



gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Marktlaan 124
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852

Cluster Samenleving, Sport en Cultuur
Inlichtingen Victor Klein
Telefoon 0900 1852
Uw brief 7 november 2024
Ons kenmerk 11532499
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Beantwoording schriftelijke vervolgvragen van de fractie van Forza!
Haarlemmermeer over afgetopte huren voor bijzondere doelgroepen

Verzenddatum

10 DEC. 2024

Geachte heer, mevrouw,

Op 7 november 2024 ontvingen wij schriftelijke vervolgvragen van de fractie van Forza! Haarlemmermeer over afgetopte huren voor bijzondere doelgroepen. Onze excuses voor het feit dat de reactie later is dan de hiervoor gestelde termijn. Onderstaand treft u de beantwoording aan.

Vraag 1

Kunt u per euro voorrekenen hoe de compensatie die u de verhuurder betaalt de huur verlaagt voor bijzondere doelgroepen?

Antwoord:

We nemen corporatie Ymere als grootste verhuurder als voorbeeld. Zij verhuurt ook aan bijzondere doelgroepen de meeste woningen. Het gaat om woningen tot € 821,- (liberalisatiegrens Ymere, prijspeil 2024) waarvoor Ymere € 879,66 (landelijke grens) zou mogen vragen. De hoge aftoppingsgrens voor huishoudens van drie of meer personen is € 697. Op basis van het prijspeil 2024 is er dan een jaarlijkse huurderiving van circa € 1.487 (= 12x (€ 821 – € 697)). Gemiddeld muteert een sociale huurwoning in onze gemeente eens in de twintig jaar. We hebben afgesproken dat de verhuurder voor de huurderiving van vijftien jaar wordt gecompenseerd inclusief een zeer bescheiden huurverhoging van minder dan 1%. Het gaat dan eenmalig om een bedrag van circa € 23.940 per woning.

Vraag 2

Bent u het met de fractie van Forza! eens dat indien u het gedeelte van de huur tot de aftoppingsgrens voor uw rekening neemt dit op hetzelfde neerkomt als het betalen van de huur voor bedoelde inwoners? Zo nee waarom niet?

Antwoord:

Nee, het vertrekpunt is niet het betalen van de huur. In de prestatieafspraken is overeengekomen dat corporaties streven naar een goede balans tussen inkomens van woningzoekenden en huurprijzen. We vragen van de corporatie om in het bijzonder de slaagkans van grote gezinnen te vergroten, door een aantal met name grotere woningen in een de prijscategorie tot de tweede aftoppingsgrens (€ 697) aan te bieden. De huurder dient te compenseren wij deels. Een corporatie moet woningen passend toewijzen naar de omvang en het inkomen van een huishouden. Grote gezinnen zijn aangewezen op woningen van vier of meer kamers. Het inkomen van deze huishoudens uit bijzondere doelgroepen is vaak niet passend voor woningen in de categorie tot de liberalisatiegrens.

Vraag 3

Bent u het met de fractie van Forza! eens dat door de constructie met de woningbouwverenigingen waarbij de gemeente een gedeelte van de huur betaalt zodat de dure woning op papier onder de aftoppingsgrens komt een vorm van fraude is omdat er zo oneigenlijk gebruik van de huurtoeslag wordt gemaakt? Zo nee waarom niet?

Antwoord:

Nee, want de woning komt daadwerkelijk in een lager prijssegment. Dat is direct zichtbaar voor de huurder. Er zou sprake zijn van toeslagfraude als de huurder bij de aanvraag van huurtoeslag een hogere huurprijs opgeeft dan wat hij feitelijk moet betalen.

Vraag 4

Is deze constructie getoetst bij de belastingdienst? Zo nee waarom niet? Zo ja ontvangt de fractie van Forza! graag een afschrift van de brief van de belastingdienst waarin deze constructie wordt goedgekeurd.

Antwoord:

Nee, de constructie is niet getoetst door de Belastingdienst. De woningen komen door de aftopping daadwerkelijk in het lagere segment. Voor de daadwerkelijke, en dus lagere, huurprijs kan huurtoeslag worden aangevraagd. Deze constructie raakt de Belastingdienst dus niet.

Vraag 5

Weten de beoogde huurders zelf dat zij in een woning gehuisvest waarvan de huur kunstmatig is verlaagd? Zo nee waarom niet?

Antwoord:

Nee, het is aan de verhuurder om al dan niet te vertellen hoeveel de huur verschilt van de maximaal redelijke huurprijs die mag worden gevraagd op basis van het puntensysteem van het Woonwaarderingssysteem (WWS). Het maakt daarbij geen verschil of de woning valt onder deze regeling. Iedere huurder kan wel zelf de maximale huurprijs vaststellen op basis van het WWS.

Vraag 6

Bent u het met de fractie van Forza! eens dat een burger die, teneinde huurtoeslag te ontvangen voor een te dure woning, de verhuurder een bedrag betaalt om de maandelijks te betalen huur te verlagen frauduleus handelt en dat als de Belastingdienst deze fraude ontdekt er mogelijk een boete wordt opgelegd?

Antwoord:

Ja, dat zijn wij met de fractie van Forza! Haarlemmermeer eens. Echter, de burger betaalt de verhuurder nooit bedragen om de huur te verlagen.

Een sociale huurwoning is een woning die wordt aangeboden door een woningcorporatie en bedoeld is voor mensen met een lager inkomen. De huurprijs van deze woningen ligt onder een door de overheid vastgestelde grens, zodat ze betaalbaar blijven voor huurders met een beperkt inkomen.

Vraag 7

Wist u dat de huurder die fraudeert teneinde huurtoeslag te ontvangen strafvervolgning riskeert met het risico op een veroordeling met een maximale celstraf van zes jaren?

Antwoord:

Ja, we zijn ermee bekend dat op belastingfraude een maximale gevangenisstraf van zes jaar staat en dat bij vergrijpen bij toeslagen een verzuim- en of vergrijpboete zal worden opgelegd. Maar zoals we bij vraag 3 schreven, is er pas sprake van fraude als de huurder niet op basis van de werkelijke huurprijs de huurtoeslag aanvraagt.

Vraag 8

Kunt u aangeven welk percentage van de bedoelde 20 woningen door statushouders bewoond zal gaan worden?

Antwoord:

Nee, het percentage van deze woningen dat aan statushouders of aan andere bijzondere doelgroepen zal worden toegewezen kunnen we niet inschatten. Dit is mede afhankelijk van de kenmerken van de vrijkomende woningen.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

Gees Vermeer

Marianne Schuurmans-Wijdeven