de 28.000 euro moeite hebben om een huur aan de bovenkant van het segment te betalen en hebben daarom de inkomensgrens opgehoogd naar 28.000 euro (prijspeil 2020). Hiermee wil Arcade eventuele woonlastenproblematiek en betalingsachterstanden voorkomen.

Wel zijn we van mening dat sociale huurwoningen voor iedereen in de doelgroep toegankelijk moeten zijn en daarom hebben we aandacht hiervoor in de lopende en toekomstige projecten.

20-0043713