



# Kaders voor terugkeer bij sloop-nieuwbouw

Disclaimer: er is nog geen scenariokeuze gemaakt. Het is dus niet vastgesteld dat er sprake is van sloop-nieuwbouw. Deze presentatie is gemaakt om meer inzicht te geven aan zittende huurders over de juridische kaders voor terugkeer.

# Aanleiding

Bij project Emma zal binnenkort een keuze gemaakt worden tussen drie scenario's; sloop-nieuwbouw of groot onderhoud met verbeteringen of hoog niveau renovatie.

Wanneer er sprake is van sloop-nieuwbouw dan wordt de huidige huurovereenkomst ontbonden.

Een aantal bewoners maakt zich grote zorgen over de mogelijkheid om terug te keren en over de betaalbaarheid.

In het overleg van 27 mei 2021 is gevraagd of alle bewoners terug kunnen keren in de wijk, hierbij werd een vraag & antwoord document aangehaald van een bijeenkomst op 28 mei 2019 (verzonden 12 juni 2019).

Deze presentatie gaat specifiek over de juridische terugkeermogelijkheden bij sloop-nieuwbouw.

**De kaders worden zo goed mogelijk geschetst. Het is in deze fase niet mogelijk zekerheid aan iedereen te geven.**

# Opbouw presentatie

- **Toewijzingsregels corporatie**
- **Passend toewijzen**
- **Behoefte woonprogramma Emmabuurt op basis van huidige bewoners**
- **Mogelijkheden bij sloop-nieuwbouw**

# Toewijzingsregels corporatie tot liberalisatiegrens

## Regels voor toewijzing naar inkomen 2021

- Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 752,33) toewijzen aan hun doelgroepen.
- De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 40.024 (prijspeil 2021). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.
- Daarnaast mogen corporaties tot 2022 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 (prijspeil 2021). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 40.024.
- De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Zolang de woningcorporatie maar voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot € 40.024), mag zij er ook voor kiezen om alle sociale huurwoningen aan de doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 44.655) toe te wijzen.

<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties/regels-voor-toewijzen>

# Toewijzingsregels corporatie tot liberalisatiegrens

## Regels voor toewijzing naar inkomen per 1-1-2022

- Woningcorporaties moeten ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 752,33) toewijzen aan hun doelgroepen.
- De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 40.024 (eenpersoonshuishouden, prijspeil 2021) of € 44.196 (meerpersoonshuishouden, prijspeil 2021). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.
- Daarnaast mogen corporaties 15% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 40.024 (prijspeil 2021). Deze 15% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 40.024.
- De woningcorporatie mag er ook er voor kiezen om alle sociale huurwoningen aan de doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 40.024 of € 44.196 toe te wijzen).

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning>

# Toewijzingsregels corporatie tot liberalisatiegrens



Lees 15% v.a. 1-1-2022

## Regels voor toewijzing van de 10% vrije ruimte

Als woningcorporaties de 10% vrije toewijzingsruimte niet voor de doelgroep (tot € 44.655) gebruiken, maar voor andere woningzoekenden moeten zij een aantal huishoudens voorrang geven.

Om te beginnen zijn dit de huishoudens waarvan de gemeente heeft vastgesteld dat zij voorrang krijgen. De gemeente moet dit dan wel hebben vastgelegd in een huisvestingsverordening.

→ Artikel 3:5 uit  
huisvestingsverordening 2019

Daarnaast is er nog een groep die voorrang krijgt. Dit zijn:

- huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;
- huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen;
- medehuuders die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

# Toewijzingsregels corporatie tot liberalisatiegrens



## Regels voor toewijzing naar huishoudsamenstelling 2021

<p>Spelregels Woonruimte verdeling SVH Haaglanden versie 2021 Over bezettingsnormen</p>	<p>Bijlage 3 bezettingsnormen (m2 in woonoppervlakte), berekening minimaal aantal personen: één- of tweekamer tot 80 m2 drie-kamerwoning tot 65 m2 → Minimaal 1 persoonshuishouden</p> <p>drie-kamerwoning vanaf 65-80 m2 vier-kamerwoning tot 65 m2 → minimaal 2 persoonshuishoudens</p> <p>één-, twee- of driekamer appartement vanaf 80 m2 vier-kamerwoning vanaf 65-80 m2 vijf+ kamerwoning tot 65 m2 → minimaal 3 persoonshuishouden</p> <p>vier-kamerwoning vanaf 80 m2 vijf+ kamerwoning vanaf 65-80 m2 → minimaal 4 persoonshuishouden</p> <p>vijf+ kamerwoning vanaf 80 m2 minimaal 5 persoonshuishouden</p>
---	---

# Toewijzingsregels corporatie tot liberalisatiegrens Passend toewijzen



## Wet op huurtoeslag, peil 2021

### Passend toewijzen voor de doelgroep van de huurtoeslag

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens die een inkomen hebben tot de inkomensgrens van de huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarom staat in de gewijzigde Woningwet een norm over passendheid. Elke corporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen, mits zij met hun huidige inkomen recht hebben op huurtoeslag. Dit is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens.

Huishouden	Huishoudinkomen	Maximale huur
1 persoon	minder dan € 23.725	U kunt alleen reageren op woningen met een kale huurprijs van maximaal € 633,25
1 persoon	tussen € 23.725 - € 40.024	U kunt op alle woningen reageren
2 personen	minder dan € 32.200	U kunt alleen reageren op woningen met een kale huurprijs van maximaal € 633,25
2 personen	tussen € 32.200 - € 40.024	U kunt op alle woningen reageren
3 of meer personen	minder dan € 32.200	U kunt alleen reageren op woningen met een kale huurprijs van maximaal € 678,66
3 of meer personen	tussen € 32.200 - € 40.024	U kunt op alle woningen reageren

Ontvangt u AOW? Dan ligt de inkomensgrens voor 2 of meer personen op € 32.075 en als alleenstaande AOW'er op € 23.650.



# Behoefte woonprogramma Emmabuurt

## op basis van samenstelling huishoudens

**Eenpersoonshuishoudens: 17 tot 22**

**Tweepersoonshuishoudens: 27 tot 34**

**Drie- en meerpersoonshuishoudens: 19 tot 24**

Op basis van inventarisatie bij 79% van de 80 huishoudens

Verhuurd: 80, Niet verhuurd: 16, totaal 96 woningen

# Behoeftewoonprogramma Emmabuurt

## Op basis van inkomen

**Huishoudens met inkomen tot € 40.024,- bij eenpersoonshuishoudens / € 44.196,- bij meerpersoonshuishoudens:**

**valt binnen de groep van 85% en behoort hiermee tot de belangrijkste doelgroep van de corporatie.**

< Aantal niet bekend >

**Huishoudens met een inkomen > € 40.024,-**

**Vallen in de groep van 15%, woningcorporaties mogen een woning toewijzen, maar dit hangt af van het totale aanbod van de corporatie. Groep komt in aanmerking voor vrije sector woning.**

< Aantal niet bekend >

**Huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens van de huurtoeslag:**

**Minimaal 95% van deze huishoudens moet passend worden toegewezen, d.w.z. een huur van max. 633,25 voor een- en tweepersoonshuishoudens en 678,66 voor meerpersoonshuishoudens (de AOW-gerechtigde leeftijd speelt ook een rol – zie site rijksoverheid).**

< Aantal niet bekend >

# Mogelijkheden bij sloop-nieuwbouw geen besluit

## Let op: dit zijn mogelijkheden en geen besluiten!

- Door een deel in vrije sector (tot ca 1.000 euro) te ontwikkelen kunnen ook huurders met een hoog inkomen terugkeren in de wijk zonder dat WoonInvest voorbij gaat aan de maatschappelijke doelstelling. De sociale huurprijs kent een onrendabele top. De maximale huurprijs van een sociale huurwoning (753 euro in 2021) is niet kostendekkend voor de nieuwbouw van een huurwoning.
- Meer differentiatie in woningaanbod, ook voor kleine huishoudens
- Per huishouden inkomen en samenstelling in beeld brengen, dan kan mogelijk maatwerk geleverd worden.

Noot: geldt  
ook voor  
renovatie

# Mogelijkheden bij sloop-nieuwbouw

## Vervolg voorstel MT/bestuur 29-6-2021

Wanneer het komt tot een besluit tot sloop-nieuwbouw worden bewoners uitgenodigd voor inspraak over het nieuwbouw programma met als doel dit zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de huidige huurders die hier belangstelling voor hebben en de toekomstige huurders.

Voor bepalen van mogelijkheden voor terugkeer:

- Is inzicht nodig in de omvang van het aantal huishoudens met een inkomen boven de 40.024,-
- Wordt het programma getoetst aan het beleid van WoonInvest (denk aan toekomstbestendig, differentiatie in bezit, enz.)
- Is voor bepaalde onderdelen overeenstemming met de gemeente nodig \*
- Moet het plan voldoen aan wet- en regelgeving rondom o.a. toewijzen

\* De gemeente heeft de opgave de komende jaren 750 sociale huurwoningen te realiseren.



THANK YOU