

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art 46 RvO-GL-Eisen omtrent sociale huurwoningen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-09-2022
Notanummer	: 2022-699
Datum	: 13-09-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen, Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2022-08-19 Vragen ex. art. 46 RvO - GL -Eisen omtrent sociale huurwoningen.docx, Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-GL-Sociale huurwoningen.docx

Parafering

09-09-2022: Wethouder09-09-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 09-09-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

B & W d.d.: 13-09-2022

Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de Groen Links-fractie vast te stellen
2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Per brief van 18 augustus 2022 heeft Jarno van Straaten van de fractie van Groen Links uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over eisen omtrent sociale huurwoningen. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

Argumenten voor en tegen

Financiële consequenties en dekking

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

Deventer, 18 augustus 2022

Betreft: Schriftelijke vragen ex. Artikel 46 RvO
Onderwerp: **Eisen omtrent sociale huurwoningen**

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Op 16 augustus jl. berichtte *Nieuwsuur*¹ in haar uitzending over sociale huurwoningen gebouwd door beleggers, voor wie andere eisen gelden dan voor woningbouwcorporaties waardoor de maanduur veel hoger uit kan vallen dan de liberalisatiegrens (€763,47). Ook werd vermeld dat gemeenten weinig zicht hebben op hun sociale huurvoorraad en de termijnen die gemeenten vastleggen waarbinnen woningen als 'sociale huur' worden aangeduid.

De fractie van GroenLinks maakt zich zorgen over de wooncrisis en vindt dat sociale huurwoningen een cruciaal middel zijn in de strijd tegen de woningnood. Daarom stelt de fractie de volgende vragen:

1. Is het college van B&W bekend met de uitzending van *Nieuwsuur*?
2. Is het college van B&W het met GroenLinks eens dat sociale huurwoningen een belangrijkere rol spelen in het bestrijden van de wooncrisis dan middeldure en dure koopwoningen?
3. Hoeveel sociale huurwoningen telt Deventer, en welk percentage is dit op de totale woningvoorraad? En heeft Deventer in tegenstelling tot andere gemeenten wél zicht op de actualiteit hiervan, bijvoorbeeld over het jaar 2021?
4. Welke eisen stelt de gemeente aan beleggers en ontwikkelaars als het gaat om de bouw of (her)ontwikkeling van sociale huurwoningen? En is er sprake van een eenduidige set eisen? Denk aan:
 - a. Kosten voor de huurder bovenop de liberalisatiegrens
 - b. De tijdsperiode waarin woningen als 'sociale huur' aangeduid moeten blijven worden
 - c. Inkomenseisen van de huurders, aangezien een inschrijving bij een woningbouwcorporatie niet altijd noodzakelijk is
 - d. Eventuele winstmarges op de bouw van nieuwbouwwoningen
5. Vindt het college van B&W het net als GroenLinks wenselijk dat de status van sociale huurwoningen voor onbepaalde tijd wordt vastgesteld?
6. Welk percentage sociale huurwoningen is het college van B&W voornemens te laten bouwen bij nieuwbouwprojecten, aangezien zo'n percentage in het Bestuursakkoord "Dichtbij, betrokken, bevlogen" ontbreekt?
7. Welk percentage sociale huurwoningen als aandeel van de totale woningvoorraad heeft het college van B&W als doelstelling?
8. Heeft de gemeente Deventer het de woningcorporaties toegestaan om in de afgelopen 10 jaar sociale huurwoningen te verkopen? Zo ja, hoeveel? Zo nee, is de verkoop in Deventer qua regelgeving aan banden gelegd?
9. Is het college van B&W het met Martijn Balster, wethouder Wonen van Den Haag en woordvoerder van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) eens dat gemeenten strenger kunnen zijn voor beleggers die sociale huurwoningen bouwen?

¹ <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2440902-gemeenten-willen-regels-om-bouw-nep-sociale-huurwoningen-te-stoppen>

10. Welk percentage van de gebouwde of (her)ontwikkelde sociale huurwoningen in de gemeente Deventer in de periode 2013 (invoering verhuurderheffing) tot heden is gebouwd door beleggers en marktpartijen, en welk percentage door woningbouwcorporaties?
11. Is het college van B&W bereid om in de te actualiseren Woonvisie eisen op te stellen voor het geval dat er in de toekomst nog sociale huurwoningen gerealiseerd zullen worden door marktpartijen?
12. Is het college van B&W het met hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft, Peter Boelhouwer, eens dat het onwenselijk is dat sociale huurwoningen worden gebouwd door marktpartijen?

In afwachting van uw beantwoording en met vriendelijke groet,

Namens de fractie van GroenLinks,

Jarno van Straaten
Woordvoerder Volkshuisvesting en Huurderbescherming

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de fractie van Groen Links
t.a.v. dhr. J.B. van Straaten
Interne Post

2022-699
kenmerk

uw referentie

13 september 2022
datum

M.C. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte meneer Van Straaten,

In uw brief van 18 augustus jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over eisen omtrent sociale huurwoningen. Ons antwoord is als volgt.

Vraag 1

Is het college van B&W bekend met de uitzending van *Nieuwsuur*?

Antwoord

Ja, het college is bekend met de uitzending van *Nieuwsuur* over sociale huurwoningen.

Vraag 2

Is het college van B&W het met GroenLinks eens dat sociale huurwoningen een belangrijkere rol spelen in het bestrijden van de wooncrisis dan middeldure en dure koopwoningen?

Antwoord

Het college is van mening dat sociale huurwoningen een belangrijke rol spelen in het bestrijden van de wooncrisis. Tegelijkertijd is het college van mening dat ook het middensegment belangrijk is. Net als voor de lagere inkomensgroepen geldt, staat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor huishoudens met middeninkomens eveneens onder druk. Daarnaast kan het middensegment voor doorstroming vanuit het sociale segment zorgen.

Vraag 3

Hoeveel sociale huurwoningen telt Deventer, en welk percentage is dit op de totale woningvoorraad? En heeft Deventer in tegenstelling tot andere gemeenten wél zicht op de actualiteit hiervan, bijvoorbeeld over het jaar 2021?

Antwoord

Op 31 december 2021 beschikte de gemeente Deventer over 13.572 sociale huurwoningen die in bezit waren van corporaties (toegelaten instellingen: Woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, DUWO, Woonzorg Nederland en Vestia). Dit is ruim 29% van de totale woningvoorraad in de gemeente.

We vragen de corporaties hier elk jaar opgave van te doen in het kader van de Prestatieafspraken. Op deze manier heeft en houdt Deventer steeds zicht op de actualiteit hiervan.

Naast het bezit van de corporaties zijn er marktpartijen in Deventer die woningen aanbieden voor sociale huurprijzen. Hier zijn geen accurate cijfers over bekend. Uitzondering vormt de verhuurder Eigen Bouw die woningen in zowel het sociale als vrije marktsegment huurwoningen aanbiedt en die ook deelneemt aan de reguliere overleggen met de corporaties. Zij voelen zich verantwoordelijk en maken ook vrijwillig Prestatieafspraken met ons. Op 31 december 2021 beschikte Eigen Bouw over 560 woningen die voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens verhuurd werden. Het sociale huurbezit van de corporaties én Eigen Bouw samen vormt circa 30,5% van de totale voorraad.

Vraag 4

Welke eisen stelt de gemeente aan beleggers en ontwikkelaars als het gaat om de bouw of (her)ontwikkeling van sociale huurwoningen? En is er sprake van een eenduidige set eisen? Denk aan:

- a. Kosten voor de huurder bovenop de liberalisatiegrens
- b. De tijdsperiode waarin woningen als 'sociale huur' aangeduid moeten blijven worden
- c. Inkomenseisen van de huurders, aangezien een inschrijving bij een woningbouwcorporatie niet altijd noodzakelijk is
- d. Eventuele winstmarges op de bouw van nieuwbouwwoningen

Antwoord

Huurwoningen die door andere partijen worden aangeboden, zoals beleggers en ontwikkelaars, zijn een aanvulling op de kernvoorraad van de corporaties. Via de door uw raad vastgestelde Doelgroepenverordening Deventer worden via bestemmingsplannen die uw raad vaststelt, eisen gesteld aan nieuwbouw van sociale huur als het gaat om huurprijs, instandhoudingstermijn en doelgroep.

Voor de sociale huuropgave ziet het college de woningcorporaties als de primaire partners. Uitgangspunt voor het college is dat de woningcorporaties voorzien in de benodigde sociale huurwoningen. De samenwerking met de woningcorporaties is zeer goed. Via de Prestatieafspraken maken we niet alleen afspraken over het aantal sociale huurwoningen maar ook over de toewijzing, de verschillende doelgroepen en het sociaal beheer.

Vraag 5

Vindt het college van B&W het net als GroenLinks wenselijk dat de status van sociale huurwoningen voor onbepaalde tijd wordt vastgesteld?

Antwoord

Ja, het college vindt het wenselijk dat sociale huurwoningen in stand blijven en beschikbaar blijven voor de doelgroep. Dat wordt geregeld via de Doelgroepenverordening en daarom zijn de woningcorporaties de primaire partners voor de sociale huuropgave. Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het aantal benodigde sociale huurwoningen en de betaalbaarheid voor de verschillende inkomensgroepen. Mutaties van sociale huurwoningen naar andere segmenten kunnen soms echter juist ook gewenst zijn om bijvoorbeeld het woningbezit in buurten meer te differentiëren of om het woningbezit te vernieuwen.

Vraag 6

Welk percentage sociale huurwoningen is het college van B&W voornemens te laten bouwen bij nieuwbouwprojecten, aangezien zo'n percentage in het Bestuursakkoord "Dichtbij, betrokken, bevlogen" ontbreekt?

Antwoord

Zie antwoord 7.

Vraag 7

Welk percentage sociale huurwoningen als aandeel van de totale woningvoorraad heeft het college van B&W als doelstelling?

Antwoord

Op basis van de Woonvisie 2018 was het percentage sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma de afgelopen jaren minimaal 20%. Er worden in projecten ook hogere percentages gerealiseerd, zoals Kop Handelskade (ruim 35% sociale huur en ruim 40% studentenwoningen) en Steenbrugge (ca 25%).

Op basis van Wonen en Voorzieningen, het woningmarktonderzoek, het Rijksbeleid en actuele ontwikkelingen wordt het woningbouwprogramma op korte termijn herijkt. Het te hanteren percentage sociale huurwoningen

is daar een onderdeel van. De te actualiseren Woonvisie zal uiteindelijk aan de Raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Vraag 8

Heeft de gemeente Deventer het de woningcorporaties toegestaan om in de afgelopen 10 jaar sociale huurwoningen te verkopen? Zo ja, hoeveel? Zo nee, is de verkoop in Deventer qua regelgeving aan banden gelegd?

Antwoord

Ja, het college heeft hier, op basis van de uitgangspunten van het woonbeleid, toestemming voor gegeven. Precieze cijfers over de afgelopen 10 jaar zijn niet te geven. Wel is duidelijk dat het niet om hele grote aantallen gaat. Uitgangspunt van het woonbeleid sinds 2013 is dat de omvang van de sociale huurvoorraad tenminste op peil blijft (peildatum eind 2013). De woningvoorraad van de Deventer woningcorporaties is tussen eind 2013 en eind 2021 toegenomen van 12.025 tot 12.973 woningen (excl. bezit van Woonzorg Nederland en Vestia).

Vraag 9

Is het college van B&W het met Martijn Balster, wethouder Wonen van Den Haag en woordvoerder van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) eens dat gemeenten strenger kunnen zijn voor beleggers die sociale huurwoningen bouwen?

Antwoord

Dat is afhankelijk van de context van de gemeente. In Deventer hebben wij instrumenten om hiertegen op te treden en wordt hier actief op gestuurd via de woonvisie en de doelgroepenverordening. Niet alle gemeenten hebben dit instrumentarium door de raad vast laten leggen en dan kan strenger optreden tegen beleggers die sociale woningen bouwen gewenst zijn.

Vraag 10

Welk percentage van de gebouwde of (her)ontwikkelde sociale huurwoningen in de gemeente Deventer in de periode 2013 (invoering verhuurderheffing) tot heden is gebouwd door beleggers en marktpartijen, en welk percentage door woningbouwcorporaties?

Antwoord

De sociale huurwoningen die nodig zijn voor de kernvoorraad en de doelgroepen die op deze voorraad aangewezen zijn, zijn gebouwd door/in opdracht van woningcorporaties.

Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2018 worden de opleveringen jaarlijks gerapporteerd. Hieruit is af te lezen dat in de periode 2018-2021 in totaal 1600 woningen zijn gerealiseerd waarvan 465 door de bij vraag 3 genoemde corporaties (29%). Daarnaast bouwden particulier verhuurders/beleggers 299 huurwoningen (19%).

Vraag 11

Is het college van B&W bereid om in de te actualiseren Woonvisie eisen op te stellen voor het geval dat er in de toekomst nog sociale huurwoningen gerealiseerd zullen worden door marktpartijen?

Antwoord

De wenselijkheid van het opstellen van deze eisen zal in het kader van de herijking van de Woonvisie besproken worden. Het is de gemeenteraad die de Woonvisie vaststelt.

Vraag 12

Is het college van B&W het met hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft, Peter Boelhouwer, eens dat het onwenselijk is dat sociale huurwoningen worden gebouwd door marktpartijen?

Antwoord

Zoals bij vraag 4 aangegeven ziet het college de woningcorporaties als primaire partners voor de realisatie van de sociale huuropgave. Sociale huurwoningen door marktpartijen kunnen daar een aanvulling op zijn mits langdurige instandhouding geborgd is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König