

MEMO van college aan de algemene raadscommissie

datum : 7 februari 2012
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : Huisvestingsverordening gemeente Bergen, aanpassen Bijlage 1
per 1 maart 2012
Portefeuillehouder : A. Hietbrink
Inlichtingen bij : J. Sanders

Aanleiding

Dit memorandum gaat over de jaarlijkse regionale aanpassing van de passendheidstabellen in de bijlage(n) van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011. Deze aanpassingen in bijlage 1 gaan regionaal (regio Alkmaar) in op 1 maart 2012. Tot die tijd zijn de huidige bijlagen geldig.

Op 10 november 2011 heeft de gemeenteraad de Huisvestingsverordening Bergen 2011 vastgesteld. Deze is van kracht per 15 december jl. Op 13 december 2011 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties nieuwe parameters huurtoeslag bekendgemaakt die ingaan per 1 januari 2012. Vandaar dat kort na vaststelling van de Huisvestingsverordening alweer een wijzigingsvoorstel voorbij komt voor Bijlage 1 van de verordening. Deze is namelijk gebaseerd op de door de minister gewijzigde parameters die per 1 januari 2012 gelden.

Als gevolg van artikel 2.4.1 lid 3 en artikel 2.5.1 lid 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen zijn burgemeester en wethouders bevoegd Bijlage 1 te wijzigen op basis van regionaal afgesproken aanpassingen. Burgemeester en wethouders zijn dan wel verplicht de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen. Aan deze verplichting wordt met dit memorandum voldaan.

Kernboodschap

Wijziging Bijlage 1: bedragen voor huurwoningen

Per 1 januari 2012 worden in de Wet op de Huurtoeslag de zg. normhuren (waaronder de maximale huurgrens) gewijzigd op grond van de inflatie. De rekenhuur in Bijlage 1 van de Huisvestingsverordening wordt conform de verhoging van de maximale huurgrens met 1,86% (het inflatiecijfer) verhoogd tot € 664,66 (was € 652,52).

De Europese Commissie heeft op 15 december 2009 in de staatssteunregeling voor woningcorporaties bepaald 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 kale huur tot € 664,66 toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot

€ 34.085,- (prijspeil 1 januari 2012). Corporaties kunnen, zonder gevolgen voor de staatssteun, maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.085,-.

Om in de regio Alkmaar zo veel mogelijk aan te sluiten bij de woningmarktsituatie van voor de Europese richtlijn is er voor gekozen de 10% ruimte in te zetten voor inkomens tot € 38.500,-. In de regio Alkmaar is afgesproken dat dit bedrag niet jaarlijks wordt aangepast.

Wijziging Bijlage 1: bedragen voor koopwoningen

In de Huisvestingsverordening gemeente Bergen gelden ook passendheidsregels voor koopwoningen in categorie 1. Als grens voor categorie 1 houdt de regio aan de koopprijsgrens uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. Deze grens is per 1 januari 2012 onder invloed van de actuele rentestand aangepast naar € 168.950,-. De bijbehorende inkomensgrens blijft vooralsnog ongewijzigd. Dit is de huidige inkomensgrens die hoort bij categorie 2 koopwoningen, zoals opgenomen in tabel 2.3 'Inkomen in relatie tot woningprijs' van de Regionale Woonvisie.

Bijlagen

1. Nieuwe bijlage 1, ingaande per 1 maart 2012, van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011
2. De huidige bijlage 1 van de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011

Nieuwe bijlage 1

Bijlage 1 behorend bij Huisvestingsverordening gemeente Bergen en geldend per 1 maart 2012

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 € 664,66	Tot € 34.085,-

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

Rekenhuur	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 664,66	Tot € 38.500,-

Voor nieuw te bouwen koopwoningen:

Koopprijs	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 168.950,-	Tot € 48.000,- ¹
Vanaf € 168.950,-	Geen inkomenseis

Toelichting:

Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de € 48.000,- komen alleen in aanmerking voor koopwoningen boven de € 168.950,-².

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

¹ Dit is de huidige inkomensgrens die hoort bij een categorie 2 koopwoning, zoals opgenomen in tabel 2.3 'Inkomen in relatie tot woningprijs' van de Regionale Woonvisie. Deze is voor het laatst geactualiseerd op 01-07-2009. Actualisering zal plaatsvinden in het kader van de actualisering van de Regionale Woonvisie.

² De koopprijsgrens is de maximale koopsom uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit (prijsspeil 1 januari 2012). Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties past deze grens jaarlijks aan op 1 januari.

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. Eénpersoonshuishoudens komen niet in aanmerking voor eengezinswoningen van 4 kamers of meer en voor appartementen van 5 kamers of meer;
- b. In afwijking van het gestelde onder a. 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 gemeente Bergen 2011

Ingangsdatum 15 december 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 per corporatie vrijgekomen sociale huurwoningen de volgende tabel:

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

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.

Om in de regio Alkmaar zo veel mogelijk aan te sluiten bij de woningmarktsituatie van voor de Europese richtlijn is er voor gekozen de 10% ruimte in te zetten voor inkomens tot € 38.500,-. Op deze wijze wordt de huidige situatie het minst aangetast.

Voor nieuw te bouwen koopwoningen:

Koopprijs	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 170.225,-	Tot € 48.000,- ¹
Vanaf € 170.225,-	Geen inkomenseis

Toelichting:

Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de € 48.000,- komen alleen in aanmerking voor koopwoningen boven de € 170.225,-².

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

¹ Dit is de huidige inkomensgrens die hoort bij een categorie 2 koopwoning, zoals opgenomen in tabel 2.3 'Inkomen in relatie tot woningprijs' van de Regionale Woonvisie. Deze is voor het laatst geactualiseerd op 01-07-2009. Actualisering zal plaatsvinden in het kader van de actualisering van de Regionale Woonvisie.

² De koopprijsgrens is de maximale koopsom uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. Het Ministerie van VROM indexeerde deze grens jaarlijks op 1 januari.

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. Eénpersoonshuishoudens komen niet in aanmerking voor eengezinswoningen van 4 kamers of meer en voor appartementen van 5 kamers of meer;
- b. In afwijking van het gestelde onder a. 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.