



Onderwerp:	Betaalbaarheid Wonen Helmond
Datum	13 september 2019
Partij:	GroenLinks
Bijlage:	38
Ingekomen brief griffie:	13 september 2019
Antwoord college	22 oktober 2019

Geachte leden van het college,

Op vrijdag 13 september jl. bericht o.a. NOS¹ over twee onderzoeken waarin het Nibud concludeert dat de woonlasten voor een substantieel deel van de Nederlandse bevolking te hoog zijn. Volgens deze onderzoeken had 25% van de Nederlandse huishoudens in 2016 moeite om rond te komen vanwege hoge woonlasten. Onderzoek van het CBS stelt dat dit 'slechts' 18% is. Hoewel het verschil tussen deze onderzoeken significant is, blijven de cijfers bijzonder zorgwekkend, helemaal in tijden van economische groei. Recent bleek namelijk ook dat de koopkracht wederom niet voor iedereen toegenomen is². De groep die in de cijfers van het Nibud genoemd wordt als kwetsbaar, zag ook de stijging van de koopkracht in 2018 al tegenvallen en in sommige gevallen zelfs dalen. Zodoende wordt een toch al kwetsbare groep onevenredig hard geraakt.

De onderzoeken van het Nibud en het CBS richtten zich op 2016, bij gebrek aan meer recente cijfers. Gecombineerd met de recente ontwikkelingen van de koopkracht, zal de door het Nibud genoemde 25% van de Nederlandse huishoudens zeer waarschijnlijk niet beter uit de verf komen over 2017, 2018 en 2019. Ook in Helmond woont een deel van de huishoudens in een sociale huurwoning en daarmee zijn deze cijfers ongetwijfeld ook voor Helmond bijzonder relevant en zorgwekkend. Omdat GroenLinks vindt dat iedereen mee moet kunnen doen, brengt dit ons tot de volgende vragen.

- 1a. Is het college bekend met de onderzoeken van zowel het Nibud als het CBS?
- 1b. Is het college bekend met de meest recente koopkracht cijfers?

2. Kan het college deze cijfers doorvertalen naar de situatie van de inwoners van Helmond?

- 3a. Worden deze cijfers meegenomen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties?
- 3b. Stuurt het college aan op een sociale huur-segment waar ieder Helmonds huishouden passende woonlasten heeft?

4. Is het college bereid zich specifiek in te zetten voor de woonsituatie van de groep die, ondanks economische groei, enige tot zeer grote moeite heeft om de eindjes aan elkaar te knopen?
- 4a. Zo ja, welke aanpak ligt er al en welke kansen ziet het college hiervoor nog meer?
- 4b. Zo nee, waarom niet?

Thomas Tuerlings namens GroenLinks Helmond

¹ <https://nos.nl/artikel/2301524-kwart-van-alle-huurders-komt-niet-rond.html>

² <https://nos.nl/artikel/2301324-koopkracht-gemiddeld-wat-gestegen-maar-voor-bijna-helft-bevolking-gedaald.html>



Antwoord van het college van burgemeester en wethouders:

Naar aanleiding van uw bovengenoemde brief delen wij u het volgende mee:

1a. Is het college bekend met de onderzoeken van zowel het Nibud als het CBS?

1b. Is het college bekend met de meest recente koopkracht cijfers?

1.a. Het college is bekend met het bestaan van de onderzoeken van zowel het Nibud als CBS.

1.b. Koopkracht geeft aan wat huishoudens met hun inkomen kunnen kopen. Dit wordt door zowel externe (ontwikkeling lonen, overheidsbeleid en inflatie) als interne factoren (verandering van baan, verandering in samenstelling huishouden etc.) beïnvloed. Het college is bekend met de meest recente koopkracht cijfers.

2. Kan het college deze cijfers doorvertalen naar de situatie van de inwoners van Helmond?

Vertaling van de landelijke koopkrachtcijfers naar de Helmondse situatie is moeilijk. Zoals hiervoor is aangegeven wordt de koopkracht door vele factoren beïnvloed. Wel zijn er gegevens bekend over de lokale inkomenspositie. Zo bedraagt het percentage kinderen tot 18 jaar die in een gezin leven dat van een bijstandsuitkering moet rondkomen in Helmond 7,16 %. Landelijk is dit percentage 6,58 %. Het percentage huishoudens met een laag inkomen bedraagt 10,1 %. Helmond behoort landelijk tot de laagste 10 %. Het gemiddeld besteedbaar huishoudeninkomen bedraagt in Helmond € 39.400,- terwijl dit landelijk gemiddeld € 41.900,- is.

Het Nibud concludeert dat een kwart van de huurders niet rond kan komen omdat hun woonlasten te hoog zijn. Uit de Lokale Monitor Wonen komt naar voren dat in Helmond sprake is van 11,6 % aan huishoudens met een betaalisico in een woning van een woningcorporatie (landelijk bedraagt dit cijfer 11,9 %). Dit percentage komt overigens redelijk overeen met het aandeel te dure scheefwoners (voor Helmond bedraagt dit percentage overigens 8 %). Het Nibud onderzoek spreekt van 18 % van de huurders dat "duur scheefwoont" en dus financieel moeilijk heeft (peiljaar 2016), in Helmond is dit percentage dus 8 %.

3a. Worden deze cijfers meegenomen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties?

3b. Stuurt het college aan op een sociale huur-segment waar ieder Helmonds huishouden passende woonlasten heeft?

3.a. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties vormt betaalbaarheid een belangrijk onderwerp. In de huidige prestatieafspraken is opgenomen dat de kernvoorraad minimaal 14.000 woningen bedraagt. Daarvan is 70 % onder de aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens. De feitelijke situatie is dat de woningcorporaties 14.800 sociale huurwoningen beheren, waarvan 89 % onder de aftoppingsgrens (€ 607,47 prijspeil 2019). De cijfers over betaalbaarheid spelen voorts een rol bij de afspraken over het sturen op woonlasten en de jaarlijkse huurverhoging (uitgangspunt is inflatie volgend).

3.b. Landelijk is bepaald dat woningcorporaties tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 720,42) moeten toewijzen aan de doelgroep die aanspraak mag maken op een sociale huurwoning (huishoudens met een inkomen beneden € 38.035,-, prijspeil 2019). De woningcorporaties toetsen bij elke toewijzing of de woning financieel passend is. Uit de verhuurgegevens 2018 van Woonniezie blijkt dat ruim 91% van de actief woningzoekenden (en 85% van alle ingeschrevenen) behoort tot de doelgroep die aanspraak kan maken op een sociale huurwoning met een inkomen onder de € 38.035,-. Tweederde behoort tot de primaire doelgroep en heeft een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen (€ 22.400 voor eenpersoonshuishoudens en € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2018), Alle woningcorporaties in Helmond voldeden in 2018 ruimschoots aan de landelijke norm.

4. Is het college bereid zich specifiek in te zetten voor de woonsituatie van de groep die, ondanks economische groei, enige tot zeer grote moeite heeft om de eindjes aan elkaar te knopen?

4a. Zo ja, welke aanpak ligt er al en welke kansen ziet het college hiervoor nog meer?

4b. Zo nee, waarom niet?

Ja, het college voert een actief beleid op het gebied van schulddienstverlening. Samen met de woningcorporaties (en andere instanties zoals energiebedrijven en zorgverzekeraars) wordt door middel van vroegsignalering getracht financiële problemen zo veel mogelijk te voorkomen/beperken. Het doel is huisuitzettingen te voorkomen. Daarnaast wordt de toepassing van het Sociaal Huurakkoord 2018 ingezet bij



de prestatieafspraken. Voorts hebben de woningcorporatie aangegeven dat huurders die tijdelijk financieel in de problemen komen, door middel van maatwerk (huurverlaging) geholpen worden.

Burgemeester en wethouders van Helmond

*de burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel*

*de secretaris
mr. drs. A.P.M. ter Voert*