



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg

Wethouder van Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, en Verkeers- en Vervoersbeleid

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Commissie Ontwikkeling

Datum 18 juni 2009
Ons kenmerk STZ/WWGZ/82557
Contactpersoon Mevr. E. Hermans
Doorkiesnummer 023-5113612
email ehermans@haarlem.nl
Onderwerp terugkoppeling AHAM

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Graag wil ik u in deze brief informeren over het in de raadsvergadering d.d. 22 januari 2009 toegezegde onderzoek inzake de exorbitante huurverhoging door de Amsterdamse Huizenhandel en Administratiemaatschappij (AHAM) in Haarlem Zuid-West (Houtvaartkwartier).

Situatie: huurverhoging bij overeenkomsten van na 1994

Allereerst schets ik nog even de situatie. In december 2008 heeft AHAM een huurverhoging aangekondigd aan bewoners van een aantal panden in Haarlem rondom de Kamerlingh Onnesstraat, Professor de Waalstraat, Faradaystraat en Lorentzkade). Geen kleine huurverhoging, maar een tussen de 40 en 50%; zonder enige aankondiging vooraf. Alleen bewoners met een huurcontract vanaf 1994 zijn aangeschreven. Het gaat om 24 van de 114 woningen van AHAM. Een aantal mensen wordt hierdoor gedwongen te verhuizen. Dit kan nadelige effecten hebben voor de sociale cohesie en het draagvlak voor voorzieningen in de buurt. Genoemd worden de Zuidwester, het gezondheidscentrum en peuterspeelzaal Pinokkio.

Gesprek met AHAM

Op 3 februari 2009 heb ik een gesprek gevoerd met onder meer mevrouw S. Schopman (directeur AHAM) en de heer Sarfati (advocaat van AHAM) over de situatie. Hun uitleg is als volgt. Krinkelwinkel B.V. is eigenaar van de panden in het Houtvaartkwartier. AHAM treedt op als bestuurder en beheerder. AHAM heeft besloten om landelijk huuraanpassingen door te voeren voor een aantal woningen. Hiertoe is besloten op basis van een onderzoek 'redelijke huuraanpassingen' van NVM-makelaars. De 'redelijke huur' die in het rapport wordt aangegeven wordt gesteld op € 1.450,- per maand. De huidige huur van de woningen ligt op € 700,- per maand. De verhuurder wil de huurprijzen dus aanpassen aan de huidige markthuur. AHAM zegt de afgelopen tien jaar geen huurverhoging te hebben

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Stadhuis, Grote Markt 2 Haarlem - Telefoon 023 5113000 - Fax 023 5113441



Haarlem

doorgevoerd. Huurders waren alleen gewend aan een jaarlijkse indexering van hun huurprijs.

AHAM wil de huurprijs bij mutatie optrekken naar € 1.450,- per maand. De nieuwe huurprijs voor zittende bewoners wordt € 1.100,-. Voor zittende bewoners is het weliswaar nog steeds een grote stap van € 700,- naar € 1.100,-, maar AHAM heeft een voorstel gedaan om de huurverhoging stapsgewijs over drie jaar in te voeren. Dat betekent in de praktijk: een verhoging van € 100,- in het eerste half jaar, daarna 1 jaar verhoging met € 200,- en dan anderhalf jaar met € 100,-. AHAM heeft toegezegd dat zij huurders die het niet eens zijn met de huurverhoging uitnodigt voor een persoonlijk gesprek. Indien blijkt dat de betreffende huurder daadwerkelijk door de huurverhoging in de financiële problemen komt, worden alternatieven besproken. Een mogelijkheid kan zijn dat AHAM de huurder helpt aan een kleinere woning. Indien het niet leidt tot directe financiële problemen bij de huurder en hij niet akkoord gaat met het voorstel van AHAM dan wordt de huurovereenkomst conform de wet opgezegd en staat het de huurder vrij het voor te leggen aan de kantonrechter die een vervolgens een uitspraak doet.

De hier beschreven wijzigingen gelden voor huurders met een huurovereenkomst die is afgesloten na 1994. Vanaf dat jaar zijn de eerste stappen voor liberalisering van de huurmarkt gemaakt. Vanaf dat moment kan de huur marktconform worden aangepast. Volgens AHAM is in de huurovereenkomsten na 1994 opgenomen dat de huur elke 5 jaar kan worden aangepast. Bij huren boven de € 631,73 genieten huurders geen huurbescherming; in die gevallen is het huurcontract bepalend. De juridische mogelijkheden voor huurders om zich hiertegen te verzetten zijn daarom beperkt.

Subsidie aan AHAM 1987

Door een bewoner aan de Faradaystraat is een vraag gesteld over subsidiegeld dat de gemeente Haarlem begin jaren '90 heeft verstrekt voor de renovatie van de woningen van AHAM. Deze subsidie is destijds verstrekt op grond van de 'Verordening geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen' uit 1987. Door deze bewoner is gevraagd of de gemeente destijds bepalingen of voorwaarden, die bijvoorbeeld betrekking hebben op de huurprijs, aan AHAM heeft gesteld bij het verstrekken van de subsidie. Helaas is niet meer alles hieromtrent te achterhalen uit het gemeentearchief, omdat het dossier vanwege haar leeftijd is vernietigd. Wel heb ik getraceerd dat burgemeester en wethouders beheersvoorschriften konden verbinden aan de geldelijke steun. Een daarvan was dat de huurprijs van de woning na het treffen van voorzieningen niet zonder voorafgaande toestemming van B&W verhoogd mag worden anders dan met de jaarlijkse trendmatige huurverhoging of, indien van toepassing, de jaarlijkse huurharmonisatie. Een dergelijke voorwaarde gold voor een door B&W vastgestelde termijn die niet langer mocht zijn dan 15 jaar. Deze termijn is in 2003-2004 dus verstreken.

Overnemen door corporaties

Tijdens de raadsvergadering is de suggestie gedaan om de in Haarlem actieve woningcorporaties een aantal woningen van AHAM te laten overkopen. Ik heb dit in mijn overwegingen meegenomen, maar zie af van een dergelijk verzoek aan de



Haarlem

corporaties. Redenen hiervoor zijn dat dit niet tot de hoofdtaak van de corporaties behoort en het gepaard gaat met aanzienlijke overnamesommen; geld dat corporaties beter voor meer sociale en maatschappelijke doeleinden in zouden kunnen zetten.

Brief aan Minister

In deze context maak ik mij toch zorgen over de ongewenste effecten die de liberalisering heeft. Hierdoor kunnen huurders worden geconfronteerd met aanzienlijk huurverhogingen. Dit kan nooit de bedoeling zijn geweest van het Rijk toen de huurliberalisering in 1995 van kracht werd. Mijn zorg hierover zal ik kenbaar maken aan de betrokken bewindsman van WWI/VROM.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg