

|                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CONCEPTVERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 15 JANUARI 2015<br/>VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING <u>RAADSMARKT WONEN</u></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Aanwezig de leden:**

De heren El Aichi (CDA), Berkhout (GroenLinks), Bloem (SP), Boer (VVD), Van Driel (CDA), Dreijer (CDA), Drost (GroenLinks), Van Haga (VVD), Mohr (D66), S. Visser (PvdA), F.C. Visser (CDA) en de dames Cannegieter (D66), Crul (AP), De Leeuw (OPH), Kok (OPH), Leitner (D66) en Van Zetten (HvH)

**Mede aanwezig:**

Mevrouw Huysse (voorzitter), mevrouw Blaauboer (griffier), mevrouw Hillige en de heer Van der Lee

**Verslag:** Mevrouw De Senerpont Domis

**1. Opening en mededelingen van de voorzitter**

De **voorzitter** opent om 20.00 uur de raadsmarkt en heet iedereen welkom. Tijdens deze bijeenkomst wordt de raad geïnformeerd over de woonmarkt in Haarlem. De presentatie zal naar de leden worden gemaaild. Vragen kunnen na afloop van de presentatie worden gesteld.

**2. Presentatie**

Mevrouw Hillige zal spreken over het bestaande beleid en de nieuwe ontwikkelingen. Zij zal een toelichting geven op de informatienota en de rapportage woningbouw. Vervolgens kan er worden gezien welke punten de raad wil bespreken.

Deze raadsmarkt richt zich op de sociale huurwoningmarkt. Bestaande beleidsstukken zijn de Woonvisie 2012-2016 en het Coalitieprogramma Haarlem 2014-2018: Samen doen! In de Woonvisie zijn de uitgangspunten neergelegd te streven naar een duurzame en ongedeelde woonstad, 30% sociale/betaalbare woningbouw voor nieuwbouw en een gebiedsgerichte uitwerking. In het coalitieprogramma is opgenomen dat wijken en buurten kunnen verschillen, dat er recht is op een betaalbare woning binnen een redelijke termijn en 30% van de voorraad is sociale huur.

Volgens de heer **Mohr** is de 30% een feitelijke fout. Mevrouw Hillige laat weten hierop terug te komen.

De heer **Van Haga** kan zich niet goed vinden in het niet direct kunnen stellen van zijn vragen. De **voorzitter** houdt vast aan de afspraak om vragen te bewaren tot na de presentatie.

Op basis van deze uitgangspunten zijn afspraken gemaakt met corporaties Ymere, PreWonen en Elan. Zij dienen 18.000 sociale huurwoningen te blijven verhuren, met een huur van onder de 710 euro. Op dit moment hebben de corporaties nog 21.000 sociale huurwoningen in hun bezit. De afname in Haarlem-West zal beperkt worden tot maximaal 50% van de nu aanwezige voorraad. Transformatieprojecten worden afgemaakt. Er zal jaarlijkse monitoring van de afspraken plaatsvinden.

Regionale afspraken zijn vastgelegd in het regionaal actieprogramma (RAP) 2012-2015. Haarlem heeft zich gecommitteerd aan de bouw van 2900 nieuwbouwwoningen. Hierbij geldt een bandbreedte van 20%. Hierbij gaat het om koopwoningen met een maximale prijs van 215.000 euro.

Er is nieuwe regelgeving opgesteld. Dit betreft de Huisvestingswet, de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en het woningwaarderingssysteem. Er is nieuwe beleidsinformatie beschikbaar. Uit het woonwensenonderzoek is veel informatie te halen. In de regio Zuid-Kennemerland

IJmond komt 35% van de huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning. In Haarlem is dit 38%. Zichtbaar is bijvoorbeeld ook dat niet iedereen die recht heeft op een sociale huurwoning van een corporatie daar ook een beroep op doet. Het onderzoek geeft inzicht in de woonpatronen. Nog gemeld dient te worden dat 7% van de woningvoorraad in Haarlem bestaat uit privaat verhuurde woningen met een huur onder de sociale huurgrens.

De regio heeft onderzoek gedaan naar de voorraad en ontwikkelingen en de manier waarop deze grootheden zich tot elkaar zullen gaan verhouden. Er is gewerkt met twee keer drie scenario's. De conclusie die getrokken kan worden is dat er een tekort aan woningen zal ontstaan. Er zal meer druk op de voorraden ontstaan. Er is daarbij rekening gehouden met de huurverhogingen voor hogere inkomens, Europese wetgeving, de aanpak van scheefwonen, etc. Wachttijden zullen voor alle categorieën toenemen. Dit is een indicator voor een grotere schaarste.

In de Woningbouwrapportage is inzicht gegeven over de aantallen al opgeleverde woningen en de toekomstige nieuwbouw. In Haarlem is 36% van de woningen gerealiseerd in de categorie van sociale/ betaalbare woningen. In zuidwest Haarlem zijn vooral koopwoningen gerealiseerd. In Oost vooral sociale huurwoningen.

Te concluderen valt dat Haarlem een geliefde plek is om te wonen. Er wordt meer schaarste verwacht in de sociale woningvoorraad en de gemiddelde wachttijd neemt toe. Deze zal verder toenemen. De bouwproductie ligt op peil maar is lager dan de behoefte.

De raad kan ervoor kiezen een huisvestingsverordening vast te stellen. Daarin kan worden ingezet op een zo rechtvaardig mogelijke verdeling van de sociale woningvoorraad.

Er liggen een aantal dilemma's en knelpunten voor:

- de verhuurderheffing en de positie van de corporaties;
- het nieuwbouwprogramma ligt sterk aan de oostkant van de stad. Het vasthouden aan het belang van een ongedeelde stad kan tegengesteld zijn aan de opbouw van voldoende voorraad;
- de positie van middeninkomens;
- bestaande afspraken kunnen nieuwe afspraken vertragen of lastig maken;
- nieuwe afspraken kunnen leiden tot vertraging.

Mevrouw Hillige stelt de volgende discussiepunten voor:

- Het belang van een ongedeelde stad (leefbaarheid) versus het belang van voldoende voorraad voor de hele stad/ regio.
- De gebiedsgerichte uitsplitsing sociale huur versus sociale/ betaalbare koop.

### **3. Vragen vanuit de raad**

De heer **Mohr** dankt mevrouw Hillige voor de presentatie. De 30% sociale/ betaalbare huurwoningen is een politiek discussiepunt. De gemeente stevent af op een tekort in het sociale huursegment en de leefbaarheid kan onder druk komen te staan. De heer Mohr vraagt wat de precieze aantallen en percentages zullen worden als de huidige plannen worden gerealiseerd.

Mevrouw Hillige meldt dat op dit moment 29% van de voorraad bestaat uit sociale/ betaalbare woningen in bezit van corporaties. 7% is in bezit van particuliere verhuurders. Zij zegt toe te zullen laten weten wat de totaalcijfers zijn bij realisatie van de plannen.

De heer **Mohr** meent dat er maximaal 30% van de te realiseren voorraad uit sociale/ betaalbare woningen diende te bestaan.

De heer **Van Haga** meent dat het minimaal 30% is.

De **voorzitter** denkt dat het gesteld was op 30% an sich. Zij zal dit nazien.

De heer **Van Haga** geeft aan dat de liberalisatiegrens 710 euro is en dat deze wordt bevroren. De corporaties zullen een andere organisatievorm aannemen. Mevrouw Hillige licht toe dat de corporaties de DAEB (diensten in algemeen economisch belang waarvoor staatssteun mogelijk is) dienen te scheiden van de andere diensten die zij bieden.

De heer **Van Haga** vraagt hoe de positie van de huurders verandert in de toekomst.

Mevrouw Hillige legt uit dat in de Herzieningswet is opgenomen dat huurders partij worden bij het opstellen van de prestatieafspraken met corporaties. Dit betreft de toegelaten instellingen.

De heer **Van Haga** vraagt wat de impact is van de aanpassingen van het woningwaarderingssysteem. Mevrouw Hillige geeft aan dat dit niet precies bekend is, ook niet bij corporaties. In Haarlem zullen bijvoorbeeld 50 punten worden toegevoegd vanwege schaarste. De WOZ-waarde zal een grotere invloed krijgen op de puntenopbouw.

De heer **Van Haga** vraagt of het klopt dat er in 2020 5000 woningen tekort zullen zijn.

Mevrouw Hillige legt uit dat er bij toepassing van het meest gunstige scenario een tekort ontstaat van ongeveer 1000 woningen. De wachttijd heeft betrekking op de sociale huurwoningen van corporaties.

De heer **Van Haga** vraagt of de huisvestingsverordening alleen betrekking heeft op de sociale/betaalbare woningen.

Mevrouw Hillige legt uit dat de raad dit zelf kan beslissen. De verordening dient te gaan over de goedkope huurvoorraad. Het gaat om woningen waarvoor schaarste is vastgesteld.

De heer **Van Haga** geeft aan dat de verhuurderheffing van corporaties niet alleen een negatief effect hoeft te hebben voor verhuurders. Is dit ook het geval in Haarlem?

De corporaties geven aan dat de verhuurderheffing niet alleen wordt bekostigd door het innen van meer huur. De bouwkosten van woningen worden tevens omlaag gebracht.

De heer **Van Haga** meent dat de huren dan omlaag kunnen van deze woningen.

De corporaties geven aan dat dan de verhuurderheffing juist niet kan worden opgebracht. De onrendabele top wordt door deze manier van werken wel kleiner.

De heer **Berkhout** vraagt of de nieuwe RAP dit jaar zal worden voorgelegd. Hoe verhouden de Woonvisie en de RAP zich tot elkaar?

Een ambtenaar geeft aan dat de RAP 2016-2020 gedurende dit jaar zal worden opgesteld en voor het einde van het jaar zal worden voorgelegd aan de raad. In het bouwprogramma zijn de RAP en de Woonvisie opgenomen. In de vorige collegeperiode zijn deze ongeveer gelijktijdig vastgesteld.

Mevrouw **Van Zetten** geeft aan dat het lokaal akkoord loopt van 2013 tot 2016. Mevrouw Hillige geeft aan dat hierin de lokale afspraken met corporaties zijn opgenomen die jaarlijks worden gezien.

Het is mevrouw **Kok** opgevallen dat het percentage 'onbekend' in plancapaciteit in zuidwest Haarlem vrij hoog lag. Wat is daar de reden voor? De heer Van der Lee geeft aan dat de staten zijn gebaseerd op de gegevens van het CBS. Die heeft alleen cijfers beschikbaar van hetgeen is gemeld c.q. gerealiseerd. In zuidwest Haarlem zijn veel projecten nog niet gerealiseerd. Dit is een onzekerheid. De heer **Bloem** geeft aan dat de plannen voor de 'Remise' hier deel van uitmaken.

De heer **Van Driel** heeft vernomen dat het percentage scheefwonenden 30% is. Hoe zal dit percentage zich ontwikkelen?

Mevrouw Hillige geeft aan dat de definitie voor scheefwonen altijd lastig is. Zij denkt dat de inkomensgroep van 34.000 euro per jaar of meer die in een sociale woningbouwwooning woont, zal afnemen tot 15%. Omdat dit lastig is in te schatten is er gewerkt met drie scenario's. Mevrouw Hillige zal de cijfers zoals ze zijn opgenomen in de Woonvisie goed nazien.

De heer **Van Haga** denkt dat de percentages afhankelijk zijn van de categorisering in inkomensgroepen.

Mevrouw Hillige voegt toe dat de groep van 34.000 euro tot 43.000 euro een lagere huurverhoging krijgt. Dit heeft invloed op het scheefwonen.

Mevrouw **Cannegieter** vraagt een concreet overzicht van de cijfers uitgaande van de inkomenscategorisering met daarin de cijfers, interpretatie en de gevolgen.

Mevrouw Hilige zegt toe dit te zullen aanleveren en aan de betreffende commissie voor te leggen.

De heer **Bloem** vraagt hoeveel woningen er geliberaliseerd kunnen worden. Hij heeft vernomen dat 10.000 van de 24.000 woningen in aanmerking kunnen komen voor liberalisatie binnen de huidige regelgeving. De spreker vraagt hoe snel deze ondergrens bereikt kan worden.

Mevrouw Hillige geeft aan dat de corporaties wel mogen liberaliseren, maar tevens hun eigen taakstelling en doelstellingen hebben. De corporaties zijn afhankelijk van de mutatiegraad.

Mevrouw Sandra.... van PreWonen geeft aan dat corporaties 'niet alleen huisjesmelkers zijn'. Corporaties hebben hun eigen sociale doelstellingen en een daarop gebaseerde taakstelling.

De heer **Drost** vraagt hoe corporaties kijken naar de aankomende schaarste in de sociale woningbouw. Mevrouw Sandra.... van PreWonen geeft aan dat er een aparte bijeenkomst zal worden georganiseerd voor overleg van raadsleden met corporaties. Zij vertelt dat corporaties werken met prestatieafspraken. Corporaties hebben hun eigen maatschappelijke doelstelling. Betaalbaarheid is een issue waar corporaties mee werken. De ontwikkeling naar steeds hogere huren wordt geremd. Er worden afspraken gemaakt met huurdersorganisaties over betaalbaarheid. De ontwikkelingen worden erkend en aangepakt. De aanpak van groot onderhoud en nieuwbouw zijn langdurige trajecten. Binnen deze kaders kan worden bijgestuurd en dat gebeurt ook.

#### **4. Sluiting**

De **voorzitter** dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering om 2.105 uur.