

Programma : Wonen en werken
Onderwerp : Beantwoording schriftelijke vragen DUS! - vragen over Thamenhof
Zaaknummer : 2024-044148
Van : College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen
Datum : 29-04-2024
Bijlage : -

Schriftelijke vragen

Vraag 1: Bent u het met ons eens dat dit brutosalaris voor een starter die niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komt, vrijwel onhaalbaar is?

Antwoord 1: De door de verhuurder geëiste inkomensregels voor de vrije sector huurwoningen is in (vastgoed)Nederland een gebruikelijke regel die toegepast wordt. Deze regel wordt door verhuurders toegepast omdat het verhuren van woningen risico's met zich meebrengt. Risico's kunnen zijn dat je als verhuurder niet weet of de huurder de huur op tijd betaald en deze ook kan blijven betalen. Door het inkomen van de verhuurder te toetsen krijgen verhuurders extra zekerheid over de financiële draagkracht, en daarmee ook over de maandelijkse betaling. Gezien de risico's, de inkomensregel die wordt toegepast en het gegeven dat het gemiddelde brutosalaris voor starters op de arbeidsmarkt voor een HBO-starter tussen de € 2.200,00 en € 2.650,00 per maand (cijfers zijn afgeleid van gegevens van het CBS) ligt, komen starters (op de arbeidsmarkt) minder voor deze woningen in aanmerking.

Vraag 2: Waarom wordt deze eis zo strikt gesteld en wordt de verantwoordelijkheid voor wel of niet huren niet bij de huurder gelegd?

Antwoord 2: Zie antwoord 1. Uiteindelijk liggen de risico's over de huurinkomsten bij de eigenaar van het vastgoed, die als verhuurder in dit kader optreedt.

Vraag 3: Bent u bekend met de inkomenseis van bijvoorbeeld Ymere; zij hanteren een regeling waarbij het jaarinkomen voldoet aan 48 x de huurprijs?

Antwoord 3: Ymere is een woningcorporatie die voor het overgrote deel sociale huurwoningen aanbiedt en verhuurd. Dit is niet te vergelijken met de inkomenseis die voor Thamenhof gesteld wordt voor de vrije sector huurwoningen.

Vraag 4: Ziet u mogelijkheden om in de toekomst met een projectontwikkelaar passender afspraken over inkomenseisen te maken?

Antwoord 4: Zoals in antwoord 1 aangegeven lopen eigenaren/verhuurders van vastgoed de nodige risico's in het beheren en de woningafzet van het vastgoed. Die risico's loopt de gemeente niet. Voor de gemeente is er geen directe aanleiding om andere afspraken met een projectontwikkelaar af te spreken als het gaat om dit onderwerp.

Met verhuurders van sociale- en middeldure huurwoningen maakt de gemeente wel afspraken. Via prestatieafspraken, de doelgroepen verordening en de aankomende wet betaalbare huur.

Vraag 5: Hoe gaan we in de toekomst als gemeente starters helpen/faciliteren om een passende betaalbare huurwoning in de vrije sector te bemachtigen?

Antwoord 5: We zetten (via de nieuwe Woonzorgvisie en nieuwe wet- en regelgeving) in op de realisatie van middenhuurwoningen en 30% sociale huur in de voorraad. Dit om onder andere starters te helpen aan een passende en betaalbare woning. De sociale- en middenhuur zijn woningbouw segmenten die de overheid kan reguleren.

Door een voldoende aanbod aan sociale- en middeldure huurwoningen trachten we te voorkomen dat onder andere starters niet 'ongewenst' in de duurdere vrije sector terecht komen.

De vrije sector kent geen gemeentelijk sturing. Als we dat willen als gemeente moeten we bereid zijn financiële risico's te nemen, om het risico van de vastgoed verhuurder over te nemen.