

**Van:** Schmitz, Jacqueline <jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl>

**Verzonden:** dinsdag 19 maart 2019 09:33

**Aan:** 'ikeroetman@gmail.com' <ikeroetman@gmail.com>

**Onderwerp:** RE: 022: Technische vraag ChristenUnie-SGP over onttrekken Sociale huurwoning aan bestand

Beste Ike,

Hierbij reageer ik op je technische vraag die je aan ons hebt gesteld. Ik herhaal eerst even je vraag:

1. Is het een woningbouwcorporatie zondermeer toegestaan de huurprijs van een woning die nu valt onder de sociale norm te verhogen tot boven de sociale norm?
2. Is dit in wezen het onttrekken van een sociale huurwoning aan het woningenbestand?
3. Heeft de gemeente op enigerlei wijze zeggenschap over een dergelijk besluit?
4. Welke bevoegdheden/instrumenten heeft de gemeente om een dergelijke besluit te blokkeren?

Omdat je vraag de woningbouwverenigingen betreft, heb ik eerst aan hen gevraagd om te reageren.

#### Hierbij de reactie van Portaal:

In december 2017 heeft de AW (Autoriteit Wonen) ons splitsingsvoorstel goedgekeurd. De gemeente Stichtse Vecht heeft hiermee ingestemd en daarmee zeggenschap gehad over de splitsing. Nu is het een feit.

En daarmee is het duidelijk welke van onze woningen sociaal worden verhuurd (nu en bij mutatie) en welke woningen we in de vrije sector mogen verhuren. Portaal verhuurt een beperkt deel van haar bezit in de vrije sector om hiermee ook het middensegment te bedienen. Hiertoe zijn in totaal 112 Portaal woningen in Stichtse Vecht gelabeld als NIET-DAEB. Deze woningen liberaliseren we bij mutatie zoals in de woningwet voorgeschreven. Uiteraard zorgen we ervoor dat er te allen tijde voldoende sociale huurwoningen zijn om aan de prestatieafspraken te voldoen. Belangrijk is dat we niet onder het minimaal aantal sociale huurwoningen komen, dat dat bestand op peil blijft. Daar maken we afspraken over.

Geliberaliseerd verhuren bij mutatie kan dus alleen bij NIET-DAEB woningen (een zeer beperkt deel van onze voorraad).

Er worden dus geen sociale woningen boven de liberalisatiegrens verhuurd. En NIET-DAEB woningen dienen een doel; namelijk het middensegment bedienen. Belangrijk volgens jullie eigen woonvisie.

De rest van ons bezit zit in de DAEB-tak: sociale huurwoningen. Portaal werkt met een streefhuurpercentage van 80% van de

maximaal redelijke huurprijs bij mutatie van een sociale huurwoning. Met andere woorden onze huurders krijgen bij de start een korting van 20%.

Door Passend Toewijzen kan de korting door aftoppen nog groter zijn. Alle huurtoeslaggerechtigden die met ingang van 1 jan 2016 bij Portaal zijn gaan huren krijgen de voor hen geldende aftoppingsgrens (1-2 pers hh € 607,46 en 3+ huish € 651,03). Hierdoor kan uiteindelijk de korting groter zijn dan 20%.

Bij 4 wil ik benadrukken wat de corporaties allemaal doen voor de betaalbaarheid. Dat is inderdaad onze kerntaak en daar richten we ons met name op.

Niet-Daeb is echt bijzaak.

#### En dan nog de reactie van Vecht en Omstreken:

Wij hebben nauwelijks NIET-DAEB bezit (minder dan 10 woningen). Als kleine corporatie hoeven we ook geen splitsingsvoorstel in te dienen als we nauwelijks over NIET-DAEB beschikken.

Ons huurbeleid is vrijwel identiek aan dat van Portaal. Ook V&O hanteert een streefhuurbeleid van 80% van maximaal redelijk. Ook huurders van V&O krijgen deze korting van 20% bij de start. Die kan nog oplopen doordat ook V&O een deel van haar woningen, namelijk de eengezinstussenwoningen

extra aftopt als een huurtoeslaggerechtigde woningzoekende de nieuwe huurder wordt. Daarnaast verhuren wij maximaal 10% van de aangeboden woningen met een huur boven de passendheidsgrens ook aan niet huurtoeslaggerechtigden met een zogenaamd middeninkomen. Die 10% is conform de wetgeving. Hiermee bedienen wij ook deze doelgroep. Vecht en Omstreken heeft geen ambitie in de vrije sector, onze woningen worden bij mutatie alle in de DAEB sector aangeboden.

De aanvangshuur bepaalt of een woning tot het DAEB of NIET-DAEB deel behoort. Een jaarlijkse huurverhoging bij een zittende huurder die maakt dat de huur over de sociale sector huur heen gaat, is gewoon mogelijk. De woning blijft daarmee in de sociale sector, en alle regels die gelden binnen de sociale sector blijven dus gelden.

De inkomens waar sociale verhuurders rekening mee houden:

- Primaire doelgroep: inkomen tot huurtoeslaggrens
- Secundaire doelgroep: inkomen vanaf huurtoeslaggrens tot € 38.035
- Middeninkomens: inkomen tussen € 38.035 en € 48.655

Daarmee is het antwoord op je eerste twee vragen een nee. En op je derde vraag een ja. Je laatste vraag is daarmee eigenlijk niet aan de orde want er hoeft niets geblokkeerd te worden. Ik hoop dat ik je hiermee voldoende geïnformeerd heb.

Met vriendelijke groet,

**Jacqueline Schmitz**  
Projectleider Ontwikkeling