



<b>Onderwerp:</b>	<b>Invoering staatssteunregels woningcorporaties vanaf 1 januari 2011</b>
<b>Datum</b>	13 januari 2011
<b>Partij:</b>	PvdA
<b>Bijlage:</b>	3
<b>Ingekomen brief griffie:</b>	14 januari 2011
<b>Antwoord college:</b>	25 januari 2011

### **Aan het college van burgemeester en wethouders van Helmond,**

Door de Europese regelgeving moeten woningbouwcorporaties vanaf 1 januari 2011, om in aanmerking te komen voor staatssteun, hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 33.614 euro (ruim 40% van de Nederlandse huishoudens). Voor woningbouwcorporaties is door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ook een schema gemaakt aan de hand waarvan woningbouwcorporaties kunnen toetsen of de huurder(s) voldoen aan de eisen.

Op Wooniezie.nl (Woonpartners, Wocom en Compaen) lezen we dat woningen met een huurprijs onder de € 652,52 alleen beschikbaar gesteld kunnen worden aan (huishoud)inkomens onder de € 33.614. Hiermee lijken deze woningbouwcorporaties geen gebruik te maken van de mogelijkheid om huishoudens met een hoger inkomen (meer dan € 33.641) **-zonder gevolgen** voor de staatssteun- 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen.

Naar aanleiding hiervan heeft de PvdA de volgende vragen:

1. Is het waar dat Woonpartners, Wocom en Compaen ervoor hebben gekozen geen gebruik te maken van de mogelijkheid om 10% van hun sociale woningvoorraad beschikbaar te stellen voor mensen met een (iets) hoger inkomen?
2. Hoe wordt deze wet door Volksbelang geïmplementeerd?
3. Bent u het met ons eens dat de mogelijkheid om 10% van de sociale woningvoorraad beschikbaar te stellen voor mensen met een (iets) hoger inkomen goed kan zijn voor de samenstelling in een wijk (differentiatie)?
4. Bent u het met ons eens dat zonder gebruik te maken van de mogelijkheden in deze wet het voor veel gezinnen erg moeilijk wordt om te verhuizen gezien de financiële consequenties, bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding?
5. Bent u bereid om met de Helmondse woningbouwcorporaties in gesprek te gaan om de mogelijkheden die de wet biedt ook goed door te voeren?

Met vriendelijke groet namens de PvdA,  
Jos Boetzkes, (cie. RF)  
Mohammed Chahim, (cie. S)

### **Antwoord college van burgemeester en wethouders:**

Naar aanleiding van uw bovengenoemde brief, delen wij u het volgende mede.

1. *Op 15 december 2009 heeft de Europese Commissie een besluit genomen over het staatssteundossier voor woningcorporaties. Dit besluit heeft gevolgen voor ondermeer de toewijzing van sociale huurwoningen (huurprijs maximaal € 652,52 per maand) door woningcorporaties. Bij nieuwe verhuringen wordt ten minste 90 % van de woningen toegewezen met een huur op of onder de liberalisatiegrens aan huishoudens met een (gezamenlijk) verzamelinkomen tot maximaal € 33.614,- (prijspeil 2011). Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast (voor het eerst op 1 januari 2012). De overige 10 % van de nieuwe verhuringen worden bij voorrang toegewezen aan urgent woningzoekenden. Wanneer een woningcorporatie niet voldoet aan deze norm kan de minister besluiten de woningcorporatie uit te sluiten van staatssteun, te weten borging van het WSW. Ten aanzien van de 10 % verhuringen aan huishoudens met een hoger inkomen dient de woningcorporatie voorrang te geven aan personen die*

door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting. Urgent woningzoekenden kunnen zo, ongeacht hun inkomen, worden gehuisvest. Onder urgent wordt in dit kader verstaan urgent vanwege gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten. Is er binnen de 10 % na huisvesting van urgente woningzoekenden nog ruimte dan kan de woningcorporatie toewijzen aan hogere inkomens, mits dit transparant op basis van vastgesteld beleid plaats vindt. Het bovenstaande is inmiddels vastgelegd in regelgeving, te weten Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, in werking getreden met ingang van 1 januari 2011. Woonpartners, woCom en Compaen, verenigt in het woonruimteverdelingssysteem "Wooniezie" dienen uiteraard uitvoering te geven aan de wettelijke regeling. In 2010 werd circa 15 % van de sociale huurwoningen niet toegewezen aan de primaire doelgroep. Vanaf 2011 kunnen nog steeds kandidaten met een inkomen van meer dan € 33.614,- via Wooniezie in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Daarbij wordt aangetekend dat dit eerst mogelijk is nadat de regeling genoemde kandidaten (zorgbehoevenden, urgenten en herstructureringskandidaten) zijn geholpen. Deze woningen worden via Wooniezie bekend gemaakt zonder maximum inkomensgrens. Zowel op de website Wooniezie als woCom wordt aandacht geschonken aan de nieuwe toewijzingsregels.

2. Woningbouwvereniging Volksbelang respecteert uiteraard de regeling. Bij de intake van een woningzoekende wordt reeds de IB 60 (Inkomsten Belasting) verklaring opgevraagd. Omdat doorgaans hierop niet de meest actuele gegevens staan vermeld (veelal jaar voorafgaand aan het jaar van toetsing) dient de huurder eveneens een verklaring te tekenen. Indien later blijkt dat het gezamenlijk inkomen de grens van € 33.614,- overschrijdt blijft de toewijzing in stand (thans is niet geheel duidelijk welke juridische instrumenten in een dergelijk geval ter beschikking van de woningcorporatie staan). Het aantal overschrijdingen wordt per kwartaal gemonitord. Indien de grens van 10 % wordt bereikt wordt bezien op welke wijze een passende oplossing kan worden gevonden, ofwel door een andere toewijzing ofwel door een huuraanpassing. Verder wordt de 10 % gebruikt voor dringende redenen (zoals voorkomen van leegstand, sociale factoren – leefbaarheid, veiligheid, gezondheid, overmacht en calamiteiten). In 2010 bedroeg het aantal toewijzingen met een inkomen boven de norm 14 %. De doelstelling in 2011 is een reductie van minimaal 4 % te halen.
3. In het collegeprogramma 2010 -2014 is aangegeven dat kwaliteit boven kwantiteit gaat om de Helmondse wijken mooi en leefbaar te houden. Al geruime tijd wordt als uitgangspunt gehanteerd homogene buurten in heterogene wijken. In het kader van de leefbaarheid is het belang een evenwichtige opbouw in de bevolking na te streven, dit geldt zowel voor leeftijdscategorieën, culturele achtergrond als inkomensopbouw. Differentiatie in inkomensopbouw op wijk- en buurt niveau is niet alleen mogelijk in de huursector, maar zeker ook door menging van huur- en koopwoningen.
4. De staatssteunregeling is met name van invloed op de inkomenscategorie € 33.600,-, € 43.000,-, immers deze categorie kan niet meer terecht in de sociale huursector en beschikt over een leencapaciteit welke slechts toegang biedt tot een de onderkant van de koopmarkt (€ 150.000,- tot maximaal € 200.000,-). Deze doelgroep omvat ca. 5.500 huishoudens in Helmond (ofwel ruim 14 %). Deze doelgroep heeft door de staatssteunregeling minder kansen op de woningmarkt. Dit geldt ook voor de groep die thans nog tot de primaire doelgroep behoort (inkomen tot € 33.600,-) maar in de komende periode een positieve inkomensontwikkeling door maakt. De verwachting is dat hierdoor de doorstroming afneemt en het "scheefwonen" zal toenemen. Om dit tegen te gaan heeft de minister aangekondigd een maatregeling in te voeren op grond waarvan een extra huurverhoging van 5 % (boven inflatieniveau) voor deze doelgroep mogelijk wordt.
5. Met de Helmondse woningcorporaties vindt periodiek overleg plaats over de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting. De consequenties van de staatssteunregeling zullen in het eerst komende overleg (31 januari 2011) worden geagendeerd.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,  
De burgemeester, de secretaris,  
Drs. A.A.M. Jacobs. A.A.M. Marneffe RA.