

Praatstuk Sociale Woningbouw

In de commissie Openbare Ruimte is behoefte aan eenduidigheid over het begrip 'sociale woningbouw' en de percentages die daarbij horen. Een werkgroep bestaande uit Marco Versluis (CDA), Kees de Jong (PCW) en Lottie van den Berg (PvdA) heeft de definiëring van zowel sociale huur als sociale koop tegen het licht gehouden en een praatstuk voor de fracties opgesteld. Het praatstuk bevat vragen (*deze zijn steeds cursief gedrukt*), voorafgegaan door een toelichting, met als doel dat elke fractie haar mening vormt over onderwerpen die met sociale woningbouw te maken hebben. Van groot belang is dat de werkgroep scheiding heeft willen aanbrengen in dat wat gewenst is en dat wat kan.

Het praatstuk richt zich op 4 kaders:

1. Definitie sociale huur en sociale koop
2. Categorieën en percentages sociale huur en sociale koop
3. Daadwerkelijke lokale vraag/behoefte sociale huur en koop
4. Instrumenten die ten dienste staan van de sociale woningbouw

Bijgevoegd zijn 2 bijlagen met de terminologie zoals deze momenteel door de gemeente Waddinxveen wordt gehanteerd.

1. Definitie sociale huur en sociale koop

Definitie sociale huur:

De term 'Sociale Woningbouw' wordt in het algemeen gehanteerd voor huurwoningen tot *de liberalisatiegrens* van € 631,73 (prijspeil juli 2008). Deze grens wordt omschreven in de Wet op de huurtoeslag (=Wht vanaf januari 2006/ voorheen bekend als huursubsidie). Huurtoeslag zorgt ervoor dat mensen met een laag inkomen toch redelijk kunnen wonen. De huurtoeslag maakt deel uit van de Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen (AWIR). De huurtoeslag wordt (per kalenderjaar) toegekend door de Belastingdienst en is dus afhankelijk van het inkomen. De huurtoeslag neemt in percentage af naarmate de woning te duur wordt voor het inkomen. De door de Belastingdienst vastgestelde "normhuur" is de huur die een bewoner kan betalen volgens zijn inkomen. Voorbeeld: bij een minimuminkomen behoort de normhuur van € 187,81 (prijspeil juli 2008).

Inkomensgrenzen huurtoeslag per 1 januari 2009 (verzamelinkomen/ belastbaar loon)

Max. inkomen bij leeftijd tot 65 jaar:	€ 20.975 voor één persoonshuishouden, € 28.475 voor meerpersoonshuishouden.
Max.inkomen bij leeftijd vanaf 65 jaar:	€ 19.800 voor één persoonshuishouden, € 27.075 voor meerpersoonshuishouden.

Voor jongeren van 18 tot 23 jaar ligt de grens voor de huurtoeslag lager. Voor de huur van een woning boven de € 348,99 (kwaliteitskortingsgrens volgens de Wht) vervalt bij hen de huurtoeslag.

Voor de berekening van de hoogte van de huurtoeslag wordt er onderscheid gemaakt tussen goedkope, betaalbare en bereikbare huurwoningen.

Goedkope huurwoningen:	huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens van € 348,99;
Betaalbare huurwoningen:	huurtoeslag is 100% van het deel boven de normhuur huurprijs tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrenzen van € 499,51(1-pers.huishoudens) en € 535,32 (meer-persoonshuishoudens);
Bereikbare huurwoningen:	huurtoeslag is 75% van het deel boven de normhuur huurprijs tussen aftoppingsgrenzen en huurtoeslaggrens (<i>liberalisatiegrens</i>) van resp. €499,51/€ 535,32 en € 631,73; huurtoeslag is 50% van het deel boven de normhuur

Vraag 1a: Is het aanvaardbaar/realistisch om bij de bouw van nieuwe huurwoningen de liberalisatiegrens van € 631,73 (de grens voor bereikbare huurwoningen) te hanteren voor sociale woningbouw?

In een bepaling opgenomen in de Wet op de huurtoeslag (Wht) geldt dat indien de rekenhuur van een huurwoning boven de lage/hoge aftoppingsgrenzen ligt, deze alleen in bijzondere situaties toegewezen wordt aan huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen. Woningen boven de aftoppingsgrenzen worden niet passend geacht voor dergelijke huishoudens. In uitzonderingsgevallen (medische urgentie, zorgindicatie, grote gezinnen) kan men toch huurtoeslag aanvragen bij de Belastingdienst. B&W moeten daarbij aangeven op welke gronden de woning "passend" is.

Vraag 1b. Is het gerechtvaardigd om voor de bestaande voorraad huurwoningen de lage/hoge aftoppingsgrenzen van € 499,51/€ 535,32 te hanteren voor sociale woningbouw?

Definitie sociale koop:

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw hanteert een koopprijs van € 211.000 als "verantwoordingsgrens van woningcorporaties", waardoor deze goedkoop kunnen lenen. Marktpartijen bouwen ook koopwoningen onder de € 211.000, die worden aangeduid als 'goedkope markt'woningen'.

Bij het verstrekken van hypotheekleningen hanteren de banken in het algemeen een maximum bedrag van 4x het belastbare jaarinkomen per huishouden. Voor een tophypotheek van € 211.000 is dus een jaarinkomen van € 52.750 nodig.

De landelijk vastgestelde koopprijsgrens van € 158.800 is bepalend voor de vraag of koopwoningen al dan niet volgens de Huisvestingsverordening mogen worden verdeeld. Na toestemming van GS mag een gemeenteraad een afwijkende, hogere koopprijsgrens vaststellen. In Waddinxveen is deze € 181.512. In de regio (Gouda) geldt een koopprijsgrens van € 211.000. De gemeente gaat bij GS een verzoek indienen om deze grens ook te mogen hanteren. Voordeel is dat de gemeente meer kan sturen; nadeel is dat de grens van sociale koop wordt opgetrokken.

Vraag 2. Welke koopprijs vinden wij aanvaardbaar als bovengrens voor koopwoningen in de sociale sector?

2. Categorieën en percentages sociale huur en sociale koop

Analyse van bestaande woningmarkt (in huur- en koopsector)

Per 31/12/2007 telde Waddinxveen 10.292 woningen:

4464 huurwoningen (43,4%) (landelijk 42%)

5651 koopwoningen (54,9%) (landelijk 53%)

Huurvoorraad Woonpartners 3267 woningen (Bron: Woonpartners, prijspeil juli 2008)

Typering naar huurklasse en bijbehorende huurprijs:

Goedkoop tot de kwaliteitskortingsgrens van € 348,99	853 won.	26%
Betaalbaar tot de lage aftoppingsgrens van € 499,51	2073 won.	63%
Betaalbaar tot de hoge aftoppingsgrens van € 535,32	271 won.	8%
Bereikbaar tot de liberalisatiegrens van € 631,73	70 won.	2%

Van de bestaande huurwoningen in Waddinxveen bevindt zich 73% in de sociale sector (eigendom van Woonpartners). Voor zover bekend liggen de meeste andere huurwoningen in de vrije sector. Het landelijk percentage bedraagt 75% (bron VROM, dossier Woningcorporaties).

Van de bestaande koopwoningen in Waddinxveen is geen helder overzicht beschikbaar en kan dus geen onderverdeling gemaakt worden.

Vraag 3: Vinden wij het wenselijk dat er bij nieuwbouwprojecten in alle categorieën (van goedkoop tot bereikbaar) gehuurd en gekocht kan worden?

3. Daadwerkelijke lokale vraag/behoefte sociale huur en koop

Voor de regionale woningvraag kan verwezen worden naar de nieuwjaarstoespraak van René Mascini (dir. Woonpartners) uit 2008. Circa 6999 huishoudens uit de regio zochten in 2007 naar een huurwoning. Het percentage starters, dwz mensen die nog geen zelfstandige woonruimte hebben, was daarvan 41%. De actuele wachttijd voor een huurwoning bedraagt 13,4 jaar (Bron Website Woonpartners).

Voor de woningbouwprogrammering in de Triangel heeft er een benadering vanuit de marktpartijen en gemeente plaatsgevonden. Volgens zowel de woonvisie uit 2005 als een recente marktvisie van Bouwfonds zou er een overschot aan bereikbare huurwoningen moeten zijn in Waddinxveen. Dit is geheel in tegenspraak tot de hierboven aangehaalde uitspraak van de directeur van woningcorporatie Woonpartners.

Vraag 4a: Welk belang hechten wij er aan om de daadwerkelijke vraag naar de sociale woonbehoefte op het gebied van huur- en koopwoningen duidelijk/inzichtelijk te krijgen?

De gemeente heeft aangegeven dat een Woningbehoefteonderzoek (WBO) en actualisering van de Woonvisie op korte termijn nog niet beschikbaar is (niet eerder dan 2010)

Vraag 4b: Is er bij de fracties behoefte aan een actualisering van de Woonvisie en de uitvoering van een woningbehoefte onderzoek in 2009?

Vraag 4c: Vinden wij het van belang vooraf kaders mee te geven waaraan een eventueel woonbehoefte onderzoek dient te voldoen?

4. Instrumenten die ten dienste staan van de sociale woningbouw

De gemeente Waddinxveen beschikt momenteel niet over lokale regelingen die puur ten dienste staan van de sociale woningbouw. Het is van oudsher alleen de plaatselijke woningcorporatie dat als 'instrument' fungeert om in de sociale woningbouw te sturen. In veel gemeenten ligt er op het vlak van de sociale woningbouw een grote rol weggelegd voor woningcorporaties. De gemaakte prestatieafspraken met Woonpartners dateert uit 2005. Marktpartijen zijn van oudsher niet geïnteresseerd in de bouw van niet rendabele woningen.

Vraag 5: Verwachten wij van marktpartijen dat zij een bijdrage leveren aan betaalbare woningbouw?

Vraag 6: Hoe belangrijk vinden wij het dat de gemeente zich inzet om lokale regelingen/instrumenten (bv. Startersleningen) op te zetten? Anders gezegd willen wij dat de gemeente zich hard maakt voor een verbreding van deze instrumenten? Ook gezien in relatie tot het optrekken van de koopprijs voor sociale woningbouw tot de bovengrens van € 211.000.

Waddinxveen, 28 maart 2009

Werkgroep Sociale Woningbouw
Namens de PCW: Kees de Jong
Namens de PvdA: Lottie van den Berg
Namens het CDA: Marco Versluis

Bijlagen: Typering doelgroepen van beleid
 Begrippen en definities zoals gehanteerd door de gemeente Waddinxveen

BIJLAGE 1: TYPERING DOELGROEPEN VAN BELEID

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Waddinxveen richt zich op een aantal specifieke doelgroepen.

Starters

Starters op de woningmarkt (vaak jongeren in de leeftijd van 18 – 23 jaar) worden na een verhuizing hoofdbewoner van een woning en laten geen zelfstandig woning achter. Zij zijn met name geïnteresseerd in appartementen, rijtjeshuizen en beneden-boven woningen. De meeste starters willen een woning huren (bron: Woonvisie 2005). In Waddinxveen staan veel woningen die, als ze leeg zouden komen, voldoen aan de wensen van starters op de woningmarkt. Starters op de woningmarkt betrekken niet snel een nieuwbouwwoning (bron: marktvisie RIGO).

Senioren

Mensen in de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder. Ten gevolge van vergrijzing wordt deze doelgroep steeds groter. Op dit moment wonen de meeste senioren in een eengezinswoning. Twee op de drie senioren wil zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen. De grote meerderheid van de verhuisgeneigde senioren is op zoek naar een zelfstandige seniorenwoning of een normaal gelijkvloers appartement (bron: Woonvisie 2005). De marktvisie van RIGO zegt hierover dat de wat oudere huishoudens binnen deze doelgroep in de praktijk slechts met moeite daadwerkelijk willen verhuizen. Als hen een aantrekkelijk product wordt aangeboden, met voldoende kwaliteit, zal een deel van hen te verleiden zijn tot de aankoop van een duur appartement.

Lage inkomens

Deze groep is de traditionele doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in Nederland. De groep is voor haar huisvesting aangewezen op bereikbare huurwoningen en goedkope koopwoningen. De gemeenten en woningcorporaties hebben een plicht om ervoor te zorgen dat het aanbod voor deze doelgroep voldoende groot is. Deze groep vertoont een overlap met de hierboven genoemde doelgroepgroepen. De voorraad bereikbare huurwoningen in Waddinxveen is in theorie groter dan nodig, maar ten gevolge van scheefwonen is er een beperkt feitelijk tekort. Dit moet volgens de Woonvisie 2005 worden opgelost door de bouw van bereikbare huurwoningen en met name door de bouw ten behoeve van doorstroming (zie onder).

Doorstromers

Via doorstroming, ook wel verhuisketens genoemd, wordt met nieuwbouw een breder publiek bediend dan alleen de bewoners van de nieuwe woningen zelf. Een verhuisketen is een reeks aaneengeschakelde verhuizingen. Een nieuwe woning wordt betrokken door iemand die een woning achterlaat, welke wordt betrokken door iemand die ook weer een woning achterlaat, enzovoorts. Een verhuisketen eindigt wanneer een woning wordt betrokken door een starter op de woningmarkt of door een vestiger van buiten de gemeente (bron: marktvisie RIGO).

BIJLAGE 2: Begrippen en definities zoals gehanteerd door de gemeente Waddinxveen

Sociale huurwoning: Een woning van een woningcorporatie, categoriale instelling die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van specifieke doelgroepen (studenten, ouderen etc.) of gemeentelijk bedrijf.

De primaire doelgroep zoals omschreven in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag (Wht): Huishoudens met een inkomen tot:

- € 20.975,- (eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar).
- € 19.800,- (eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder).
- € 28.475,- (2- of meer persoonshuishoudens jonger dan 65 jaar).
- € 27.075,- (2- of meer persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder).

Deze bedragen gelden per 1 januari 2009 en worden jaarlijks op 1 januari opnieuw vastgesteld conform hetgeen gesteld in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag (Wht).

Huurprijs: Prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woning, uitgedrukt in een bedrag per maand (de netto of kale huurprijs).

Bereikbare huurwoning: Woning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 631,73 per 1/7/2008).

Goedkope huurwoning: Woning met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 348,99 per 1/7/2008)

Betaalbare huurwoning: Woning met een subsidiabele huur tot de aftoppingsgrens conform de bedragen als vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag. Deze bedraagt voor 1- en 2 persoonshuishoudens € 499,51. Voor 3- of meer persoonshuishoudens bedraagt de aftoppingsgrens € 535,32. Deze bedragen zijn vastgelegd op 1 juli 2008 en worden jaarlijks op 1 juli bijgesteld, conform artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.

Middeldure huurwoning: Woning met een subsidiabele huur tussen de aftoppingsgrens voor 1- en 2 persoonshuishoudens en de maximum huurgrens uit de Wet op de huurtoeslag (tussen € 499,51 en € 631,73).

Vrije sector huurwoning: Woning met een huurprijs boven de huurprijsgrens waarvoor voor bewoning van de woonruimte geen huisvestingsvergunning nodig is (dus boven de liberalisatiegrens € 631,73 per 1/7/2008)

Aftoppingsgrens: Wanneer de huurprijs hoger is dan de aftoppingsgrens vervalt het recht op huurtoeslag. Een uitzondering geldt voor specifieke doelgroepen. De gemeente geeft dan toestemming voor huurtoeslag.

Kwaliteitskortingsgrens: Maximale huurgrens voor jongeren onder de 23 jaar. Bij een huur boven dit bedrag vervalt het recht op huurtoeslag. Uitzondering geldt voor jongeren met een handicap die als gevolg van hun handicap geen woning kunnen vinden onder deze grens.

Landelijk vastgestelde kooprijsgrens: Is bepalend voor de vraag of koopwoningen al dan niet op grond van regels in de huisvestingsverordening mogen worden verdeeld. Deze is momenteel €158.800.

Lokaal vastgestelde kooprijsgrens: Na toestemming van GS mag een gemeenteraad een afwijkende, hogere kooprijsgrens vaststellen. In Waddinxveen geldt momenteel een kooprijsgrens van €181.512.

Bereikbare koopwoning: Woning met een prijs lager of gelijk aan de kooprijsgrens (per 1 januari 2005 € 181.512)

Vrije sector koopwoning: Woning met een prijs boven de kooprijsgrens waarvoor voor bewoning van de woonruimte geen huisvestingsvergunning nodig is (per 1 januari 2005 €181.512).

Scheefwonen: Onder te verdelen in goedkope en dure scheefheid; mensen wonen 'te duur' of 'te goedkoop'. Goedkope scheefheid houdt in dat woningen in de sociale sector bewoond worden door mensen met een 'te' hoog inkomen (niet-aandachtsgroep huishoudens). Dure scheefheid: dit betreft huishoudens behorend tot de doelgroep die woont in een dure huurwoning.