



# Heerhugowaard Stad van kansen

## Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders

Reg.nr: BW13-0697 Casenr.: Cbb130661 B&W d.d. 14-01-2014	Sector/afd.: Stadsontwikkeling/S.R.O. Steller/tst.: S.A. den Nijs/ 402	Portefeuillehouder: Agenda: Actieve informatieplicht: Subsidie mogelijk: - aangevraagd - toegekend	L.H.M. Dickhoff openbaar  Nee Nee
--	---	---	---

Onderwerp: Huisvestingsverordening Heerhugowaard, aanpassen passendheidstabellen 1 en 2 + actualiseren overzicht zorgwoningen

Probleemstelling: In BIJLAGEN 1 en 2 van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard staan passendheidsregels voor woningtoewijzing. De bedragen voor woningprijzen en inkomens worden jaarlijks aangepast. Deze nota bevat het voorstel voor het aanpassen van deze bedragen per 1 maart 2014.

Deze nota bevat tevens het voorstel in te stemmen met het geactualiseerde overzicht van zorgwoningen in Heerhugowaard. Dit betreft huurwoningen waarvoor in BIJLAGE 2 van de Huisvestingsverordening een voorrangsregeling is opgenomen.

### Concept besluit (max. 10 regels) Het college besluit

1. BIJLAGEN 1 en 2 van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard per 1 maart 2014 te wijzigen conform bijgevoegd voorstel;
2. Tabel 3.1 uit de Regionale Woonvisie te wijzigen conform voorstel;
3. In te stemmen met het 'Overzicht zorgwoningen per gemeente per corporatie, per 1 maart 2014' voor Heerhugowaard en kennis te nemen van het overzicht voor wat betreft de zorgwoningen in de overige regiogemeenten;
4. De Raadscommissie Stadsontwikkeling in kennis te stellen van de besluiten onder 1 en 2;
5. De besluiten onder 1 en 2 te publiceren in de rubriek 'Officiële mededelingen' van het Heerhugowaards Nieuwsblad.

	S	B	W	W	W	W	W	B&W d.d. 14 JAN 2014	Embargo tot: Nee	
Akkoord/Vka		89		↓	8	2		Nummer: 003		
Bespreken								Opmerking		
Beslissing:	<b>CONFORM</b>									
Advies van commissie:								Raadsbehandeling		
Ter inzage voor:	Gie 50							Begrotingswijziging:	Nee	
Kopie besluit naar:								-> Steller zorgt voor verstrekking kopieën.		



## BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp: Huisvestingsverordening Heerhugowaard, aanpassen passendheidstabellen 1 en 2 + actualiseren overzicht zorgwoningen

*Bevat het advies alle elementen? Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen*

### Toelichting:

Op 19 november 2013 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties nieuwe parameters huurtoeslag bekendgemaakt die ingegaan zijn per 1 januari 2014. Deze worden toegepast in de Huisvestingsverordening Heerhugowaard. Vandaar dit wijzigingsvoorstel voor BIJLAGEN 1 en 2 van de verordening.

Als gevolg van artikel 2.4.1 lid 3 en artikel 2.5.1 lid 2 van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard zijn burgemeester en wethouders bevoegd BIJLAGEN 1 en 2 te wijzigen op basis van regionaal afgesproken aanpassingen. Burgemeester en wethouders zijn dan wel verplicht de raad dan wel de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen. Hieronder de wijzigingen:

#### Wijziging BIJLAGE 1: bedragen voor huurwoningen

Per 1 januari 2014 zijn in de Wet op de Huurtoeslag de zg. normhuren (waaronder de maximale huurgrens) gewijzigd op grond van de inflatie. De rekenuur in BIJLAGE 1 van de Huisvestingsverordening wordt conform de verhoging van de maximale huurgrens met 2,71% (het inflatiecijfer) verhoogd tot € 699,48 (was € 681,02).

De Europese Commissie heeft op 15 december 2009 in de staatssteunregeling voor woningcorporaties bepaald onder welke voorwaarden woningcorporaties staatssteun mogen ontvangen. Om in aanmerking te komen voor staatssteun moeten woningcorporaties vanaf 1 januari 2011 minimaal 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens tot een bepaald inkomen. Per 1 januari 2014 is dit € 34.678,- (dit was € 34.228,-). Corporaties kunnen, zonder gevolgen voor de staatssteun, maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.678,-. Om in de regio Alkmaar zo veel mogelijk aan te sluiten bij de woningmarktsituatie van voor de Europese richtlijn is ervoor gekozen de 10% ruimte in te zetten voor inkomens tot € 38.500,-. In de regio Alkmaar is afgesproken dat dit bedrag niet jaarlijks wordt aangepast.

#### Wijziging BIJLAGE 1: bedragen voor koopwoningen

In de Huisvestingsverordening Heerhugowaard gelden ook passendheidsregels voor koopwoningen in categorie 1. Als grens voor categorie 1 houdt de regio de koopprijsgrens aan uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. Deze grens is per 1 januari 2014, onder invloed van de actuele rentestand, aangepast naar € 174.925,- (dit was € 172.750,-). De bijbehorende inkomensgrens is het inkomen dat minimaal benodigd is voor categorie 1 koopwoning, opgehoogd met een vast percentage van 13%. Dit percentage is vorig jaar vastgesteld en geeft de betrokken huishoudens net wat meer armslag om financiering van de aankoop rond te kunnen krijgen. Het benodigde inkomen stijgt van € 48.000,- naar € 48.500,-. Dit inkomen is berekend met de sneltoets van Nationale Hypotheekgarantie op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).<sup>1</sup>

#### Wijziging BIJLAGE 2: bedragen voor koopwoningen

Het minimale inkomen dat nodig is voor een categorie 1 woning is dus in de huidige markt € 43.050,-. De inkomensgrens van groep a. wordt verhoogd van € 42.500,- naar € 43.050,-. De inkomensgrens van groep b. is volgens de nieuwe rekenmethode gelijk aan die van a. opgehoogd met 13% en komt op € 48.500,-.

#### Wijziging tabel 3.1 Regionale Woonvisie

Met de vaststelling van de Regionale Woonvisie is afgesproken de tabel (3.1) met categorieën en prijsklassen huur en koopwoningen jaarlijks per 1 januari aan te passen conform de Wet op de Huurtoeslag en de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. Voor zover het de niet wettelijke bedragen uit de tabel betreft wordt voorgesteld deze niet te wijzigen (€225.000 en €325.000).

<sup>1</sup> Om een nieuwe woning van € 174.925,- volledig te financieren, inclusief 5% bijkomende kosten, is een lening nodig van € 183.672,-. Om dit met Nationale Hypotheekgarantie te kunnen doen is een bruto jaarinkomen nodig vanaf € 43.030,-. Hierbij is uitgegaan van één inkomen, een rekenrente van 5,0%, een looptijd van 30 jaar en geboortedatum koper 01-01-1995. Deze berekening is gemaakt op 16-12-2013. Met de opslag van 13% komt de te hanteren grens op € 48.623,90, afgerond naar € 48.500.



Tabel 3.1: Samenvatting van de categorieën en prijsklassen woningen

	Huur	Koop	Bij nieuwbouw Regionaal minimaal
1	€556,82 (2014) 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens Wet op de huurtoeslag was €535,91 (2013)	€174.925 (2014) Kooprijsgrens Wet bevordering Eigen Woningbezit was €172.750 (2013)	30%
2	€699,48 (2014) maximale huurtoeslaggrens Wet op de huurtoeslag was €681,02 (2013)	€174.925 - €225.000	
3	>€699,48 (2014) Vrije sector huur	€225.000- €325.000	
4		>€325.000	

Actualisering overzicht zorgwoningen

In BIJLAGE 2 staat ook dat bepaalde typen woningen bijzonder geschikt zijn voor bepaalde typen huishoudens. Wanneer deze woningen voor verhuur beschikbaar komen, komen bepaalde huishoudens hiervoor het eerst in aanmerking. Deze zorgwoningen zijn opgenomen in het 'Overzicht zorgwoningen per gemeente per corporatie'. Dit overzicht is geactualiseerd met de meest recente gegevens. Gevraagd wordt in te stemmen met het overzicht per 1 maart 2014 voor de gemeente Heerhugowaard en kennis te nemen van het overzicht van de andere gemeenten in de regio Alkmaar.

De huidige BIJLAGEN 1 en 2 en het voorstel voor de nieuwe BIJLAGEN 1 en 2 zijn bijgevoegd. Ook het geactualiseerde 'Overzicht zorgwoningen' is bijgevoegd.

Bijlagenr. (Corsanr.)	Titel/Onderwerp	Naar B&W, Commissie, Raad? (invullen welke)	Publiceren op website: ja/nee/besloten
--------------------------	-----------------	---	--