

Agendapunt : 9  
Nr. : 2011-03304  
Bijlage : 6

Portefeuillehouder : B.J. Lubbinge

---

## Onderwerp

Aanpassing regionale huisvestingsverordening per 1 januari 2012

---

## Voorstel AB besluit

In te stemmen met aanpassing regionale huisvestingsverordening:

1. Inkomen: Artikel 1.1, lid 19 en aanvraag huisvestingsvergunning: artikel 2.2.2, lid 2
  2. Verhouding inkomen-huur: artikel 2.3.1 en artikelsgewijze toelichting
  3. Vrijstelling bij onttrekking woonbestemming: artikel 3.1.6
  4. Vrijstelling splitsingsvergunning: artikel 3.2.1
  5. Bestuurlijke boete: artikel 4.2 en tabel in bijlage 2
  6. Ingangsdatum 1 januari 2012
- 

## Aanleiding

De huisvestingsverordening wordt op vijf onderdelen aangepast:

- 1 Definitie inkomen: Een verzoek van de stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU, de samenwerkende corporaties die in de regio Utrecht zorg dragen voor de uitvoering van de regionale woonruimteverdeling).
- 2 Verhouding inkomen huur: indexatie

De overige drie punten zijn op verzoek van de gemeente Utrecht.

- 3 Vrijstelling splitsingsvergunning voor woningcorporaties (het gaat hierbij niet om fysieke splitsing maar om de splitsing van appartementsrechten. Dit maakt het bijvoorbeeld mogelijk om woonruimte in een complex stuk voor stuk te verkopen.)
  - 4 Vrijstelling meldingsplicht onttrekking woonbestemming, meldingsplicht heeft geen toegevoegde waarde en
  - 5 Opname een tabel voor de bestuurlijke boete. Specificatie in de tabel is noodzakelijk om de bestuurlijke boete toe te passen.
- 

## Toelichting

In deze notitie een korte toelichting per aanpassing. In de bijlagen worden de aanpassingen verder toegelicht, inclusief de te wijzigen teksten uit de huisvestingsverordening.

### **1 *Inkomen (artikel 1.1, lid 19 en artikel 2.2.2, lid 2)***

In de Huisvestingswet staat aangegeven dat sociale woonruimte zoveel mogelijk met voorrang moet worden toegewezen aan huishoudens die gelet op hun inkomen zijn aangewezen op deze woonruimte. Met de in werking trede van de '90%-norm'<sup>1</sup> is bepaald dat het hier om huishoudens gaat met een inkomen tot €33.614 en dat de term 'zoveel mogelijk' een ondergrens heeft van 90%. De regionale huisvestingsverordening BRU is per 1 januari 2011 aangepast aan de ministeriële regeling door het stellen van nieuwe inkomensgrenzen. Echter, de definitie van 'inkomen' bij de 90%-norm is anders dan de definitie van het begrip 'inkomen' in de regionale huisvestingsverordening.

Voorstel 1: Definitie van het begrip inkomen gelijkstellen aan de 90%-norm

---

<sup>1</sup> Tijdelijks regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, 3 november 2010

## **2 Indexering inkomens- en huurgrenzen (artikel 2.3.1 lid 2)**

Een eis bij de huisvestingsvergunning is de passendheid tussen het inkomen en de huur. In de huisvestingsverordening zijn de passendheidseisen opgenomen in artikel 2.3.1. De huur- en inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Met de inwerkingtreding van de 90%-norm per 1 januari 2011 is de grondslag van de gebruikte grenzen voor een deel gewijzigd.

Indexatie van de grenzen vindt plaats per 1 januari. De indexatie is echter nog niet geregeld voor de gebruikte huurgrens en inkomensgrens in lid 3, respectievelijk € 450 en € 45.000. De huurgrens staat in relatie tot de maximale huurprijsgrens en het inkomen tot de 90%-norm. Het voorstel is dan ook de indexatie van deze bedragen gelijk te trekken.

Voorstel 2a: Huurgrens € 450 en inkomensgrens € 45.000 indexeren

Voorstel 2b: Tekst vereenvoudigen en specificeren in artikelsgewijze toelichting.

Met dit voorstel wordt impliciet aangegeven dat de huidige beleidsregels met betrekking tot huur en inkomen worden gecontinueerd. In bijlage 6 wordt met een tussenrapportage verder ingegaan op de resultaten van de 90%-norm in de regio Utrecht.

## **3 Meldingsplicht, onttrekking van woonruimte**

In de huisvestingsverordening is de vergunningvereiste opgenomen voor het onttrekken van woonruimte aan de woonbestemming. Deze onttrekking, bijvoorbeeld voor een beroep aan huis, kan ook betrekking hebben op een deel van de woonruimte waardoor de woonruimte niet meer geschikt is voor huishouden van dezelfde omvang als voor de onttrekking. Van deze vergunningplicht kan vrijstelling worden verleend als de onttrekking 'te verwaarlozen' is. Hierbij wordt wel de voorwaarde gesteld van een melding. In de praktijk wordt deze meldingsplicht alleen nog in de gemeente Utrecht toegepast. De gemeente Utrecht heeft aangegeven hiermee te willen stoppen. De meldingsplicht heeft geen meerwaarde, vrijstellingen worden zonder uitzondering afgegeven.

Voorstel 3: Vervallen meldingsplicht bij onttrekking volgens artikel 3.1.6

## **4 Vrijstelling splitsingsvergunning toegelaten instellingen**

De gemeente Utrecht heeft met de woningcorporaties afgesproken dat het niet nodig is om een splitsingsvergunning aan te vragen. De gemeente heeft hiervoor een voorstel ingediend om een artikel in de huisvestingsverordening op te nemen waarmee woningcorporaties worden vrijgesteld van deze vergunningplicht. Het voorstel is besproken met de andere gemeenten (portefeuillehoudersoverleg wonen van 27 november en ambtelijke werkgroep wonen van 6 oktober). In de praktijk blijkt deze afspraak tussen gemeenten en woningcorporaties vaker voor te komen. Gelet op de eenduidigheid van de verordening wordt voorgesteld de wijziging op te nemen voor alle gemeenten.

Voorstel 4: Toevoeging aan 3.2.1, splitsingsvergunning niet van toepassing verklaren

## **5 Specificatie bestuurlijke boete volgens tabel in verordening**

In de huisvestingsverordening bestaat de mogelijkheid om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van het vergunningstelsel in de huisvestingsverordening. In de verordening wordt een maximale boete genoemd. Een gemeente heeft zelf de mogelijkheid om te variëren in de hoogte van de boete waardoor de boete kan worden afgestemd op de ernst van de situatie. De gemeente Utrecht stelt voor de gestelde boetes in de gemeente Utrecht op te nemen in de regionale huisvestingsverordening. Ingegeven door de toelichting bij de huisvestingswet en voorbeelden uit andere stedelijke regio's. In overleg met de gemeenten is afgesproken het voorstel uit te breiden naar de andere gemeenten. Net als bij punt 4 komt dit ten goede aan de eenduidigheid van de verordening. Dit betekent dat een gemeente bij de vergunninghandhaving gebruik kan maken van deze tabel.

Voorstel 5: Specificatie van bestuurlijke boete opnemen in de huisvestingsverordening voor alle gemeenten, artikel 4.2 aanpassen en tabel in bijlage opnemen.

het dagelijks bestuur van Bestuur Regio Utrecht,

J.W. van Geuns,  
secretaris

mr. A. Wolfsen,  
voorzitter

## **Aanpassing 1: Definitie Inkomen**

### **Aanleiding**

De Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (samenwerkende woningcorporaties die zorg dragen voor de uitvoering van de sociale woonruimteverdeling in de regio Utrecht) heeft verzocht de definitie van 'inkomen' gelijk te trekken met de definitie van 'inkomen' uit de '90%-norm'.

### **Voorstel**

#### *Huidige tekst*

Artikel 1.1 Begripsomschrijving

Lid 19 Inkomen: Rekeninkomen zoals bedoeld in artikel 1 van de wet op de huurtoeslag.

Artikel 2.2.2. Aanvragen van een huisvestingsvergunning

Lid 2 Betreft het een huurwoning dan moet voorts worden overlegd:

- ...
- Inkomensgegevens van alle leden van het huishouden, met uitzondering van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen jonger dan 27

#### *Vervangen door*

Artikel 1.1 Begripsomschrijving

Lid 19 Inkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 met uitzondering van inwonende kinderen.

Artikel 2.2.2. Aanvragen van een huisvestingsvergunning

Lid 2 Betreft het een huurwoning dan moet voorts worden overlegd:

- ...
- Inkomensgegevens van alle leden van het huishouden, met uitzondering van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen.

### **Toelichting**

#### ***Aansluiting bij definities doelgroepen***

In onze verordening wordt nu nog gekeken naar formulering in de Wet op de huurtoeslag. Deze benadering is achterhaald met de komst van de 90%-norm. In de nieuwe Huisvestingswet wordt ook voorgesteld dezelfde definiëring aan te houden als bij de 90%-norm. De huidige huisvestingswet geeft alleen een kader aan voor doelgroepen en inkomen, geen specifieke definitie. De voorgestelde definitie is gelijk aan de definitie van inkomen bij het voorstel van de nieuwe huisvestingswet. In artikel 2.2.2. is de leeftijdsgrens vervallen van inwonende kinderen, waarmee wordt aangesloten bij de 90%-norm.

#### ***Voorkomen van een dubbele administratie***

In verband met de 90% norm moeten woningcorporaties het inkomen administreren van iedere nieuwe huurder. Nu is de situatie nog zo dat bij de toewijzing een andere definitie wordt gehanteerd als bij de 90% norm, waardoor een woningcorporatie tweemaal de inkomens moet administreren.

## **Aanpassing 2: Indexering inkomens-en huurgrenzen (artikel 2.3.1 lid 2)**

### **Aanleiding**

De huur- en inkomensgrenzen zijn vastgesteld per 1 januari 2011. Een aantal van deze grenzen wordt ieder jaar automatisch geïndexeerd. Een tweetal echter nog niet. Daarnaast wordt voorgesteld de tekst in de verordening te vereenvoudigen.

### **Voorstel**

#### *Huidige tekst*

#### Artikel 2.3.1 Verhouding inkomen – huur

1. ...
2. De in de tabel gebruikte huurprijs- en inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast aan de bedragen overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de Huurtoeslag en het maximale huishoudinkomen zoals gedefinieerd in de tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.
3. Huurwoningen met een huurprijs vanaf € 450,00 tot en met € 652,52 kunnen, in afwijking van de in lid 1 weergegeven tabel inkomen-huur, worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 45.000.
4. Urgente woningzoekenden kunnen een zoekprofiel krijgen dat afwijkt van de in lid 1 weergegeven tabel inkomen-huur

#### *Vervangen door*

#### Artikel 2.3.1 Verhouding inkomen – huur

1. ...
2. Huurwoningen met een huurprijs vanaf € 450,00 tot en met € 652,52 kunnen, in afwijking van de in lid 1 weergegeven tabel inkomen-huur, worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 45.000 (peildatum bedragen 1 januari 2011).
3. Urgente woningzoekenden kunnen een zoekprofiel krijgen dat afwijkt van de in lid 1 weergegeven tabel inkomen-huur
4. De in artikel 2.3.1, lid 1 tot en met 3, gebruikte huurprijs- en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari, aangepast.

#### Artikelsgewijze toelichting, artikel 2.3.1

Lid 1. De huurprijs- en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari, geïndexeerd volgens artikel 27 van de Wet op de Huurtoeslag en het maximale huishoudinkomen zoals gedefinieerd in de tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Lid 2. Het huishoudinkomen zoals vermeld in lid 2 wordt met eenzelfde percentage verhoogd als het maximale huishoudinkomen in de 'tijdelijke regeling'. De huurprijs 'vanaf' wordt met eenzelfde percentage verhoogd als de huurprijsgrens.

Bijlage 2, aanpassing regionale huisvestingsverordening, Algemeen Bestuur 14 december 2011

**Toelichting**

De nieuwe bedragen zijn door de minister nog niet bekend gemaakt, vandaar dat de bedragen met peildatum 1 januari 2011 zijn aangehouden. In artikel 2.3.1 zijn op 1 januari 2011 twee bedragen opgenomen waarvoor geen automatische indexering is geregeld: namelijk de huur van €450 en het huishoudinkomen van €45.000. In het voorstel wordt de huurgrens van €450 gekoppeld aan de index voor de huurprijsgrens, €652,52 (wet op de huurtoeslag) en het inkomen met eenzelfde bedrag verhoogd als inkomensgrens €33.614 (90%-norm). Naar verwachting zal deze indexering binnenkort bekend worden gemaakt.

### **Aanpassing 3: Onttrekking van woonruimte, vervallen meldingsplicht**

#### **Aanleiding**

Verzoek van de gemeente Utrecht om de meldingsplicht voor het onttrekken van woonruimte, voor een beroep/bedrijf aan huis, te laten vervallen. De meldingsplicht heeft voor de gemeente Utrecht geen meerwaarde.

#### **Voorstel**

##### *Huidige tekst*

##### Artikel 3.1.6 Vrijstelling

Vrijstelling van het verbod als bedoeld in artikel 3.1.2 a. wordt verleend wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het aantal vierkante meters dat ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan de bestemming wordt onttrokken, beslaat niet meer dan een door burgemeester en wethouders te bepalen vloeroppervlakte;
- b. degene die het bedrijf uitoefent is ook de bewoner van de woning;
- c. de uitoefening van het bedrijf vindt plaats zonder verbouwing van de woning;
- d. de uitoefening van het bedrijf past binnen de woonbestemming van het pand, dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders en
- e. voordat tot onttrekking aan de woonbestemming wordt overgegaan, wordt aan burgemeester en wethouders melding van het voornemen gedaan én is van hen bevestiging van ontvangst van de melding ontvangen.

##### *Vervangen door*

##### Artikel 3.1.6 Vrijstelling

Vrijstelling van het verbod als bedoeld in artikel 3.1.2 a. wordt verleend wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het aantal vierkante meters dat ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan de bestemming wordt onttrokken, beslaat niet meer dan een door burgemeester en wethouders te bepalen vloeroppervlakte;
- b. degene die het bedrijf uitoefent is ook de bewoner van de woning;
- c. de uitoefening van het bedrijf vindt plaats zonder verbouwing van de woning;
- d. de uitoefening van het bedrijf past binnen de woonbestemming van het pand, dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders

#### **Toelichting**

Bij artikel 3.1.6 is alleen het onderdeel 'e' vervallen; de meldingsplicht. In de huisvestingsverordening is in artikel 3.1.1 opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning woonruimte (of een deel daarvan) aan de bestemming te onttrekken. Met artikel 3.1.6 wordt het mogelijk gemaakt om vrijstelling te verlenen als de onttrekking gering is. Echter, wel met voorwaarden zodat er een grens wordt gesteld aan de onttrekking. Weliswaar vervalt de melding maar door het behoud van het artikel blijft het voor een gemeente mogelijk handhavend op te treden tegen misstanden.

Bijlage 4, aanpassing regionale huisvestingsverordening, Algemeen Bestuur 14 december 2011

#### **Aanpassing 4: Vrijstelling splitsingsvergunning woningcorporaties**

##### **Aanleiding**

De gemeente Utrecht heeft met de woningcorporaties afgesproken dat het niet nodig is om een splitsingsvergunning aan te vragen. De gemeente heeft hiervoor een voorstel ingediend om een artikel in de huisvestingsverordening op te nemen waarmee woningcorporaties worden vrijgesteld van deze vergunningplicht.

##### **Voorstel**

###### *Huidige tekst*

###### Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen, bevattende woonruimte.
2. In afwijking van het eerste lid geldt het bepaalde in deze paragraaf in de gemeente Utrecht slechts voor de gebouwen, bevattende woonruimte, die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd tenminste 25 jaar oud zijn.

###### *Toevoegen aan artikel 3.2.1*

3. In afwijking van het eerste en tweede lid geldt het bepaalde in deze paragraaf niet voor gebouwen, bevattende woonruimte, die:
  - a. in eigendom zijn van woningcorporaties, en
  - b. gebouwd zijn in 1950 of daarna, en
  - c. voorzien zijn van een steenachtige woningscheidende vloer.

##### **Toelichting**

Het voorstel van de gemeente is besproken in de werkgroep Wonen van 6 oktober. In de praktijk blijkt deze afspraak met woningcorporaties vaker voor te komen. De werkgroep stelt dan ook voor de wijziging niet toe te passen voor alleen de gemeente Utrecht maar voor alle gemeenten. Dit komt ook te goede aan de eenduidigheid van de verordening.

De gebruikte tekst is afkomstig uit de samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Utrecht en de Utrechtse woningcorporaties.

Bijlage 5, aanpassing regionale huisvestingsverordening, Algemeen Bestuur 14 december 2011

## Aanpassing 5: Specificatie bestuurlijke boete

### Aanleiding

Verzoek van de gemeente Utrecht om in de huisvestingsverordening een tabel op te nemen met een specificatie voor de bestuurlijke boete.

### Voorstel

#### Huidige tekst

#### Artikel 4.2 Bestuurlijke boete

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van de artikelen 2.2.1, eerste en tweede lid, 3.1.2. Bij overtreding wordt een geldboete opgelegd van ten hoogste:

- a. € 340 als degene handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.2.1, eerste lid en
- b. € 18.500 als degene handelt in strijd met het bepaalde in de artikelen 2.2.1, tweede lid, 3.1.2.

#### Vervangen door

#### Artikel 4.2 Bestuurlijke boete

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van de artikelen 2.2.1, eerste en tweede lid, 3.1.2. Bij overtreding wordt een geldboete opgelegd. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.

- a. Voor de eerste overtreding van de artikelen in het eerste lid gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
- b. Voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd onder het eerste lid, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B van de tabel.

Bijlage 2 "wijzigingen" wordt vernummerd naar Bijlage 3

Bijlage 3, behorende bij artikel 4.2 van deze verordening

### Hoogte bestuurlijke boete bij overtreding Huisvestingswet.

Overtreding	Artikel	Kolom A Boete bij eerste overtreding	Kolom B Boete bij een 2 <sup>e</sup> en volgende overtreding
In gebruik nemen van (sociale) woonruimte zonder vergunning	Artikel 2.2.1 eerste lid Regionale Huisvestingsverordening	€ 340,-	€ 340,-
In gebruik geven van (sociale) woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 tweede lid		
	- verhuurder - bedrijfsmatige verhuurder	€ 5.000,- € 7.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-
Onttrekken en samenvoegen van woonruimte en het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning	artikel 3.1.2		
	- eigenaar/verhuurder - bedrijfsmatige eigenaar /verhuurder	€ 7.500,- €12.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-

**Toevoegen aan artikelsgewijze Toelichting bij artikel 4.2 en bijlage 2**

## Bijlage 5, aanpassing regionale huisvestingsverordening, Algemeen Bestuur 14 december 2011

In de vaststelling van de hoogte van de boete wordt een onderscheid gemaakt tussen personen die de wet voor de eerste keer overtreden of recidive plegen. In het geval van recidive worden de maximale boetes opgelegd. Van recidive is sprake wanneer er binnen drie jaar een zelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de eerste overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel.

Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen normale of bedrijfsmatige verhuurders en eigenaars. De verwijtbaarheid van de overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekenschap houdt met de omgeving en de regelgeving. Derden, die in dergelijke woonruimtes gaan wonen mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft. Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan sprake zijn:

- als een verhuurder een woonruimte onderverhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs of
- als een eigenaar meerdere panden in bezit heeft en deze gebruikt om inkomsten te verwerven.

### **Toelichting**

De Huisvestingswet bevat nu voor de bestuurlijke boete alleen de maximale boetes die per overtreding kunnen worden opgelegd. De wetgever heeft daarbij bepaald dat gemeenten een specifiek boetebeleid mogen hanteren. Hierbij kunnen zij rekening houden met een aantal factoren, zoals de lokale krapte op de woningmarkt en samenstelling van de woningmarkt, de ernst van de gedraging, stelselmatigheid van de gedraging, recidive etc.

In de toelichting op de Huisvestingswet is bepaald dat, wanneer een gemeente een specifiek boetebeleid hanteert, de specifieke bedragen per overtreding in de Huisvestingsverordening (of in een bijlage bij deze verordening) dienen te worden vastgelegd.

## Middeninkomens op de sociale woningmarkt, tussenrapportage

***Vanaf de 1 januari 2011 is de regionale huisvestingsverordening aangepast aan de zogeheten 90%-norm<sup>2</sup>. Het aanbod van sociale huurwoningen moet voor ten minste 90% worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen niet hoger dan € 33.614. Maximaal 10% van het aanbod mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. De kwartaalrapportages van WoningNet geven aan dat de regio Utrecht ruimschoots aan de norm voldoet.***

Aan het Algemeen Bestuur van 14 december 2011 worden geen voorstellen gedaan het beleid aan te passen, met andere woorden, hiermee wordt het ingezette beleid gecontinueerd. In deze notitie een onderbouwing.

### **Wat zijn middeninkomens?**

De minister heeft de (vanaf)grens voor middeninkomens gelegd op € 33.614. In de regionale huisvestingsverordening is een onderscheid gemaakt tussen lage middeninkomens en hoge middeninkomens. Het onderscheid tussen deze twee groepen ligt bij de inkomensgrens € 45.000. In de huisvestingsverordening wordt beoogd de 10% ruimte in de regeling te gebruiken voor verhuringen aan huishoudens met een laag middeninkomen. De hoge middeninkomens, vanaf € 45.000, worden verondersteld zich te redden op de particuliere markt.

### **Wat gebeurt er als de norm niet wordt gehaald?**

De 90% norm is gericht op de woningcorporaties. De norm moet per woningcorporatie worden gehaald. Het is hierbij niet van belang of een woningcorporatie bezit heeft in meerdere gemeenten. Als een woningcorporatie niet voldoet aan de 90% norm heeft dit financiële consequenties; de 'rijkssteun' vervalt. Dit betekent dat de rente op een nieuwbouwproject niet meer door het Rijk wordt geborgd waardoor een woningcorporatie een marktrente moet gaan betalen. In de praktijk is dit verschil ongeveer een half procent waardoor een woningcorporatie een extra onrendabele investering heeft van € 9.000 per woning<sup>3</sup>.

### **Hoe worden de regels in regio Utrecht toegepast?**

Het sociale woningaanbod wordt in de woningkrant regio Utrecht standaard aangeboden aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614. Als bij het aanbod wordt afgeweken voor de middeninkomen wordt de betreffende woning voorzien van een label: "Toegankelijk voor middeninkomens". De huisvestingsverordening maakt het mogelijk om woningen met een huur vanaf € 450 van dit label te voorzien. In de praktijk zijn vooral de duurdere huurwoningen (rond de € 600) toegankelijk voor middeninkomens. Echter, woningcorporaties zijn erg terughoudend bij het toepassen van de regel.

### **Wordt aan de 90%-norm voldaan?**

De terughoudendheid van de woningcorporaties heeft ervoor gezorgd dat de regio Utrecht<sup>4</sup> ruimschoots voldoet aan de 90% norm. In het tweede en derde kwartaal van 2011 is het percentage toegewezen aan middeninkomens, slechts 5,7. In de navolgende tabel de gegevens waarbij een onderscheid is gemaakt in lage middeninkomens en hoge middeninkomens.

<sup>2</sup> Officieel: 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting', ministeriële regeling van 8 november 2010.

<sup>3</sup> Beantwoording door minister Donner op een vraag van kamerlid De Boer, kenmerk 2011052060

<sup>4</sup> Regio Utrecht: de BRU-gemeenten en Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Lopik, Woerden, Montfoort, Oudewater en de Ronde Venen. De woningcorporaties in de BRU gemeenten zorgen voor 80% van het woningaanbod.

Tabel: Verhuringen naar inkomen en grootte van het huishouden, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kwart 2011, Regio Utrecht

Inkomensklasse	2 <sup>e</sup> kwartaal 2011		3e kwartaal 2011	
<b>alleenstaanden &lt; 33 614</b>	614	55,5%	641	55,3%
<b>all 33 614-45 000</b>	24	2,2%	23	2,0%
<b>all &gt; 45 000</b>	2	0,2%	1	0,1%
<b>all inkomen onbekend</b>	24	2,2%	30	2,6%
<b>meerpersoons &lt; 33 614</b>	397	35,9%	416	35,9%
<b>mp 33 614-45 000</b>	30	2,7%	34	2,9%
<b>mp &gt; 45 000</b>	7	0,6%	8	0,7%
<b>mp inkomen onbekend</b>	8	0,7%	6	0,5%
<b>Totaal</b>	1106	100%	1159	100%

Bron: WoningNet, kwartaalrapportage

De 90% norm wordt, als gezegd, niet opgelegd aan de regio maar aan de individuele woningcorporaties. Het merendeel van de woningcorporaties zit ruim onder het gemiddelde. Woningcorporatie Mitros is hierop de uitzondering. Nagenoeg al het aanbod vanaf € 450 wordt gelabeld voor de middeninkomens waardoor Mitros ruim boven de 10% uitkomt. Dit is een bewuste actie van de woningcorporatie, met de consequenties is rekening gehouden.

Andere uitschieters zijn er wel, maar dan wordt dit veroorzaakt door het geringe aanbod. Als een woningcorporatie vijf verhuringen heeft per kwartaal, dan is één toewijzing aan een middeninkomen gelijk aan 20% waar slechts 10% is toegestaan. Hiermee is één van de oorzaken boven tafel als verklaring voor de voorzichtige koers van de woningcorporaties. Neem bijvoorbeeld Lekstede Wonen uit Vianen met een aanbod van 100 woningen per jaar. Iedere toewijzing aan een middeninkomen is een procent. In de huisvestingsverordening is bepaald dat een urgent op basis van stadsvernieuwing ook met een middeninkomen toegang heeft tot de sociale huursector. Overschrijding van de 90%-norm, voor een woningcorporatie bezig met stadsvernieuwing, is hierdoor reëel.

#### **Wat betekent de 90%-norm voor de slaagkans van woningzoekenden?**

In 2010 werd ongeveer 17% van het woningaanbod toegewezen aan huishoudens met een inkomen vanaf € 33.614. Door het instellen van de 90%-norm is het aanbod voor lage inkomens duidelijk toegenomen en voor middeninkomens afgenomen. De slaagkans voor middeninkomens is echter niet afgenomen. De kans van slagen wordt tenslotte bepaald door het aanbod en het aantal actief woningzoekenden. De actief woningzoekenden met een middeninkomen is in verhouding sterker afgenomen dan het aantal verhuringen aan deze groep met als resultaat dat de slaagkans is gestegen. Natuurlijk betekent een afname van de 'actief woningzoekenden' niet dat de woningvraag is verdwenen. Een mogelijke verklaring is dat het beschikbare aanbod voor de middeninkomens niet voldoet aan de woningbehoefte.

#### **En verder...**

Deze notitie is slechts een tussenrapportage over de 90%-norm. Er is nog een aantal openstaande vragen, bijvoorbeeld over de woningmarktpositie van de middeninkomens buiten de sociale huursector. Met als thema "middeninkomens in de knel" heeft BRU, samen met andere partijen, een woondag georganiseerd. Een vervolg op deze woondag is nog in voorbereiding. Voor een gedegen onderzoek naar de resultaten van de 90%-norm in onze regio is nog onvoldoende tijd verstreken, vandaar deze tussenrapportage.