

Aan de raadsleden

Weert,
- 1 NOV. 2018

Onderwerp : toezegging n.a.v. voorstel prestatieafspraken
Ons kenmerk : DJ-580648

Geachte leden van de raad,

Tijdens de behandeling van het voorstel over de prestatieafspraken in de commissie Ruimte & Economie van 24 oktober 2018 zijn onderstaande vragen gesteld. Daarachter treft u de antwoorden aan.

- De vraag of de onder 3A genoemde huurprijs (pagina 8) van de prestatieafspraken 2019, de kale huur betreft wordt schriftelijk beantwoord.

Antwoord: Dit zijn de wettelijke vastgestelde aftoppingsgrenzen en dit betreft inderdaad de kale huur.

- De ingediende vragen over Prestatieafspraken ingediend door DUS Weert worden schriftelijk beantwoord.

Antwoord: zie bijlage.

- Het knelpunt dat de laag-midden inkomens (€ 35.000,- tot € 55.000,-) buiten alle toeslagen vallen en huurdifferentiatie hiervoor toepassen wordt besproken met Wonen Limburg. De vraag was: Is het mogelijk een huurdifferentiatie toe te passen waarbij de huren per € 5.000 oplopen? (35-40/40-45/45-50/50-55)

Antwoord: Alleen voor de laagste genoemde inkomenscategorie tot een jaarinkomen van € 36.798 is een sociale huurwoning bereikbaar. Een corporatie dient jaarlijks minimaal 80% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798. Corporaties mogen daarnaast 10% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056. Aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 41.056 kan maximaal 10% van de sociale huurwoningen toegewezen worden. Corporaties zijn met handen en voeten gebonden aan wetgeving. Er kan niet gemakkelijk en maar heel beperkt worden afgeweken van de regels. Dit wordt daarom alleen in uitzonderlijke gevallen gedaan, bijvoorbeeld in geval van beperkingen. Er is geen mogelijkheid om hier een generieke regeling voor te maken. De meeste mensen met een inkomen hoger dan € 36.798 zijn aangewezen op een vrije sector huurwoning. Wonen Limburg onderkent dit probleem en investeert daarom ook in middeldure huurwoningen, tot ongeveer € 850,- per maand.

Met vriendelijke groet,

Edwin Eggen
hoofd afdeling RBRuimte & Economie





Vragen bij agendapunt 10 Prestatie afspraken commissie ruimte en economie.

- 1) Woningen met zorg te realiseren heeft een hoge prioriteit. Heeft u locaties op het oog en vallen deze woningen binnen de afspraken van de te realiseren woningen in de regionale woonvisie?

Antwoord: Sociale huurwoningen zijn bij voorkeur levensloopbestendig en geschikt om zorg te ontvangen. We wonen steeds langer zelfstandig. Belangrijk is dat de woningen geschikt zijn hiervoor. Bijvoorbeeld in het plan Werthaboulevard, waar de woningen geschikt zijn om langer zelfstandig te wonen met zorg. Dit betreft zelfstandige woningen die meetellen bij de aantallen. Alleen onzelfstandige woningen voor intramurale zorg tellen niet mee in de aantallen.

- 2) Duurzaamheid staat hoog op de agenda. In hoeverre worden de huurprijzen m.n. voor de sociale huurwoningen omhoog gedreven door duurzaamheidsmaatregelen?

Antwoord: Huurprijzen van sociale huurwoningen worden niet omhoog gedreven door verduurzaming. De huurprijzen zullen altijd beneden de Huurtoeslaggrens blijven, zodat de huurders aanspraak kunnen maken op Huurtoeslag. Verder dient men zich te realiseren dat door verduurzaming de energielasten omlaag gaan en daardoor de woonlasten zeker niet omhoog gaan. Wonen Limburg realiseert de nieuwe huurwoningen volgens het concept 0 op de meter. Bij normaal gebruik betekent dit dat bewoners geen energielasten hebben.

- 3) Wat bedoelt u concreet met het onderzoek naar portiekwoningen? Is hier voorzien in sloop van de portiekwoningen? Staat de gemeente positief tegenover een mogelijke sloop van deze woningen? Veel woningen zijn verkocht is er al nagedacht over hoe hiermee om te gaan bij sloop? Voor huurwoningen is er een sociaal plan bij sloop/nieuwbouw is dit dan ook van toepassing voor de eigenaren?

Antwoord: Wonen Limburg en gemeente gaan een visie maken op de toekomst van 600 portieketageflats in Weert-Zuid. Sloop kan aan de orde komen. Dat is nog niet duidelijk en moet uit de visie blijken. Er zijn in Weert-Zuid alleen woningen verkocht aan één zijde van de St. Jozefslaan. Dat zijn er naar verhouding niet veel. In de visie wordt meegenomen hoe de VVE complexen met de verkochte portiekflats ook voor de toekomst geschikt kunnen blijven voor de bewoners. Voor huurwoningen is er inderdaad een sociaal plan. Bij koopwoningen is de situatie geheel anders. Hoe hiermee om te gaan wordt meegenomen in de visie.

- 4) In hoeverre kunnen woning stichtingen blijven voldoen aan de doelstelling: het realiseren van betaalbare woningen (sociale huurwoningen)?

Antwoord: Het is moeilijk voor corporaties om de exploitatie van sociale huurwoningen rond te krijgen, gelet op de zware lasten waar corporaties mee geconfronteerd worden, zoals de verhuurdersheffing en de extra belasting. Dit zijn zaken waar landelijk en via de provincie aandacht voor gevraagd wordt. De gemeenten en corporaties trekken hierin samen op met de provincie Limburg. Een andere reden, waardoor het steeds moeilijker wordt om sociale huurwoningen te realiseren zijn de alsmar stijgende bouwkosten.

- 4) Gasloze woningen prima maar de ontwikkelingen gaan zo snel dat het aanleggen van een leidingnetwerk voor waterstof eigenlijk een must is in het kader van duurzaam bouwen. Kan dit worden meegenomen in de plannen?

Antwoord: De gemeente is aan zet om per wijk een warmteplan op te stellen. Uit dit warmteplan moet blijken wat het meest geschikte duurzame systeem is voor die wijk. Dit kan waterstof zijn. Dit wordt als mogelijkheid meegenomen.

6) Een algemene kanttekening: DUS Weert maakt zich grote zorgen om de mensen met een laag middeninkomen. Zij vallen buiten alle toeslagregelingen en dragen derhalve de zwaarste lasten. Is het mogelijk een huurdifferentiatie toe te passen waarbij de huren per € 5.000 oplopen? (35-40/40-45/45-50/50-55)

Antwoord: Dit is een vraag voor Wonen Limburg, niet voor de gemeente. Wij zullen dit met Wonen Limburg bespreken. Het opvragen van het inkomen is overigens privacy-gevoelig en dit doet Wonen Limburg alleen bij de eerste verhuring. Daarna niet meer. Dit punt heeft in ieder geval veel aandacht.

10) Eigen onderhoud door bewoners en wat betekent dit concreet en wie is verantwoordelijk voor de correcte uitvoering en kwaliteit? Wie is de regievoerder en wie controleert? En is er bereidheid onder de huurders?

Antwoord: Dit betreft een pilot waarmee Wonen Limburg wil starten om de lasten te verlagen. Uiteraard blijft Wonen Limburg eindverantwoordelijk, het is tenslotte hun bezit. Wonen Limburg gaat deze pilot opzetten. Er is nog geen ervaring mee opgedaan. Ook moet de bereidheid nog getoetst worden. Het is een van de voorbeelden waarmee Wonen Limburg de woonlasten omlaag wil brengen. Zie ook vorige vraag.

11) Huisvesting woonwagenbewoners. DUS Weert is van mening dat de woonwagenbewoners ook in dit overleg moeten worden meegenomen. Jaren geleden zijn er op diverse plaatsen chalets gerealiseerd. Is inzichtelijk hoeveel bewoners in de problemen zijn gekomen door de huurverhoging en daarnaast de huur voor de grond? Welk bedrag is bepalend voor de huursubsidie enkel de huur of de huur en de huur van de grond.

Antwoord: de huurdersbelangen vertegenwoordigen alle huurders, zo ook de woonwagenbewoners. Bij woonwagenlocaties wordt de huur bepaald door twee bedragen: namelijk de standplaats en het chalet/de woonwagen. Ook hier geldt dat de energielasten enorm dalen wanneer men in een goed geïsoleerd chalet woont. De woonlasten zijn daarmee niet gestegen. Ons is niet bekend dat er mensen in de problemen zijn gekomen.

Er wordt een paar keer gesuggereerd dat de huren almaar stijgen. De huren stijgen de laatste jaren op inflatieniveau. Dat is dus heel beperkt.