

Opvattingen van het college of burgemeester ex. artikel 33 Reglement van Orde. De griffie zorgt voor verspreiding. Beantwoording volgt zo snel mogelijk en in ieder geval binnen 4 weken.

**Naam en fractie:** Floor Elderman, Hart voor BNM  
**Datum indiening:** 1 juni 2021  
**Datum antwoord:** 28 september 2021  
**Onderwerp:** Sociale huurwoningen 'Nederenck' (Zwarteweg)

### Inleiding

Op 26-05-2021, verscheen in (o.a.) BussumsNieuws het bericht dat er is gestart met het verhuren van appartementen in het complex 'Nederenck'. Uit het artikel:

*"De huurwoningen, zowel sociaal als vrije sector, hebben als doelgroep 'young professionals', mensen die bijvoorbeeld net klaar zijn met hun studie. [...] Noort: "Onze focus ligt op inwoners van Gooise Meren, waar de laatste jaren weinig huurwoningen zijn bijgebouwd."*

En:

*"Deze appartementen zijn een mooie aanwinst voor jonge woningzoekenden in de gemeente Gooise Meren,"* [aldus wethouder Nico Schimmel].

De appartementen zijn tamelijk luxe uitgerust en verschillen in formaat en prijs (De sociale huurappartementen zijn 28-30 m<sup>2</sup> groot en beschikbaar vanaf €720 euro per maand. De vrijesectorappartementen zijn 42-56 m<sup>2</sup> groot en beschikbaar vanaf €875 tot €1.250 euro per maand.) De doelgroep van de appartementen in het segment 'sociale huur' is 'jongeren'. Binnen deze doelgroep onderscheiden wij, als fractie, 2 nevensgroepen:

18-22-jarigen

23+

Dit onderscheid is relevant voor het al dan niet verkrijgen van huurtoeslag (onder specifieke voorwaarden). Over deze appartementen, de beoogde doelgroep en het prijssegment heeft onze fractie de volgende vragen.

### **Vraag 1**

De goedkoopste appartementen worden aangeboden voor €720,-. Boven op deze kale huurprijs komt een opslag voor servicekosten (a €120,-) per maand en een opslag voor de stoffering (a €40,-). Daarmee komt de totale huurprijs in de praktijk op €880,- per maand.<sup>1</sup>

Voor het berekenen van eventuele huurtoeslag, wordt met maximaal €48,- servicekosten gerekend.<sup>2</sup> Er van uitgaande dat de stoffering niet meetelt, is de rekenhuur voor deze 'sociale huurwoningen' €768,-. Dit bedrag is hoger dan het maximale bedrag van een woning waarvoor huursubsidie kan worden aangevraagd, dit is namelijk €752,33.<sup>3</sup> Dit betekent dus dat er geen huursubsidie/-toeslag kan worden aangevraagd voor deze woningen.

Waarom is er gekozen voor een prijssegment dat de woningen uitsluit van huurtoeslag?

### **Antwoord:**

De appartementen worden in verschillende prijscategorieën aangeboden. Afspraak is dat er minimaal 60 sociale huurappartementen worden gerealiseerd en 22 in de vrije sectorhuur. Van de zestig sociale huurappartementen wordt er ook een deel (vijf woningen) voor een vaste huurniveau met de lage aftoppingsgrens aangeboden (633,25 euro prijspeil 2021). Van de zestig sociale huurwoningen komen in ieder geval vijfenveertig in aanmerking voor huurtoeslag.

### **Vraag 2**

Voor jongeren tussen de 18 en 22 gelden andere voorwaarden voor het verkrijgen van huurtoeslag. Voor deze groep geldt: *"Zijn alle bewoners jonger dan 23 jaar? Dan mag de huur niet hoger zijn dan € 442,46, behalve als u al een kind hebt dat bij u*

<sup>1</sup> <https://www.nederwoon.nl/huurwoning/naarden/29898/studio-zwarteweg>

<sup>2</sup> <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoelagen/huurtoeslag/huur-en-servicekosten/wat-is-rekenhuur>

<sup>3</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector>



**Vraag 7**

Al met al lijkt het ons waarschijnlijk dat deze sociale huurwoningen enkel voor een 'bepaald segment jongeren' bereikbaar is.

Op welke manier beoordeelt het college deze woningen, vanuit een sociaal-maatschappelijk oogpunt dan ook nog als 'sociaal'? (Met andere woorden; anders dan op het argument dat de huurprijzen binnen bepaalde normenkaders vallen en dus 'sociaal' mogen heten).

**Antwoord:**

Vanuit het woonbeleid zijn er drie segmenten die onderscheiden worden: sociaal (tot aan liberalisatiegrens), middelduur (tot 950 euro) en duur (vanaf 950 euro). Deze verdeling is ook op dit project van toepassing. Op het sociale deel zijn regulerende bepaling van toepassing.