

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

28 mei 2024

Kenmerk

Z/24/069593 / D/24/144426

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Kroon, Rein

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van Inwonersbelangen inzake Voorrangregels Cazas Wonen

Beantwoording van de vragen

Inwonersbelangen is voorstander om beschikbaar komende woningen eerst aan inwoners uit gemeente Woerden aan te bieden. Bij voorkeur bij betaalbare nieuwbouw en sociale huur, zeker als het gaat om op te leveren nieuwe huurwoningen. Senioren die een huurhuis, met 3 of 4 kamers, willen verlaten om kleiner te gaan wonen moeten de grootste voorrang krijgen. Zij verlaten immers een huis dat schaars is en waar heel veel vraag naar is. Op deze manier komt er doorstroom tot stand.

Bij het project De Waag van Cazas wordt van voorrangregels gebruik gemaakt. In de bijlage de verhuurbrochure. Een goede ontwikkeling. Op bladzijde 6 van de brochure is de doorstroomregeling beschreven.

Lokale voorrang (1) De gemeente Woerden heeft ervoor gezorgd dat 85 woningen in dit project worden toegewezen op basis van de voorrangregeling "lokale voorrang". Dit betekent dat u voorrang krijgt wanneer u woonachtig bent in de gemeente Woerden. Op basis van uw huidige postcode in uw account, wordt de voorrang automatisch verleend wanneer u reageert op één van de drie woningadvertenties, waarbij deze voorrang van toepassing is. U dient de voorrang aan te tonen bij het aanleveren van uw gegevens voor de toewijzing van de woning. U heeft recht op de voorrang Van Groot naar Beter als u voldoet aan de volgende eisen:

- u huurt een sociale huurwoning met minimaal 4 kamers én
- u staat ingeschreven bij WoningNet regio Utrecht én
- uw huidige sociale huurwoning komt vrij na uw verhuizing (er blijft dus niemand wonen).

Vervolgens is er ook nog een inkomenstoets. Deze is verwerkt in de tabel op bladzijde 7. Hier zitten menen wij inconsistenties in. Voor de lokale voorrang moeten de inkomens voor een huishouden van 2 personen of meer hoger zijn dan voor een 1 persoons huishouden. Dit is een logisch, maar de huidige huur van de 4 kamerwoningen, die achtergelaten wordt na verhuizing, is geen onderdeel van de lokale voorrangregel. Dit is vreemd want als de nieuwe woning dezelfde maandelijkse huur kent of lager is (en rekening houdend met verhoging van de huursubsidie) dan kunnen de huurders dit opbrengen.

Inwonersbelangen is verheugd dat er een lokale voorrangregeling is bedongen door gemeente Woerden. Naar aanleiding van bovenstaande heeft Inwonersbelangen de volgende vragen ter verduidelijking:

1. Op basis waarvan heeft gemeente Woerden ervoor gezorgd dat er een lokale voorrangregeling is bedongen? Is er een wettelijke basis of is het bijvoorbeeld in onderling overleg tot stand gekomen?

Antwoord: In de 'Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Woerden 2023', behorende bij de huisvestingsverordening, is vastgelegd dat burgemeester en wethouders een lokale bindingsregel kunnen toepassen voor

maximaal 25% van de vrijkomende woonruimte (sociale huurwoningen) voor:

“a. Sociale huurwoningen in de kernen Kamerik en Zegveld voor inwoners van deze kernen en/of woningzoekende met een maatschappelijke binding met deze kernen.

b. Nieuwbouw sociale huurwoningen hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Voor deze 25% worden terugkeerders bij sloop/nieuwbouw niet meegerekend.

-Gemeente en de woningcorporatie stemmen per nieuwbouwproject af hoeveel woningen en vanuit welk gebied woningzoekenden in aanmerking komen voor deze bindingsregel.”

Op basis van de huisvestingsverordening en bovenstaande beleidsregel zijn de gemeente Woerden en Cazas Wonen in overleg overeengekomen lokale voorrang toe te passen op een aanzienlijk deel van de woningen in nieuwbouwproject De Waag.

2. Is het college het met Inwonersbelangen eens dat de minimale inkomenstoets kan leiden tot senioren die geen mogelijkheid krijgen om hun grote gezingswoning te verlaten voor een kleiner appartement?

Antwoord: Nee, bij de toewijzing van sociale huurwoningen is Cazas Wonen gebonden aan de wettelijke regels rondom passend toewijzen. Door woningen met verschillende huurprijzen aan te bieden, worden verschillende doelgroepen bediend. In het kader van de wettelijke regels passend toewijzen, toetst Cazas Wonen op maximale inkomens (niet op minimale inkomens). Hieronder treft u de tabel van in welke categorie je valt bij welk inkomen.

Huur	Inkomen	Inkomen
	Één persoonshuishouden	Twee of meerpersoonshuishouden
< € 650,43 (1e aftoppingsgrens)	< € 27.255	< € 36.675
< € 697,07 (2e aftoppingsgrens)	> € 27.226 - < € 47.699	> € 36.676 - < € 52.671
Middenhuur	> € 47.699	> € 52.671

Betekenis symbool

< = kleiner dan

> = groter dan

3. Wil het college met Cazas in overleg treden om de ondergrens van het inkomen ondergeschikt te maken aan de huidige huur die bewoners betalen in relatie tot de nieuwe huur (en rekening houdend met verhoging van de huursubsidie)? Dus als de nieuwe huur gelijk of lager wordt (inclusief mogelijk verhoging van de huursubsidie) ook onderdeel te laten zijn van de voorrangsregeling “lokale voorrang”?

Antwoord: Er is structureel ambtelijk en bestuurlijk overleg. De huur en inkomens staan los van de lokale voorrangregels.

Bijlagen

Vragen reglement van orde: D/24/144425