

## Technische vragen raad- en commissieleden aan het college

Datum indiening : 28 april 2020  
Registratienummer : Bij2008075

**D66**  
heerhugowaard

---

Onderwerp: Masterplan Vaandel Zuid deel 2

---

**Aan het college,**

### Inleiding

Onlangs heeft de D66 fractie n.a.v. de commissievergadering over het masterplan Vaandel Zuid enkele technische vragen gesteld. We zijn zeer erkentelijk voor de snelle beantwoording destijds. Echter, de beantwoording riep ook direct nieuwe vragen op: In het hele bouwplan is er sprake van een totale bouw van 177 woningen, met 131 woningen buurtschap Waaranders. Bij categorie 1, zullen 28 huurwoningen worden gebouwd met een aftopgrens van 609 euro.

1. Is het bedrag van de aftopgrens van 609 euro gelijk aan de 'kale huur'?
2. Waar is deze aftopgrens van 609 euro op gebaseerd?
3. Waarom wijkt deze aftoppingsgrens af van het landelijk beleid (jaar 2020, laag 619,01 euro voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens en hoog 663,40 euro voor huishoudens van 3 of meer personen)?
4. Waarom is er gekozen van een 'plat' bedrag van 609 euro en wordt er geen onderscheid gemaakt tussen laag en hoog i.v.m. diversiteit van huishoudens?

Volgens de gegevens van de Rijksoverheid behoort een woning tot de sociale sector als de huurgrens **maximaal 737,14 euro** (jaar 2020) bedraagt. De woonbond geeft aan dat veel huurders naast een kale huur ook servicekosten betalen waarvan een viertal benoemd worden in de Wet op de huurtoeslag; schoonmaakkosten en energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten, kosten voor diensten van een huismeester en kosten voor reparaties en groot onderhoud aan dienst-en recreatieruimten. Deze zogenaamde subsidiabele servicekosten tellen mee in de rekenhuur.

In het antwoord of in dit bedrag van 609 euro inclusief of exclusief mogelijke VVE servicekosten zit werd de vraag beantwoord met *'of dat ook financiële verplichtingen van de bewoners richting de VVE met zich meebrengt is afhankelijk van de afspraken die de leden van de VVE samen maken. De bewoners van het Buurtschap Waaranders worden echter wel lid van een VVE, omdat zij gezamenlijk eigenaar worden van een aantal bijzondere elementen in dit buurtschap, te weten een buurtmoestuin, een buurtschuur en een dierenweide. Dit alles behorend bij het planconcept van Buurtschap Waaranders'*.

Nu wijkt dit planconcept af van de landelijke richtlijnen qua servicekosten om de rekenhuur te berekenen. Van belang is wel te weten wat de hoogte is van de servicekosten om inwoners in aanmerking te laten komen voor huurtoeslag.

5. Hoeveel bedraagt de gemiddelde indicatieve servicekosten per woning van deze groep sociale huurwoningen per maand?

Er zijn voornemens om 38 koopwoningen in het programma van buurtschap Waaranders in categorie 2, prijsklasse t/m 244.000 euro, te bouwen.

6. Wat is de reden voor de keuze voor allemaal koopwoningen categorie 2 als de vraag naar middenhuurwoningen op de woningmarkt zelfs vele malen groter is?
7. Wat is de verdeling van deze koopwoningen categorie 2 in deze prijsklasse (a.u.b. oplopend opgeven)?

De overige voornemens in het programma Waaranders zijn om 53 koopwoningen categorie 3 en 12 koopwoningen categorie 4 in de markt te zetten met een vanaf prijs van 245.000 euro.

8. Wat is de verdeling van deze koopwoningen categorie 3 in deze prijsklasse (a.u.b. oplopend opgeven)?
9. Wat is de verdeling van deze koopwoningen categorie 4 in deze prijsklasse (a.u.b. oplopend opgeven)?

---

### **Antwoord van het college**

---

*Onlangs heeft de D66 fractie n.a.v. de commissievergadering over het masterplan Vaandel Zuid enkele technische vragen gesteld. We zijn zeer erkentelijk voor de snelle beantwoording destijds. Echter, de beantwoording riep ook direct nieuwe vragen op:  
In het hele bouwplan is er sprake van een totale bouw van 177 woningen, met 131 woningen buurtschap Waaranders. Bij categorie 1, zullen 28 huurwoningen worden gebouwd met een aftopgrens van 609 euro.*

#### **Vraag 1**

Is het bedrag van de aftopgrens van 609 euro gelijk aan de 'kale huur'? De genoemde huurprijs (€ 619,01) is de zogenaamde rekenhuur. Deze geldt voor de wetgever als basis voor het bepalen van de huurtoeslag.

#### **Antwoord**

Het bedrag van € 609 staat in de tabel van het raadsvoorstel. De hierin vermelde bedragen waren de bedragen die bekend waren op 1-1-2020. Inmiddels zijn de nieuwe prijsgrenzen van de verschillende categorieën bekend. Het gaat om woningen met een huurprijs tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Die bedraagt vanaf 01-01-2020 € 619,01.

#### **Vraag 2**

Waar is deze aftopgrens van 609 euro op gebaseerd?

#### **Antwoord**

Deze aftoppingsgrens (€ 619,01 voor categorie I) wordt jaarlijks vastgesteld door het rijk en is van belang bij het zogenoemde 'passend toewijzen'.

#### **Vraag 3**

Waarom wijkt deze aftoppingsgrens af van het landelijk beleid (jaar 2020, laag 619,01 euro voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens en hoog 663,40 euro voor huishoudens van 3 of meer personen)?

#### **Antwoord**

Zie het antwoord op vraag 1.

#### **Vraag 4**

Waarom is er gekozen van een 'plat' bedrag van 609 euro en wordt er geen onderscheid gemaakt tussen laag en hoog i.v.m. diversiteit van huishoudens?

**Antwoord**

De 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (de lage van € 619,01) geldt voor een- en tweepersoons huishoudens. Door aan te sturen op een huurprijs onder deze aftoppingsgrens worden de woningen bereikbaar voor de laagste inkomens in deze doelgroep. En daarmee zijn de woningen ook bereikbaar voor de eventuele huishoudens met meer dan twee personen in de laagste inkomensgroep. Als ook woningen in het programma worden opgenomen met een huurprijs tussen de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 663,40), dan zijn die woningen op voorhand niet bereikbaar voor een- en tweepersoons huishoudens met de laagste inkomens. Dat is onwenselijk.

*Volgens de gegevens van de Rijksoverheid behoort een woning tot de sociale sector als de huurgrens maximaal 737,14 euro (jaar 2020) bedraagt. De woonbond geeft aan dat veel huurders naast een kale huur ook servicekosten betalen waarvan een viertal benoemd worden in de Wet op de huurtoeslag; schoonmaakkosten en energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten, kosten voor diensten van een huismeester en kosten voor reparaties en groot onderhoud aan dienst- en recreatieruimten. Deze zogenaamde subsidiabele servicekosten tellen mee in de rekenhuur.*

*In het antwoord of in dit bedrag van 609 euro inclusief of exclusief mogelijke VVE servicekosten zit werd de vraag beantwoord met 'of dat ook financiële verplichtingen van de bewoners richting de VVE met zich meebrengt is afhankelijk van de afspraken die de leden van de VVE samen maken. De bewoners van het Buurtschap Waaranders worden echter wel lid van een VVE, omdat zij gezamenlijk eigenaar worden van een aantal bijzondere elementen in dit buurtschap, te weten een buurtmoestuin, een buurtschuur en een dierenweide. Dit alles behorend bij het planconcept van Buurtschap Waaranders'.*

*Nu kijkt dit planconcept af van de landelijke richtlijnen qua servicekosten om de rekenhuur te berekenen. Van belang is wel te weten wat de hoogte is van de servicekosten om inwoners in aanmerking te laten komen voor huurtoeslag.*

**Vraag 5**

Hoeveel bedraagt de gemiddelde indicatieve servicekosten per woning van deze groep sociale huurwoningen per maand?

**Antwoord**

Dat is op dit moment nog niet bekend. Wel kan op voorhand gemeld worden dat de kosten voor parkeren geen onderdeel zullen uitmaken van de servicekosten, aangezien het parkeren geschiedt in openbaar gebied.

*Er zijn voornemens om 38 koopwoningen in het programma van buurtschap Waaranders in categorie 2, prijsklasse t/m 244.000 euro, te bouwen.*

**Vraag 6**

Wat is de reden voor de keuze voor allemaal koopwoningen categorie 2 als de vraag naar middenhuurwoningen op de woningmarkt zelfs vele malen groter is?

**Antwoord**

De vraag naar grondgebonden middenhuurwoningen is beperkt. De vraag naar grondgebonden koopwoningen in categorie 2 is bijna 4 keer zo groot, zo blijkt uit de voorlopige uitkomsten van het Woningbehoefteonderzoek voor Heerhugowaard. De vraag naar middenhuurwoningen is vooral gericht op appartementen. Hierin wordt op andere locaties voorzien.

**Vraag 7**

Wat is de verdeling van deze koopwoningen categorie 2 in deze prijsklasse (a.u.b. oplopend opgeven)?

**Antwoord**

Dit wordt bepaald als het ontwikkeltraject is voltooid. Categorie II gaat van € 199.400 tot € 245.000. De woningen zullen een VON-prijs krijgen binnen deze bandbreedte en met een opbouw passend bij de onderlinge verschillen van deze woningen.

*De overige voornemens in het programma Waaranders zijn om 53 koopwoningen categorie 3 en 12 koopwoningen categorie 4 in de markt te zetten met een vanaf prijs van 245.000 euro.*

**Vraag 8**

Wat is de verdeling van deze koopwoningen categorie 3 in deze prijsklasse (a.u.b. oplopend opgeven)?

**Antwoord**

Dit wordt bepaald als het ontwikkeltraject is voltooid. De woningen zullen een VON-prijs krijgen passend bij de categorie en de onderlinge verschillen van deze woningen.

**Vraag 9**

Wat is de verdeling van deze koopwoningen categorie 4 in deze prijsklasse (a.u.b. oplopend opgeven)?

**Antwoord**

Zie het antwoord op vraag 8.