

MEMO van college aan de raadscommissie

datum : 21 december 2010
aan : Algemene raadscommissie
van : College
onderwerp : jaarlijkse regionale aanpassing passendheidstabellen
Huisvestingsverordening
Portefeuillehouder: Alwin Hietbrink
Inlichtingen bij: Janna Arjaans

Aanleiding

- Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht

Kernboodschap

- Waar wil het college informatie over verschaffen?
College wil informatie verschaffen over: jaarlijkse regionale aanpassing passendheidstabellen Huisvestingsverordening

Inleiding

Op 29 juni 2010 zijn wij akkoord gegaan met het voorstel om -in tegenstelling tot voorgaande jaren- de passendheidstabellen in de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2007 niet aan te passen per 1 juli 2010, maar pas per 1 januari 2011. Op 21 december 2010 hebben wij ingestemd met de voorgestelde wijzigingen in bijlage 1 van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2007 per 1 januari 2011. Ingevolge artikel 2.4.1 lid 3 en artikel 2.5.1 lid 2 zijn wij bevoegd bijlage 1 te wijzigen op basis van regionaal afgesproken aanpassingen. Wij zijn dan wel verplicht de raad dan wel de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen.

In deze memo worden de voorgestelde wijzigingen toegelicht. Voorgesteld is om de koopprijsgrens voor nieuw te bouwen koopwoningen en bijbehorend bruto jaarinkomen pas te wijzigen op het moment dat de nieuwe koopprijsgrens per 1 januari 2011 bekend is. De aanpassing van de woningcategorie-indeling in de Regionale Woonvisie werd doorgaans gelijktijdig voorgesteld. Dat wordt nu meegenomen bij de ontwikkeling van het Regionale Actieprogramma (RAP) cq. actualisering van de Regionale Woonvisie in de loop van het jaar 2011. Een traject voor actualisering van de Regionale Huisvestingsverordening is wel reeds in gang gezet.

Actualisering Regionale Huisvestingsverordening

Binnen de regio Alkmaar is een traject van actualisering van de Regionale Huisvestingsverordening gestart. In het PONK Wonen van 2 december 2010 is opdracht gegeven voor het uitwerken van een aantal inhoudelijke en een aantal technische onderwerpen. Ten behoeve van de actualisering worden gesprekken gevoerd met gemeenten in de regio Alkmaar, corporaties en sleutelpartijen in de regio. De voorstellen zullen uiteindelijk ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraden in de regio Alkmaar. De jaarlijkse

aanpassing van de passendheidstabellen in de Huisvestingsverordening kan daar niet op wachten.

Indexering huurprijsgrensbetragen per 1 januari 2011

Zoals bekend heeft de Europese Commissie op 15 december 2009 een beschikking afgegeven onder welke voorwaarden woningcorporaties staatssteun mogen ontvangen. Om in aanmerking te komen voor staatssteun moeten corporaties vanaf 1 januari 2011 minimaal 90% van hun vrijkomende sociale huurwoningen – d.w.z. met een rekenuur tot € 652,52 – toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614,- (prijsspeil 01-01-2011). Corporaties kunnen, zonder gevolgen voor de staatssteun, maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.614,-. Dat betekent dat bijlage 1 van de Regionale Huisvestingsverordening moet worden aangepast.

Wijziging Bijlage 1 van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2007

Ingevolge artikel 2.4.1 lid 3 en artikel 2.5.1 lid 2 zijn Burgemeester en wethouders bevoegd bijlage 1 te wijzigen op basis van regionaal afgesproken aanpassingen. Burgemeester en wethouders zijn dan wel verplicht de raad dan wel de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen. Hieronder de wijzigingen:

Wijziging bedragen passendheidstabellen in bijlage 1 Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2007

Bijlage 1: wel wijziging bedragen voor huurwoningen

Onder invloed van de genoemde Europese beschikking wordt per 1 januari 2011 de rekenuur in bijlage 1 van de Huisvestingsverordening verhoogd naar € 652,52 (was € 511,50). De bijbehorende inkomensgrens voor minimaal 90% van de woningen wordt € 33.614,-. Voor de maximaal 10% van de woningen die corporaties mogen verhuren aan hogere inkomens blijft de inkomensgrens van € 38.500 gehandhaafd.

Bijlage 1: voorlopig geen wijziging bedragen voor nieuw te bouwen koopwoningen

De kooprijsgrens is de maximale koopsom uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. Het Ministerie van VROM indexeerde deze grens jaarlijks op 1 januari. Per 1 januari 2010 is de kooprijsgrens voor het laatst verhoogd naar € 167.300,-. Wij hebben op 29 juni 2010 besloten deze grens niet per 1 juli 2010 maar per 1 januari 2011 aan te passen in bijlage 1. Op 1 januari 2011 wordt de grens door het ministerie aangepast. Het ministerie heeft echter het nieuwe bedrag nog niet bekend gemaakt. Daarom is het voorstel nog uit te gaan van de grens die sedert 1 juli 2009 wordt gehanteerd in bijlage 1. Als van het ministerie bericht komt, wordt alsnog een voorstel tot aanpassing in procedure gebracht om bijlage 1 aan te passen. Daarom worden de inkomensgrenzen voor koopwoningen ook nog niet aangepast.

Bijlagen

1. Voorstel Nieuwe bijlage 1 van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2007;
2. Huidige geldende bijlage 1 van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2007;

Voorstel Nieuwe bijlage 1

Bijlage 1 behorend bij Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2007 en geldend per 1-1-2011

PASSENDHEIDSREGELS

I. Verhouding inkomen – huur

Om te bepalen of het inkomen van het huishouden in een redelijke verhouding staat tot de huurprijs of koopprijs van de woonruimte (art. 2.4.1, lid 1) hanteren burgemeester en wethouders de volgende tabellen:

Voor huurwoningen:

Rekenhuur	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 652,52	Tot € 33.614,-

Jaarlijks geldt voor maximaal 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen de volgende tabel:

Rekenhuur	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 652,52	Tot € 38.500,- ¹

Toelichting:

Zoals bekend heeft de Europese Commissie op 15 december 2009 een beschikking afgegeven onder welke voorwaarden woningcorporaties staatssteun mogen ontvangen. Om in aanmerking te komen voor staatssteun moeten woningcorporaties vanaf 1 januari 2011 minimaal 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen (d.w.z. met een rekenhuur tot € 652,52 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (prijsspeil 2011). Corporaties kunnen, zonder gevolgen voor de staatssteun, maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 33.614 euro.

¹ Dit is het inkomen dat passend is voor een koopwoning van € 163.625 (prijsspeil 01-01-2009).

Voor nieuw te bouwen koopwoningen:

Koopprijs	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 163.625,-	Tot € 48.000,-
Vanaf € 163.625,-	Geen inkomenseis

Toelichting:

Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de € 48.000,- komen alleen in aanmerking voor koopwoningen boven de € 163.625,-².

Huishoudens met een bruto jaarinkomen onder de € 48.000,- komen in principe in aanmerking voor alle koopwoningen.

² De koopprijsgrens is de maximale koopsom uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. Het Ministerie van VROM indexeerde deze grens jaarlijks op 1 januari. Per 1 januari 2010 is de koopprijsgrens echter voor het laatst verhoogd naar € 167.300,-. In de tabel wordt voornamelijk uitgegaan van het bedrag van € 163.625 (de koopprijsgrens per 01-01-2009).

II. Bezettingsnorm

Om te bepalen of de omvang van het huishouden past bij het aantal kamers van de woonruimte (artikel 2.4.2) hanteren burgemeester en wethouders de volgende regels:

- a. Er is geen koppeling tussen de omvang van het huishouden en het aantal kamers in een woning;
- b. In afwijking van het gestelde onder a. komen éénpersoonshuishoudens niet in aanmerking voor eengezinswoningen met 4 kamers of meer;
- c. In afwijking van het gestelde onder a. en b. kan een huishouden waaraan een stadsvernieuwingsurgentie is toegekend en waarvan de samenstelling niet wijzigt, aanspraak maken op woonruimte met eenzelfde aantal kamers als de te slopen of te renoveren woning.

Bijlage 1 behorend bij Huisvestingsverordening Bergen 2007 en geldend per 1-7-2009

PASSENDHEIDSREGELS

I. Verhouding inkomen – huur

Om te bepalen of het inkomen van het huishouden in een redelijke verhouding staat tot de huurprijs of koopprijs van de woonruimte (art. 2.4.1, lid 1) hanteren burgemeester en wethouders de volgende tabellen:

Voor huurwoningen:

Rekenhuur	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 512,00	Tot € 38.500,-
Vanaf € 512,00	Geen inkomenseis

Toelichting:

- Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de € 38.500,-¹ komen alleen in aanmerking voor woningen met een rekenhuur boven de € 512,00².
- Huishoudens met een bruto jaarinkomen onder de € 38.500,-¹ komen in aanmerking voor alle huurwoningen. De Wet op de huurtoeslag regelt of men ook huurtoeslag krijgt.

¹ Dit is het inkomen dat passend is voor een koopwoning van €163.625,-.

² Deze grens is de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens uit de Wet op de Huurtoeslag, bepaald door het ministerie van VROM (prijspeil 1 juli 2009). Dit bedrag wordt jaarlijks door het ministerie per 1 juli opgehoogd.

Voor nieuw te bouwen koopwoningen:

Koopprijs	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 163.625,-	Tot € 48.000,-
Vanaf € 163.625,-	Geen inkomenseis

Toelichting:

- Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de € 48.000,-³ komen alleen in aanmerking voor koopwoningen boven de € 163.625,-⁴.
- Huishoudens met een bruto jaarinkomen onder de € 48.000,-³ komen in principe in aanmerking voor alle koopwoningen.

³ Deze grens is berekend met de rekenmodule van www.nhg.nl (Nationale Hypotheekgarantie) en is afkomstig uit hoofdstuk 2 tabel 2.3. van de Regionale Woonvisie. Hierbij is een marge gehanteerd van 12% tussen de koopsom en het maximaal te lenen bedrag. Deze prijsgrens wordt jaarlijks aangepast.

⁴ Deze grens is de maximale koopsom uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. Dit bedrag wordt in de Huisvestingswet genoemd als koopprijsgrens. Dit bedrag wordt in principe jaarlijks door het Ministerie geïndexeerd. In 2008 is actualisering uitgebleven. In 2009 is dat gerepareerd.

II. Bezettingsnorm

Om te bepalen of de omvang van het huishouden past bij het aantal kamers van de woonruimte (artikel 2.4.2) hanteren burgemeester en wethouders de volgende regels:

- a. Er is geen koppeling tussen de omvang van het huishouden en het aantal kamers in een woning;
- b. In afwijking van het gestelde onder a. komen éénpersoonshuishoudens niet in aanmerking voor eengezinswoningen met 4 kamers of meer;
- c. In afwijking van het gestelde onder a. en b. kan een huishouden waaraan een stadsvernieuwingsurgentie is toegekend en waarvan de samenstelling niet wijzigt, aanspraak maken op woonruimte met eenzelfde aantal kamers als de te slopen of te renoveren woning.