

Technische Vragen Vrij Onderwerp

DATUM 31-10-2022

BEANTWOORDING 21-11-2022

ONDERWERP Vraag n.a.v. Raadsbesluit Wijziging huurprijzen 11 huurappartementen Buitenplaats De Goorn (26 sep 22)

Inleiding

Raadslid Frans Kremers van de fractie D66 heeft de volgende vragen naar aanleiding van het raadsbesluit Wijziging huurprijzen 11 huurappartementen Buitenplaats De Goorn van 26 september jl.

Vraag 1

In het raadsbesluit Wijziging huurprijzen 11 huurappartementen Buitenplaats De Goorn, van 26 september 2022, is op basis van een advies van de fiscalist de sector "middenhuur" van 4 woningen geschrapt en is de huurprijs, samen met de overige 7 woningen categorie sociale huur, naar 80% van de maximaal redelijke huur te brengen, gezien de grootte van de woningen (100 resp. 72 m²) en de energiezuinigheid.

Dit zijn hele generieke onderdelen van reguliere actuele nieuwbouw.

- a. Is de verwachting dat deze lijn doorgezet wordt voor nieuwbouw in de huursector, bijvoorbeeld aan het Veer waar een hoger percentage (sociale) huurwoningen komt?
- b. Met betrekking tot de potentiële middenhuur-categorie: stel dat de huurprijs van potentiële middenhuur niet wordt bepaald op basis van "maximaal redelijke huur" maar op basis van financiering (i.e. een onrendabele top van 0 euro berekend over 50 jaar), wat is de argumentatie van de fiscus om dit als "winstgevend" te zien?

Antwoord:

- a. Het huurbeleid van het gemeentelijk woningbedrijf is van toepassing, vastgesteld in de raadsvergadering van 11 juli 2022.
- b. Advies fiscalist: Zodra het woningbedrijf het maatschappelijk oogmerk loslaat en meer gaat investeren in een segment van woningen met een huur boven de toeslaggrens dan kan eerder aangenomen worden dat de geleverde arbeid ten doel heeft het behalen van een rendement dat het normaliter opkomend rendement te boven gaat. Indien het woningbedrijf haar activiteiten wijzigt kan dit dus gevolgen hebben voor de beoordeling van de fiscale ondernemingscriteria.