Haarlem

Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg
Wethouder volkshuisvesting, economische en sociale zaken
onderwijs en jeugdbeleid

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

.De leden van de commissie ontwikkeling

| | |
|---|---|
| Datum | 4 juni 2013 |
| Ons kenmerk | STZ/2013/235780 |
| Contactpersoon | Ph. Hillege |
| Doorkiesnummer | 5038 |
| E-mail | phillege@haarlem.nl |
| Bijlage(n) | brief aan raad 2011 motie Scheefwonen: doorstromen 2011 |
| Onderwerp | Beantwoording vragen Lokaal Akkoord Haarlem 2013-2016 |

Geachte leden,

Tijdens de bespreking van het 'Lokaal Akkoord Haarlem 2013 – 2016' in de commissie Ontwikkeling op 23 mei heb ik toegezegd schriftelijk op een aantal vragen en verzoeken terug te komen.

Voorlopig lijkt er nog geen einde aan de onzekere positie te komen waarin corporaties verkeren. Een solide basis van gezamenlijke ambities, uitvoerbare en toetsbare afspraken, en gezamenlijke commitment is hierdoor van het grootste belang. Het college is van mening dat deze met het Lokaal Akkoord op belangrijke punten verankerd zijn, en dat er daarnaast antwoord en invulling is gegeven op diverse moties en ambities van de raad. Ik benadruk daarom het belang deze afspraken op korte termijn vast te kunnen leggen.

De concrete zichtbare resultaten zullen uit het vervolg komen. Steun van uw raad is van cruciaal belang. Ik hoop en vertrouw erop dat u die – mede op basis van onderstaande toelichtingen en wijzigingen – zult uitspreken.

Hieronder geef ik per onderwerp een reactie en - indien aan de orde - de resultaten van besprekingen met de corporaties.

**1. Waarom is gekozen voor deze (grote) hoeveelheid onderwerpen?**

In de 'Woonvisie Haarlem ongedeelde woonstad 2012-2016' (verder: Woonvisie) hebben wij aangegeven over welke onderdelen wij prestatieafspraken met corporaties willen maken. Daarnaast waren er belangrijke afspraken over locatie-ontwikkeling en transformatie-projecten. De belangrijkste onderwerpen die direct betrekking hebben op bouw- en herstructurering en overige veranderingen in de woningvoorraad zijn opgenomen in de delen A t/m E van het Lokaal Akkoord.

Daarnaast zijn er in deel F aanvullende afspraken vastgelegd op terreinen waarin we als gemeente samenwerken met de corporaties.

Afspraken op dit terrein zijn ook in de Woonvisie geagendeerd, en komen daarnaast voort uit de wens om bestaande afspraken tegen het licht te houden (bijvoorbeeld preventie huisuitzetting), vanuit de ambtelijke organisatie, vanuit eerdere wensen van de raad, (zoals afspraken rond asbest en brandveiligheid), of uit de wens van de corporaties (bijvoorbeeld buurtbemiddeling, communicatie bij herstructurering). Er is helder omschreven wat partijen van elkaar kunnen verwachten.

Bovendien is het college van mening dat corporaties als maatschappelijke ondernemingen ook een bijdrage kunnen leveren aan de arbeidstoetreding in het kader van Sociale Return on Investment (SRoI). Ik ben blij dat corporaties ook hierin hun verantwoordelijkheid nemen, ook omdat werkgelegenheid op wijkniveau van belang is.

**2. Waarom is in afspraak 2.1. opgenomen dat corporaties - indien dat wenselijke en 'afdwingbaar is'' - het primaat hebben op het realiseren van een contingent sociale huurwoningen op locaties van particulieren?**

De raad heeft via de Woonvisie de ambitie van de ongedeelde stad en van de stedelijke programmadoelstelling van 30% nieuwe sociale woningbouw onderschreven.

Om deze doelstellingen te bereiken is het reëel te veronderstellen dat ook op locaties van particulieren sociale woningen gerealiseerd moeten worden. Als het gaat om sociale huurwoningen, zijn de corporaties waarmee het Lokaal Akkoord is opgesteld in Haarlem primair de instellingen die hiertoe in staat en bereid zijn. Wij verwachten van corporaties dat zij zorgdragen voor de realisatie van het gewenste aandeel sociale huurwoningen. Dit vergt grote onrendabele investeringen. De realisatie van dit segment is ook in tijden van hoogconjunctuur niet door andere partijen opgepakt, woningcorporaties zijn binnen het stelsel hiertoe de aangewezen partij.

Het is reëel dat corporaties van de gemeente verwachten dat zij hiertoe ook op locaties in staat worden gesteld. Wij hebben in de afspraken geen concrete locaties meer opgenomen. Dat was in de vorige convenantsperiode wel het geval. Als alternatief zijn nu bewust afspraken gemaakt hoe bij de ontwikkeling van alle locaties in de stad doelstellingen gehaald kunnen worden. Het college acht de gemaakte afspraken daarom reëel, noodzakelijk en een logisch gevolg van de recent door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie.

Zoals toegelicht op bladzijde 10 van het Lokaal Akkoord kunnen wij in bepaalde situaties invloed uitoefenen op de totstandkoming van het programma sociale huurwoningen op locaties die niet in ons bezit zijn via het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium. Het is uiteindelijk aan de raad om bij (her)ontwikkeling van locaties het bestemmingsplan en het woningbouwprogramma vast te stellen.

**3. Wat betekent het dat de projecten Lieven de Key en het Slachthuisterrein in de kolom staan 't/m 2018 vrijwel zeker geen planvoorbereiding'?**

De indeling in kolommen en jaartallen is gemaakt op basis van globale inschattingen. De markt is erg onzeker.

In het algemeen geldt voor (grotere) herontwikkellocaties dat de markt op dit moment door de crisis niet in staat is om dergelijke projecten te starten. Indien er mogelijkheden zijn voor tijdelijk gebruik is daar op dit moment de voorkeur voor. Dit is het geval bij de voormalige schoollocatie Lieven de Key en het Slachthuisterrein.

Als zich echter ontwikkelingen voordoen waardoor de planvorming toch eerder zal kunnen plaatsvinden dan is dat uiteraard mogelijk (met iedere partij).
De in de bijlage van het LAH opgenomen projecten geven inzicht in de prioritering van projecten. In de afspraken is opgenomen dat corporaties in ieder geval een bijdrage leveren aan de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen in Haarlem. Daarom is in afspraak 2.3. opgenomen dat de gemeente minimaal één keer per jaar een projectenlijst zal agenderen in het bestuurlijk overleg met de corporaties. In de bijlage is een indicatieve en voorlopige indeling van herstructurerings- en bouwlocaties opgenomen.

**4. De maandelijkse rentekosten voor corporaties voor Belcanto zijn € 30.000,- Wat zijn de plannen voor tijdelijke invulling?**

De rentekosten die corporaties maandelijks betalen voor Belcanto zijn fors. Het is dan ook in hun belang om dit terug te dringen. Het belastingkantoor zal in de huidige lijn verhuurd blijven. We zijn nog met de corporaties in gesprek over de tijdelijke invulling van de garage en appartementen.

**5. Is het mogelijk de grondprijzen te flexibiliseren**?

Binnenkort legt het college een nieuwe Nota Grondprijzen aan de raad voor, die voortvloeit uit de Nota Grondbeleid. In de nota Grondprijzen zal de relatie gelegd worden tussen veranderingen in de vrij op naam prijs en veranderingen in de grondprijzen.

**6. Op bladzijde 16 wordt een aantal te slopen woningen genoemd. Welke projecten liggen hieraan te grondslag?**

De lijst die aan de opgave ten grondslag ligt betreft een inschatting, Voor een aantal projecten is nog niet besloten of ze gesloopt zal worden en om hoeveel woningen het zal gaan.

- Amsterdamse buurt (29);
- Boerhaavewijk (156);
- Hamelinkstraat (160) (NB: dit project is uitgesteld);

- Hannie Schaftstraat (25);
- Thomas More/Baden Powellstraat (80, reeds gesloopt);
- Braillelaan (103);
- Bavodorp (16);
- Delftwijk Zuid (60);
- Rozenprieel (31) en
- J. Sluijterslaan en PC Boutenstraat (inschatting t/m 2016: 226 (projecten lopen langer door)

De tabel is primair bedoeld om de ontwikkelingen in de omvang van de sociale huurwoningvoorraad in beeld te brengen. Duidelijk is dat in geen geval de ondergrens van 18.000 betaalbare sociale huurwoningen in gevaar zal komen gedurende de looptijd van de afspraken.

**7. Is er enig idee hoe de nieuwe afspraken rond stedelijke vernieuwing er uit zullen gaan zien?**

De investeringen (ook die van de gemeente verwacht worden) zijn omvangrijk en de middelen beperkt. We willen maximaal gebruik maken van de middelen die in gemeentelijke onderhoudsprogramma's zijn opgenomen, de expertise die elders in het land is opgedaan, en ervaring die binnen Haarlem bijvoorbeeld binnen Blok voor Blok in samenwerking met andere partijen is vormgegeven.

**8. Is het mogelijk dat bijvoorbeeld bewoners van betaalbare én dure woningen in de openbare ruimte investeren?**

Dat is een interessante gedachte. Elders is geëxperimenteerd met investeringen van burgers en bedrijven in ruil voor korting op de OZB, ook dit zal worden onderzocht bij de toekomstige inrichting van stedelijke vernieuwing.

**9. De extra lasten die woningbouwcorporaties opgelegd krijgen worden afgewenteld op de burgers die gewoon hogere lasten krijgen, doen we daar nog iets aan?**

Het is juist dat corporaties in ieder geval een deel van de op te brengen verhuurdersheffing via de inkomsten van de huren (inclusief de wettelijke huurverhoging) zullen moeten dekken. We hebben geen afspraken gemaakt over de huurverhoging. Inzet is geweest om via de afspraken over betaalbaarheid en beschikbaarheid vast te leggen dat er – ook voor de minima – voldoende woningen beschikbaar blijven. Het instrument van de huurtoeslag dient als vangnet voor de laagste inkomens.

**10. Doelgroep en voorraad voor woningen nog in evenwicht. Welke actie wordt er ondernomen als doelgroep sterk toeneemt?**

In afspraak 3.3. van het Lokaal Akkoord is opgenomen dat wanneer er in de komende jaren nieuwe informatie op tafel komt over de vraag/aanbod verhouding (bijvoorbeeld in het Woonwensenonderzoek 2013) partijen zullen overleggen of het

aantal van 18.000 betaalbare sociale huurwoningen (huur beneden de € 664, - prijspeil 2012) en 6000 huurwoningen beneden de aftoppingsgrens (huur beneden de € 564, - pp 2012), heroverwogen moet en kan worden.

**11. Wat doen we aan het voorkomen van gettovorming omdat de voorraad woningen niet evenredig verdeeld is over de stad?**

Binnen de prioritering van projecten hebben we vooral projecten opgenomen in wijken en buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. De noodzaak om juist in de kwetsbare delen van de stad te investeren wordt door zowel corporaties en gemeente onderkend.

Daarnaast hebben we afspraken gemaakt om ervoor te zorgen dat er ook aan de westkant van de stad, waar de omvang van de betaalbare woningvoorraad veel minder is, sociale huurwoningen behouden blijven en deze indien mogelijk te vergroten (zie afspraak 2.1. en 5, 9.1). Daarnaast hebben we ten behoeve van de leefbaarheid afspraken gemaakt over instroom in kwetsbare wijken (6), voorkomen van leegstand (12), inzet bij zwakke VvE's (15.3), bestrijding woonfraude (21), tijdelijke verhuur (22), en buurtbemiddeling (24).

Juist in kwetsbare wijken is het van belang dat corporaties investeren in projecten waarmee differentiatie in het woningaanbod tot stand komt. Een commerciële ontwikkelaar zal hier, ook omdat hij anders dan een corporatie geen langdurig belang in het gebied heeft, minder toe genegen zijn.

Het college deelt de zorg en de gewenste inzet om ervoor te zorgen dat kwetsbare wijken niet verder afglijden. Samenwerking tussen gemeente en corporatie is daarvoor essentieel. Mede daarom is het te betreuren dat corporaties zich volgens het Regeerakkoord uitsluitend mogen bezig houden met sociale woningbouw.

**12. Welke maatregelen worden voor middeninkomens getroffen?**

De realiteit is dat het aanbod van huurwoningen voor middeninkomens de komende jaren vooral beschikbaar zal komen via de huurharmonisatie uit de bestaande voorraad. De tabellen op bladzijde 15 en 16 geven hierin inzicht.

In de recent bekend geworden "concept-novelle" van minister Blok bij de herziening van de Woningwet geeft de minister aan dat hij geen rol ziet voor corporaties in het voorzien van woningen voor middeninkomens. Als de maatregelen worden doorgevoerd worden corporaties verplicht om dit deel van hun bezit in zijn geheel af te stoten.

De verkoop van huurwoningen kan overigens natuurlijk ook voor sommige middeninkomens van belang zijn.

**13. Waarom verkopen corporaties hun woningen niet met 20% korting aan de huurders?**

Corporaties zijn aan regels gebonden omtrent de korting die zij op de verkoopprijs kunnen geven (maximum van 10%). Dat is zowel in het belang van het functioneren van de woningmarkt (als corporaties hun woningen ''dumpen'' verstoren zij de markt van eigenaar-bewoners), als van de volkshuisvesting (corporaties moeten verantwoord omgaan met in vastgoed opgebouwd kapitaal).

**14. Zijn vormen van sociale koop mogelijk bij verkoop van huurwoningen?**

Naast reguliere verkoop kunnen corporaties woningen onder voorwaarden verkopen waardoor indirect een hogere korting mogelijk is. Pré Wonen en Ymere passen deze verkoopvormen toe onder de noemer Pré Koopregeling en Koopgarant. Dit zijn vormen van sociale koop.

Afspraak 8 van het Lokaal Akkoord is gemaakt om deze verschillende regelingen en de gemeentelijke startersregeling op elkaar af te stemmen, en tot verdere optimalisatie van instrumenten te komen.

**15. Komen er - gelet op de omvang van de verkoopvijver - niet heel veel woningen leeg te staan, en kunnen die niet tijdelijk worden verhuurd?**

Corporatiewoningen die in verkoop zijn komen niet in aanmerking voor tijdelijke verhuur (leegstandswet). Het aantal woningen dat vanuit de verkoopvijver de komende jaren daadwerkelijk in verkoop gaat en zo een periode leeg zal staan is beperkt.

De verkoopvijver bestaat uit woningen die zijn aangemerkt als "te verkopen" wanneer de woning leegkomt. Tot die tijd worden zij regulier (veelal als sociale huur) verhuurd. Als uitgegaan wordt van een gemiddelde mutatiegraad van 6% betekent dit dat jaarlijks rond de 200 woningen leegkomen en dus in verkoop zullen gaan.

We hebben afgesproken dat deze woningen maximaal één jaar leeg kunnen staan. Helaas duurt het in de huidige markt, ook met een reëel geprijsde woning, enige tijd voordat een woning verkocht wordt. Het is in verband met derving van inkomsten uiteraard in het belang van de corporaties dat deze periode zo kort mogelijk is. Dat een corporatie in een dalende woningmarkt belang heeft, c.q. speculatievoordeel heeft bij langdurige leegstand is onjuist.
Als de woning na een jaar nog niet verkocht is, wordt deze weer regulier verhuurd, daar ziet het college met de corporaties op toe.

Met corporaties bespreken we regelmatig het overzicht van de leegstaande woningen en te nemen maatregelen. De nieuwe afspraken zijn ook voor de corporaties aanleiding om scherper te sturen op het voorkomen van leegstand. In maart 2013 stonden 85 corporatie-woningen in Haarlem leeg in verband met verkoop (in totaal staan er rond de 2600 woningen in Haarlem te koop).

Corporaties mogen woningen die in verkoop zijn niet met een tijdelijke verhuurvergunning verhuren, dat is wettelijk bepaald.
Wel kunnen corporaties besluiten om woningen die in verkoop zijn te laten bewonen via een gebruikscontract, zij doen dit met name om verloedering te voorkomen. De gebruiker (bewoner) heeft geen huurrecht, en de vergoeding die bij de gebruiker in rekening wordt gebracht heeft slechts betrekking op vergoeding voor gebruik (water, electra, gas, belastingen, servicekosten, administratie).

**16. Waarom zijn de afspraken op het gebied van duurzaamheid niet in de vorm van labelstappen gedefinieerd?**

Bij de afspraken is uitgegaan van door de raad vastgestelde kaders. Deze zijn vastgelegd in de nota Duurzame Woningbouw uit 2005. Hierin zijn doelstellingen rond GPR bij nieuwbouw en renovatie opgenomen. De GPR kijkt naar bredere aspecten binnen het begrip duurzaamheid.

Op basis van het door corporaties in Haarlem in 2008 opgezette ''antwoord aan de samenleving'' is het convenant Haarlem Klimaat Neutraal opgesteld. In beide documenten staat de reductie van CO2 centraal.

De reductie van de CO2 uitstoot zal worden bereikt door het verbeteren van de energetische kwaliteit van een groot deel van het corporatiebezit. Dit levert inderdaad veel labelstappen op. Binnen het programma Blok voor Blok zijn afspraken vastgelegd omtrent de labelstappen.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissieleden zijn wij met corporaties overeengekomen om ook de afspraken rond de te maken labelstappen in het Lokaal Akkoord op te nemen en te monitoren. Zo worden ze –overeenkomstig uw wens – concreter geformuleerd. Aan de tekst wordt toegevoegd:

*13.7*
*In de periode van Blok voor Blok (2012 tot 2014) zullen de corporaties in ieder geval 1500 woningen met 2 labelstappen verbeteren. De gezamenlijke ambitie is om in de Haarlemse woningvoorraad 3500 woningen met 2 labelstappen te verbeteren. (corporatiewoningen en particuliere woningen).*

**17. Waarom is de motie scheefwonen: doorstromen niet meegenomen in de afspraken?**

De motie Scheefwonen: doorstromen is reeds in augustus 2011 uitgebreid beantwoord. In de bijlage vindt u de betreffende stukken. De hierin opgenomen en besproken inventarisatie biedt nog steeds een goed overzicht.
In de afspraken 4.1 en 4.3. van het Lokaal Akkoord is opgenomen dat corporaties jaarlijks het ingezette doorstroominstrumentarium in beeld brengen, en dat zij instrumenten onderling afstemmen.

**18. Waarom wordt in afspraak 23.4 specifiek over Amsterdamse studenten gesproken en niet over studenten of jongeren in het algemeen?**

In Amsterdam zijn experimenten gedaan met het huisvesten (al of niet gekoppeld aan vrijwillige inzet) van studenten en het bevorderen van kennis in de wijk. Bovengenoemde afspraak is voornamelijk gemaakt om de vitaliteit van Schalkwijk te versterken. Er is behoefte aan huisvesting voor studenten en het behoud van kennis in de Metropoolregio Amsterdam. De behoefte aan huisvesting van studenten uit Haarlem zelf lijkt vooralsnog niet groot te zijn (bron: Landelijke monitor studentenhuisvesting-Apollo 2012, ABF/Kences/Min BZK/Wonen als Student - 27 september 2012).

Het gaat in eerste instantie om een haalbaarheidsonderzoek. Om misverstanden te voorkomen hebben wij met de corporaties afgesproken de afspraak als volgt te wijzigen:

*23.4*
*Ymere zal in het derde kwartaal van dit jaar in overleg met de gemeente en de collega-corporaties een onderzoek doen naar de haalbaarheid van tijdelijke of permanente huisvesting van studenten en/of jongeren in Schalkwijk.*

**19. Waarom komen gezinnen niet in aanmerking voor tijdelijke verhuur?**

Wij hebben de opmerkingen op uw verzoek opnieuw besproken met de corporaties.

Corporaties geven nogmaals aan dat zij tijdelijke verhuur niet geschikt achten voor gezinnen. Kinderen behoeven een stabiele woonsituatie die vanuit tijdelijke verhuur niet gegeven kan worden. Hoewel het een aantrekkelijke mogelijkheid lijkt om de noodsituatie van een gezin op korte termijn op te lossen, is het risico zeer groot dat deze noodsituatie weer snel terugkomt bij het beëindigen van het tijdelijke contract. Het gezin zou dan op straat kunnen komen te staan en dan op zowel korte als langere termijn in een nog slechtere situatie belanden dan bij de startsituatie. Het college is het met de corporaties van harte eens dat dit voorkomen moet worden.

De gedachte dat er ook geen gezins**vorming** is toegestaan bij huishoudens die een tijdelijk huurcontract hebben, berust op een misverstand. Er is geen sprake van ontbinding van het tijdelijke huurcontract als er in die periode een zwangerschap ontstaat of een kind geboren wordt.

Voor de volledigheid wil ik benadrukken dat tijdelijke verhuur van woningen door corporaties (conform de criteria in de Leegstandswet) alleen gebeurt wanneer de woning binnen afzienbare tijd wordt gesloopt dan wel ingrijpend wordt gerenoveerd. Tijdelijke verhuur vindt plaats in afwachting van het moment waarop alle huishoudens (al of niet met stadsvernieuwingsurgentie) uit het betreffende complex zijn verhuisd, en de geplande maatregelen kunnen worden uitgevoerd.

Zoals in het Lokaal Akkoord opgenomen, is de afspraak de transparantie rond de toewijzing van tijdelijke verhuur en gebruikscontracten te verbeteren. Mijn voornemen is u nog in het najaar van 2013 de resultaten mee te kunnen delen.

Haarlem



**20. Hoe zit het met de financiële kaders en afspraken en de inzet van de ambtelijke organisatie?**

Zoals in het raadsbesluit aangegeven hebben wij in het Lokaal Akkoord geen afspraken gemaakt die directe financiële consequenties hebben voor de gemeente.

Er zijn activiteiten, onderzoeken en programma's die we gezamenlijk met corporaties uitvoeren. Voorbeelden hiervan zijn de totstandkoming van de Ontwikkelvisie Oost, Bouwend Haarlem, het woonwensenonderzoek 2013, subsidiëring van buurtbemiddeling. De afspraak is gemaakt dat wanneer partijen besluiten tot gezamenlijke financiële inzet er een bepaalde kostenverdeling plaatsvindt. Het besluit tot deelname zal echter steeds apart worden genomen.

Er zijn ambtenaren werkzaam die uitvoering geven aan de afspraken zoals in het Lokaal Akkoord zijn opgenomen. Het gaat om mensen die zich met vergunningen bezig houden, met schulddienstverlening, met samenwerking binnen Blok voor Blok etc. Natuurlijk zijn er ook ambtenaren bezig met gebiedsontwikkeling, en met de beleidsontwikkeling en –implementatie op volkshuisvestelijk terrein.

Deze werkzaamheden staan los van deze prestatieafspraken. De prestatieafspraken geven aan hoe tussen corporaties en gemeente hierin wordt samengewerkt. De hechte samenwerking heeft juist tot doel dat de ambtelijke inzet minder kan zijn, omdat zo van beide kanten dubbele inzet wordt voorkomen Dit Lokaal Akkoord zal daarom geen extra ambtelijke capaciteit vergen. De bestaande capaciteit is vanzelfsprekend opgenomen in de programma-begroting.

In juli 2012 heeft de raad bij de vaststelling van de 'Woonvisie Haarlem ongedeelde woonstad 2012-2016' middelen vanuit BLS (Besluit Lokatiegebonden Subsidies) en ISV (Investeringsbesluit Stedelijke Vernieuwing) gekoppeld aan de uitvoering van de Agenda Wonen.

Deze reserve ISV/Wonen is een meerjarig budget en wordt ingezet ten behoeve van onder andere: startersleningen, programma duurzame woningverbetering, transformatie kantoorruimte, stimuleren woningbouwproductie, doorontwikkeling stedelijke vernieuwing, (collectief) particulier opdrachtgeverschap etc.). In het Lokaal Akkoord zijn geen afspraken opgenomen die rechtstreeks een beroep doen op deze middelen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Vriendelijke groeten,

Jan Nieuwenburg

Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg
Wethouder volkshuisvesting, economische en sociale zaken
onderwijs en jeugdbeleid

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Raad van de gemeente Haarlem

| | |
|---|---|
| Datum | 31 augustus2011 |
| Ons kenmerk | STZ/WWGZ/2011/238456 |
| Contactpersoon | M.H. de Graaf-Smit/ G. Ruijterman |
| Doorkiesnummer | 023-5113613 |
| E-mail | m.d.graaf@haarlem.nl/ GRuijterman@haarlem.nl |
| Onderwerp | Doorstroming woningmarkt |

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Op dit moment werkt ons college aan de totstandkoming van de nieuwe Woonvisie en het daaraan verwante Provinciaal Regionaal Actieprogramma. Uiteraard is daarbij uw betrokkenheid noodzakelijk en gewenst. Daarbij wil ik u thans informeren over de huidige en mogelijk toekomstige landelijke en lokale maatregelen om de doorstroming op de Haarlemse woningmarkt te bevorderen. Tevens dient deze brief ter afdoening van de motie Scheefwonen- Doorstromen!'( 8 november 2010) (bijlage 1).

## Waarom deze brief?

Omdat Haarlem en de regio kampen met een verstopte woningmarkt, wil ons college de doorstroming bevorderen en het scheefwonen aanpakken. Dit is vast gelegd in het college werkprogramma en het coalitieakkoord. Omdat scheefwonen als onderdeel beschouwd kan worden van doorstroming worden beide onderwerpen gezamenlijk opgepakt.

Het college heeft tijdens de beraadslagingen rond de Programmabegroting 2011-2015 de motie 'Scheefwonen- Doorstromen!'( 8 november 2010) overgenomen. In de motie wordt gevraagd om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om scheef wonen aan te pakken hier een plan voor te maken en dit zo spoedig mogelijk voor te leggen aan de raad. Hiermee informeer ik u daarover.

Ter beantwoording van deze motie en voorafgaand aan de nieuwe woonvisie is er onderzocht hoe groot de problematiek van het scheefwonen is in Haarlem (bijlage 2). Daarnaast is er een overzicht gemaakt van de landelijke en lokale maatregelen die er zijn om de doorstroming te bevorderen (bijlage: 3). Daarmee is de huidige aanpak doorgelicht, mede naar aanleiding van uw motie. Dit overzicht is tot stand gekomen mede in overleg met de regionale corporaties. Er is een onderscheid gemaakt naar huidige maatregelen op de korte (t/m 2 jaar) termijn en toekomstige maatregelen op de lange(re) termijn (na 2 jaar).

Overzicht maatregelen ter bevordering van de doorstroming

Uit bijgevoegd overzicht blijkt dat diverse maatregelen landelijk en lokaal worden ingezet. Met bijvoorbeeld de startersregeling, het gebruik van de 30% vrije ruimte en recent de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting door het Rijk, wordt geprobeerd de doorstroming te bevorderen. In de praktijk zijn de effecten van de genoemde doorstoommaatregelen echter nog niet altijd optimaal merkbaar. Oorzaken zijn o.a. de onduidelijkheid over hypotheekrenteaftrek en onzekerheid op de woningmarkt.

Met de beschikbare middelen zet ons college zich maximaal in om doorstroming te bevorderen. Effecten van aanvullende lokale maatregelen hebben nog slechts zin als ook de Rijksoverheid die maatregelen treft die nodig zijn om de doorstroming te bevorderen. Daarom stel ik voor de maatregelen van de landelijke politiek af te wachten, zoals bijvoorbeeld de invoering van aan inkomen gerelateerde huren en waar mogelijk bestaande lokale regelingen te blijven optimaliseren. Ik stel u voor kennis te nemen van het overzicht en de door u op 8 november 2010 ingediende motie inzake 'scheefwonen' als afgedaan te beschouwen.

Informeel overleg thema's woonvisie

Binnenkort ontvangt u een uitnodiging voor 6 oktober voor een overleg als tussenstap in de totstandkoming van de nieuwe Woonvisie en het daaraan verwante provinciaal Regionaal Actieprogramma. Uw inbreng en suggesties zijn daarbij belangrijk om te komen tot een visie waarin ook uw uitgangspunten worden erkend. Het doel is om bij enkele thema's van de dilemma's te bespreken en met elkaar een richting te bepalen voor de verdere uitwerking. Doorstroming, en daarmee samenhangend scheefwonen, is hierbij één van de thema's.

Dit overleg is een vervolg van de raadsmarkt die op 18 november 2010 georganiseerd was ter voorbereiding van de woonvisie. Voor het komend informeel overleg zullen ook de corporaties en enkele andere betrokken partijen bij het woonbeleid worden uitgenodigd, zodat er tijdens de bijeenkomst ook gelegenheid is tot het stellen van vragen aan deze partijen.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg

# Bijlage 1: Motie Scheef wonen- Doorstromen!

JN STZ/WNG2 53

PvDA D66 CDA

**Motie: Scheefwonen – Doorstromen!**

Gemeenteraad van Haarlem in vergadering bijeen op 8 november 2010

Constaterende dat:

- De doorstroming van huurders in sociale woningen te wensen overlaat;
- In het huidige scenario slechts bij aanvang van de huurovereenkomst een inkomenstoets wordt gedaan bij de verkrijging van een huisvestingsvergunning.

Overwegende dat

- In het coalitie akkoord staat dat scheefwonen zal worden aangepakt;
- Het in het belang van Haarlemmers met een lager inkomen is dat er voldoende goedkope huurwoningen zijn;
- Er vele methodes zijn om scheefwonen aan te pakken;

Verzoekt het College van B&W

- Te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om scheefwonen aan te pakken, hier een plan voor te maken en dit plan zo spoedig mogelijk voor te leggen aan de raad;

En gaat over tot de orde van de dag.

VVD D66 PvdA SP

CDA PRCTS

## Bijlage 2: Huidige woningmarkt in relatie tot doorstroming

De Haarlemse en regionale woningmarkt zit al geruime tijd op slot. Doorstroming (of het gebrek er aan) heeft te maken met de afstemming tussen de woonwensen van huishoudens en de beschikbaar zijnde woningvoorraad. De basisvoorwaarde van een goed functionerende woningmarkt is dynamiek. Een belangrijke oorzaak van stagnerende doorstroming is op de eerste plaats achterblijvende nieuwbouw. Door nieuwbouw of door transformatie kunnen nieuwe verhuisketens starten. Op dit moment is de dynamiek onvoldoende doordat er onvoldoende woningen zijn in de middeldure en hogere segmenten waar bewoners naar door kunnen verhuizen. Ook het huidig woonruimteverdelingsysteem draagt bij aan de verstopte woningmarkt. Omdat het zolang duurt om woonduur op te bouwen voor een sociale huurwoning, maken mensen de volgende stap pas als het een echte verbetering is in de wooncarrière.

Daarnaast wonen mensen, vooral senioren, te groot of ongeschikt maar blijven wonen als er geen alternatieven voor handen zijn. Senioren willen veelal wel passend wonen, maar in de eigen woonomgeving blijven. Andere woningzoekenden willen de grote woning wel bewonen, maar kunnen hier niet in terecht. Door voor senioren geschikte ruime appartementen toe te voegen, ontstaat er een verhuisketen, mits men er in slaagt de huren betaalbaar te houden. Ook de crisis en de onzekerheid over regelgeving werken niet mee. De verkoop van huizen stagneert of duurt veel langer. Velen wachten af.

Het kabinet wil de woningmarkt beter laten functioneren: "een vrijere woningmarkt is noodzakelijk, waarbij er wel aandacht blijft voor diegenen die ondersteuning behoeven. Scheefwonen moet worden bestreden. De segmenten moeten beter op de woningmarkt aansluiten. Een betere doorstroming vergroot de keuzemogelijkheden van bewoners en zorgt ervoor dat er efficiënter gebruik gemaakt wordt van de beschikbare sociale huurwoningen". Het kabinet wil de keuzemogelijkheden voor burgers op de woningmarkt vergroten; "prijs en kwaliteit van de woning moeten aansluiten op de wensen van bewoners, of dat een hogere of lagere kwaliteit met bijbehorende woonlasten betreft".

<u>Definitie doorstroming</u>
Bij doorstroming gaat het er om stagnatie op de woningmarkt te bestrijden, meer huishoudens naar tevredenheid te laten wonen en de wachtlijsten voor een andere woning te bekorten. Een goede doorstroming betekent dat meer huishoudens een door hen gewenste woning kunnen vinden.

<u>Definitie scheefwonen</u>
Een definitie van scheefwonen begint met de vraag wat een passende woning is. Een passende woning is op de eerste plaats een woning die voldoet aan de fysieke eisen die een individueel huishouden stelt: een woning met verschillende slaapkamers voor een gezin, een aangepaste woning voor mensen met een beperking.

Buiten de passendheid in fysieke zin is er een ander aspect dat in verband staat met de passendheid van een woning, namelijk de vraag of deze staat in een buurt waar men wil wonen. Dat veronderstelt een zekere mate van keuzevrijheid. Tenslotte is er de passendheid in financiële zin,onder te verdelen in twee vormen namelijk:

- dure scheefheid, waarbij mensen een woning huren waaraan een relatief groot deel van hun inkomen opgaat en
- goedkope scheefheid bij hogere inkomens die een goedkope huurwoning bewonen.

In de aangenomen motie over dit onderwerp wordt vooral bedoeld dat er teveel mensen met een te hoog inkomen goedkope sociale huurwoningen bewonen waarvoor die niet bedoeld zijn; goedkope scheefheid.

Analyse scheefwonen in Haarlem

Voor het vaststellen van de scheefheid bestaan geen vaste definities. De mate van scheef wonen hangt af van de inkomensgrens en van de huurgrens die gehanteerd worden. In onderstaande tabel (WoOn 2009) is een kruising gemaakt tussen inkomen en hoogte van de huur zodat op basis van verschillende criteria naar de scheefheid gekeken kan worden.

| Haarlem | Soc. min | Ov doelgroep | Ov< mod. | Ov<1,5 mod | > 1,5 mod. | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Huur onder €400 | 2300 | 4200 | 2300 | 2600 | 1100 | 12500 |
| Huur ov onder €648 | 1400 | 4200 | 2800 | 3200 | 3700 | 15100 |
| Huur boven € 648 | 300 | 400 | 100 | 1000 | 1500 | 3200 |
| Totaal huursector | 4000 | 8700 | 5100 | 6800 | 6300 | 30800 |

Ov = overig

Het kabinet noemt scheefwoners huishoudens met een jaarinkomen van € 43.000 of meer die een huurwoning hebben die onder huurregulering valt. Dat zijn alle woningen die in het gehanteerde puntenstelsel onder de grens van € 645,- vallen. Volgens deze definitie wonen in Haarlem 3.700 huishoudens te goedkoop (12% van de huurders). Deze groep huishoudens verdient meer dan 1,5 maal modaal en betalen een huur onder de € 648,-.

Als goedkoop scheefwonen gedefinieerd wordt als de groep die meer dan anderhalf maal modaal verdient en minder dan €400,- huur per maand betaalt, dan gaat het in Haarlem om 1.100 huishoudens, of 9 % van de woningen met een huur tot €400,- Het vergelijkbare percentage voor heel Nederland is 10% (daar worden 114.000 huurwoningen van de 1.154.000 huurwoningen tot € 40,- scheef gewoond).

Uit het WoOn 2009[1] blijkt dat er in Haarlem beperkt sprake is van goedkope scheefheid. Een bepaalde mate van scheefheid is niet erg omdat de huishoudens met hoge inkomens zorgen voor menging in buurten met overwegend goedkope huurwoningen. Goedkope scheefheid komt vooral doordat mensen weliswaar bij de start van de huur van hun huis wat inkomen betreft behoorden tot de doelgroep waarvoor sociale woningbouw bestemd is, maar in de loop van hun leven in inkomen zodanig zijn gegroeid dat zij buiten de doelgroep vallen.

Conclusie

Het inzetten van aanvullende lokale regelgeving op dit moment heeft niet meer resultaat dan de al aanwezige huidige maatregelen. Dit is pas effectief totdat de landelijke politiek met aanvullende maatregelen komt. Voor het scheef wonen, kan Haarlem meeste 'winst' behalen door zich te richten op de ouderen die niet meer passend wonen, scheefwonen naar woninggrootte. Dit levert direct een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt.

[1] De meest recente cijfers die beschikbaar zijn over het scheefwonen in Haarlem zijn die uit het Woonwensenonderzoek (WoON 2009) van bureau Explica.

**Bijlage 3: doorstroommaatregelen**

| Doorstroommaatregel | Reeds ingevoerd | In wording | Korte termijn | Lange termijn | Nader onderzoek nodig | Landelijk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| startersregeling | X | | | | | |
| Aanjagen woningbouw | X | | | | | |
| Huurverhoging | X | | | X | | X |
| Aanpak woonfraude | | X | | | | |
| 30% vrije ruimte | X | | | | | |
| Strategische nieuwbouw | X | | | | | |
| Stimuleringssubsidie woningbouw | X | | | | | X |
| Verhuisconsulent voor senioren | X | | | | | |
| NHG-grens verhoogd | X | | | | | X |
| Toevoegen volledig toegankelijke woningen | X | X | | | | |
| Functieverandering | | | X | | X | |
| Herstructurering | X | | | | | |
| Toegankelijker maken van koopsector (kloof huren en kopen verkleinen) | X | X | X | | X | |
| Strategische verkoop van huurwoningen | X | | | | | |
| Regionale woningmarkt verbreden | | | X | | X | |
| Europese regelgeving (toewijzing huurwoningen) | X | | | | | X |
| Huurgewenningsbijdrage | X | | X | | X | |
| Verhuiskostenregeling ouderen | | | X | | X | |
| Verhuisservice | X | X | | | | |
| Duidelijkheid fiscale mogelijkheden woningmarkt | | | | X | X | X |
| Invoering nieuwe huisvestingswet | | X | X | | | X |
| Aanpassing huurwetgeving (inkomensgerelateerde huren) | | | | X | X | X |
| Tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting | X | | | | | X |
| Periodieke inkomenstoets | | | | X | X | X |
| Huur op maat | | | | X | | X |
| Doorstroomcontract | | | | X | X | X |
| Aanpassing woning waarderingsstelsel (WWS) | | X | X (per 1-7-11) | | | X |
| Verlagen leeftijdsgrens van 65 – 55 jaar (toewijzing huurwo.) | | | | X | X | X |
| Doorverwijzing middeninkomens | X | | | | | |

**Tabel: nadere toelichting doorstroommaatregelen**

| Doorstroommaatregel | Korte termijn | Lang termijn | Toelichting |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Huidige maatregelen** | | | |
| Startersregeling | X | X | Starters krijgen financiële ondersteuning om een woning te kopen, waardoor de huidige huizenbezitter kan doorstromen. De startersregeling is regionaal (Zuid-Kennemerland), met uitzondering van de gemeente Heemstede. Er is in Haarlem budget voor de komende 2 jaar, 2011 en 2012. Verder wordt overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland en ander mogelijkheden onderzocht voor aanvullend budget. Van belang is dat de juiste doelgroep bediend worden. |
| Aanjagen woningbouw | X | X | Het aanjagen van woningbouw is continue. De gemeente kan stimuleren, regie voeren en activeren. Haarlem heeft een woningbouwregisseur. |
| Huurverhoging | | X | Om het scheefwonen aan te pakken, is in het regeerakkoord besloten om woningcorporaties de mogelijkheid te geven de huren met een extra 5% per jaar te verhogen. Dit geldt voor huishoudinkomens boven de € 43.000,-. (per 1 juli 2012) Door een sneller oplopende huur stimuleer je deze hogere inkomens uit hun gesubsidieerde corporatiewoning te verhuizen. De inschatting door de corporaties is dat deze huurverhoging beperkte invloed heeft. Van belang is dat er gestimuleerd wordt om te verhuizen. De maximale huurverhoging voor de periode van 1 juli 2011 tot en met 30 juni 2012 is inflatievolgend met 1,3%. |
| Aanpak woonfraude | X | X | Door aanpak van woonfraude komen woningen vrij waardoor weer doorstroming bewerkstelligd kan worden. De afdeling VVH van de gemeente Haarlem heeft een inventarisatie gemaakt o.a. over woonfraude. Verder stelt deze afdeling een handboek woonfraudebestrijding op. Onlangs is een bestandsvergelijking tussen GBA en de corporaties gestart. In Zandvoort is het onderzoek afgerond, < 1% was woonfraude. Brederode wil dit graag oppakken i.s.m. de gemeente Bloemendaal. Ymere is hier al lang actief in. |
| 30% vrije ruimte | X | ? | Door de nieuwe Huisvestingswet is onduidelijk of deze maatregel blijft. De corporaties hebben dit instrument nog niet volledig ingezet. Men gebruikt de vrije ruimte m.n. om senioren te laten doorstromen. Brederode gebruikt de vrije ruimte ook om gezinnen die te klein wonen, te laten doorverhuizen. Ymere past de Woonswitch toe. Ymere richt zich niet alleen op senioren, maar ook op de gehele woningmarkt en heeft, mede dankzij de Woonswitch als instrument, 25% van de beschikbare woningen zelf toegewezen. De Key past het Leven Lang Thuis plan toe. Deze regeling is bedoeld om huurders van de Key in Zandvoort die niet passend wonen de mogelijkheid te geven te verhuizen naar een passende woning. Uit de evaluatie blijkt dat vooral de verhuizing van een flat naar eengezinswoning goed resultaat geeft. Dit ondanks het beperkte aanbod van eengezinswoningen. |
| Strategische nieuwbouw: | X | X | Hierdoor kunnen bewoners verhuizen die nu bv. scheefwonen in een goedkope woning naar een |

| Doorstroommaatregel | Korte termijn | Lang termijn | Toelichting |
|---|---|---|---|
| Toevoegen van middel/dure huur – en koopwoningen. | | | duurdere, veelal kwalitatief betere en grotere woning. Elan Wonen probeert nieuwbouw strategisch in te zetten zodat doorstroming op gang komt. De corporatie heeft sinds juli 2010 een nieuw huurbeleid. Er wordt een groter deel in de vrije sector aangeboden, hetgeen ook kansen biedt voor de middeninkomens. In de vrije sector is vaak meer dynamiek. Berderode is daarentegen terughoudend in het bouwen van woningen met een huurprijs hoger dan € 652,52. Men kan voor de financiering geen borgstelling krijgen. Pré Wonen heeft het project Haarlemse School, ze is bezig met strategisch nieuwbouw. Of iets goed loopt, hangt sterk af van de locatie. Ymere heeft Doctorshof, Raaks (dure huur) en de Pelikaan. Ook de Key heeft nieuw huurbeleid de effecten daarvan zijn nog niet goed te meten, maar lijken het belang van de locatie te bevestigen. De nieuwbouwwoningen van het Louis Davids Carré in Zandvoort rond de € 752 lopen goed terwijl op de bestaande bouw de reacties minder lijken te worden. Doorstroming ontstaat als men toevoegt waar vraag naar is, zodat bewoners worden verleid door te verhuizen. In de bestaande bouw komen veel starters, zoals in de kleine eengezinswoningen in Haarlem Noord. In Heemstede zijn starterswoningen met een koopgarantregeling verkocht. |
| Stimuleringssubsidie woningbouw | X | X | Het Rijk heeft de Tijdelijke Stimuleringssubsidie Woningbouw ingezet om woningbouwprojecten vlot te trekken voor toename aanbod. |
| Verhuisconsulent voor senioren | X | X | Corporaties bezoeken senioren om hen te verleiden om uit hun veelal eengezinswoningen te verhuizen naar een voor senioren geschikte woning. Eengezinswoningen komen hierdoor vrij. Er kan een onderzoek opgepakt worden door de markt, bv. taskforce banken. Dit laatste voorstel wordt niet door de corporaties ondersteund. Elan Wonen helpt ouderen met het zoeken van een geschikte woning (streven is 12 woningen per jaar via maatwerk aan ouderen toe te wijzen). Elan Wonen heeft in het verleden met Sint Jacob woonworkshops voor ouderen georganiseerd. Het doel van de bijeenkomsten was dat oudere klanten na gingen denken over het wonen op oudere leeftijd. Bewoners konden zelf bedenken of ze nog geschikt woonden. Verhuizen naar een voor oudere geschikte woning was een optie. Dit heeft niet direct meer verhuizingen opgeleverd, maar bijgedragen aan een bewustwordingsproces over de eigen verantwoordelijkheid om geschikt te wonen. |
| NHG van € 350.000,- | X | | Landelijk. Deze maatregel is ter ondersteuning van de financiering van een koopwoning en zorgt ervoor dat mensen bij het kopen van een woning tot € 350.000,- een NHG garantie hebben tot eind 2011. |
| Toevoegen volledig toegankelijke woningen | X | X | Zowel het bouwen van volledig toegankelijke woningen en het volledig toegankelijk maken van bestaande appartementen zijn beiden noodzakelijk, om ouderen uit hun (veelal te grote eengezins)woningen te kunnen laten verhuizen indien gewenst. Alleen voor deze eerste groep die doorverhuizen, komt doorstroming op gang. Brederode overweegt deze maatregel, maar kan alleen in Santpoort-Zuid plaats vinden. Vaak is de huursprong voor ouderen (te) groot. Elan Wonen maakt een inventarisatie van haar bezit op basis van een sterrensysteem. Op basis van deze inventarisatie wordt nagegaan in welke complexen fysieke aanpassingen mogelijk zijn, die zorgen voor een verbeterde |

| Doorstroommaatregel | Korte termijn | Lang termijn | Toelichting |
|---|---|---|---|
| | | | toegankelijkheid en daarmee een grotere geschiktheid voor het wonen op hoge leeftijd. Het betreft met name de toegankelijkheid bij de bestaande bouw. In de nieuwbouw is er al veel aandacht voor levensloopbestendig bouwen. |
| Functieverandering | | X | Functieverandering kan het omzetten van kantoren naar woningen zijn , maar ook scholen en kerken ombouwen tot woningen. Deze optie is erg duur. Probleem is dat met name kantoren de waarde erg hoog blijft en de kantoren duur verkocht moeten worden om de waarde eruit te halen, waardoor de gehele investering kostbaar wordt. |
| Herstructurering | X | X | Gemeente en corporaties voeren ingrepen uit in de woningen en woonomgeving zodat de wijken verbeteren (wijkaanpak) en hierdoor doorstroming gestimuleerd wordt. |
| Toegankelijker maken van koopsector door de kloof huren en kopen te verkleinen | X | X | Kloof verkleinen door huurkoopcombinaties, casco koop/ huur te realiseren en sociale koopvariaties, o.a. Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) in te zetten.<br>Brederode werkt al met MGE-constructies. Wellicht is een task-force banken mogelijk. Elan Wonen heeft geen MGE-constructie. Pré Wonen heeft de Pré Koopregeling, het gaat om 25% korting op de marktwaarde met het recht op terugkoop door de corporatie. De regeling wordt geëvalueerd. Haarlemmermeer past al lang de MGE constructie toe. Ymere heeft de koopgarant-regeling, hierbij wordt de MGE-constructie door Ymere gehanteerd in zowel nieuwbouw als bij een deel van de verkoop van de bestaande bouw. De Key Zandvoort gaat starten met een MGE-constructie. |
| Strategisch verkoop van huurwoningen | X | X | Corporaties zijn al bezig met strategisch verkoop. Door de huidige economische crisis vindt verkoop slechts beperkt plaats. Elan Wonen is dit jaar begonnen met verkoop. Ymere geeft korting op de verkoop van woningen net als de Key. De Key geeft korting niet alleen aan de zittende huurder waar de woning aan wordt geboden, maar ook bij mutatie aan alle huurders van de Key als mogelijkheid. Het verkoopbeleid wordt primair ingezet om middelen vrij te maken die kunnen worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw, vervangende nieuwbouw, renovatie en buurt en wijkenaanpak. |
| Regionale woningmarkt verbreden | X | X | De huurwoningmarkt Zuid-Kennemerland is opengesteld voor Haarlemmermeer en Velsen (pilot), hierdoor ontstaat er een meer completere woningmarkt. Wellicht is het verstandig om nader onderzoek naar verdere regionalisering (nieuwe Huisvestingswet) te gaan doen. De keuzemogelijkheid voor de consument wordt vergroot. |
| Europese regelgeving (toewijzing huurwoningen) | X | X | Europees. Als gevolg van Europese regelgeving moet sinds 1-1-2011 90% van de sociale huurwoningen toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot €33.614,- en 10% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen tussen de €33.614,- en €40.000,-. Dit betekent dat huishoudens met een inkomen boven € 33.614 niet langer in aanmerking voor een sociale huurwoning (huur tot € 652,52). |
| | | | |

| Doorstroommaatregel | Korte termijn | Lang termijn | Toelichting |
|---|---|---|---|
| **Mogelijke maatregelen** | | | |
| Huurgewenningsbijdrage | X | X | Door invoering van een huurgewenningsbijdrage kan de overstap van een huurwoning naar een duurdere woning financieel gemakkelijker worden. Elan Wonen denkt na over mogelijkheden van een huurprijsbeleid voor ouderen. Pré Wonen past huurgewenningsbijdrage alleen bij terugkeerders na herstructurering toe. Ymere biedt de Trouwe Klantenbonus aan, een financiële tegemoetkoming voor huurders van Ymere die verhuizen naar een andere huur- of koopwoning, een sociale huurwoning van Ymere achterlaten en een woonduur van negen jaar of langer hebben. De vergoeding bedraagt max. € 2.000,- en is gebaseerd op het huurverschil. Vaak wordt het gebruikt door mensen die toch al wilden verhuizen. |
| Verhuiskostenregeling ouderen | | X | Algemeen: Bewoners krijgen een geldbedrag als men gaat verhuizen van groot naar klein/ van goedkoop naar du(u)r(der) door corporaties c.q. gemeente. Pré Wonen past haar verhuiskostenregeling alleen toe bij herstructurering (sociaal plan) en niet specifiek voor ouderen. Dit geldt ook voor de andere corporaties. |
| Verhuisservice | X | X | Elan Wonen is bezig met het ontwikkelen van een verhuisservice (waarbij bewoners worden begeleid bij het verhuizen). |
| Duidelijkheid fiscale mogelijkheden op de woningmarkt. | | X | Landelijk dient besloten te worden of de woningmarkt grondig zal worden aangepakt, zoals de hypotheekrenteaftrek e.d. Nu stellen mensen hun verhuiswens uit, waardoor de woningmarkt op slot blijft. De corporaties zijn het hier mee eens. In de nieuwe woonvisie van Donner wordt uitgegaan van handhaving van de hypotheekrenteaftrek. |
| Invoering nieuwe Huisvestingswet | | X | Landelijk. Grenzen tussen regio's verdwijnen, hierdoor ontstaat meer keuzevrijheid van bewoners en dus meer doorstroming. De planning is vooralsnog invoering in 2012. |
| Aanpassing huurwetgeving inkomensgerelateerde huren) | | X | Landelijk. Door inkomensafhankelijke huren te maken, worden bewoners die nu goedkoop wonen, gestimuleerd door te stromen. Brederode vindt het een goed idee. Mensen die scheefwonen zouden een huurbijslag moeten gaan betalen. Hiermee kan de huurtoeslag gefinancierd worden. |
| Tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting | | | De overdrachtsbelasting die mensen betalen als ze een bestaand huis kopen, gaat voor de periode 15 juni 2011- 1 juli 2012 verlaagd worden. Het tarief wordt verlaagd van zes naar twee procent. De maatregel is ter bevordering van de doorstroming op de woningmarkt. |
| Periodieke inkomenstoets | | X | Huurders blijven in de woning zitten, maar als zij een bepaald inkomen verdienen, krijgen zij de keuze om een marktconforme huur te gaan betalen, de woning te verlaten of de woning te kopen met een bescheiden korting. |
| Huur op maat | | X | Vernieuwend aan Huur op Maat van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) is dat het inkomen van de huurder medebepalend wordt voor de hoogte van de huur die men betaalt. Een goed |

| Doorstroommaatregel | Korte termijn | Lang termijn | Toelichting |
|---|---|---|---|
| | | | verdienende huurder betaalt meer dan een minder verdienende huurder voor dezelfde woning. In de reguliere huurprijsbepaling is alleen de woningkwaliteit (via het WWS) leidend voor bepaling van de huurprijs. Huur op Maat werkt als volgt: voor elke nieuw toe te wijzen woning wordt een huurprijs gevraagd die de corporatie in de betreffende woningmarktsituatie reëel vindt. Dit verschilt per regio. Huishoudens kunnen op grond van hun inkomen korting krijgen op deze reële huurprijs, zodat de woning voor deze huishoudens betaalbaar wordt. De korting wordt jaarlijks opnieuw berekend. Over de netto huurprijs (na korting) kan de huurder vervolgens huurtoeslag aanvragen. Huur op Maat kan onder de huidige wet- en regelgeving niet worden ingevoerd bij bestaande huurcontracten. |
| Doorstroomcontract | | X | Landelijk. In Den Haag wordt nagedacht over een zogenaamd doorstroomcontract zoals dit lijkt op de campuscontracten voor studenten. Gedacht wordt aan huurders die meer gaan verdienen dan de EU-grens van € 33.614,- euro en de wachtlijst voor goedkope huurwoningen langer dan twee jaar is, de huurders zouden moeten doorstromen naar een andere woning. Als dit niet direct mogelijk is, zou de scheefwoner meer huur moeten gaan betalen. |
| Aanpassing woningwaarderings-stelsel (WWS) | | | Landelijk. De Regering heeft 15 april 2011 een voorstel gedaan tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingsstelsel (WWS)) In het bestaande WWS wordt nauwelijks rekening gehouden met de gewildheid van de woning. Zelfstandige woningen die vallen onder het WWS krijgen dan vanaf 1 juli 2011 25 basispunten extra. Voor zittende huurders verandert er niets en voor nieuwe huurovereenkomsten die na 1 juli 2011 ingaan, verandert er alleen iets als de marktsituatie dat toelaat en de aanpassingen in lijn zijn met lopende prestatieafspraken. Door aanpassing van het WWS is de verwachting dat de huurprijzen bij nieuwe verhuur beter gaan aansluiten op wat huurders en verhuurders nu al reëel vinden. Ook stimuleert de extra marktwerking de investeringsmogelijkheden in gebieden met een krappe woningmarkt, waardoor naar verwachting huurders uiteindelijk uit een groter woningaanbod kunnen kiezen. |
| Verlagen leeftijdsgrens van 65-55 jaar (toewijzing huurwoning) | | X | Landelijk. Doorstroming wordt bevorderd als de leeftijdsgrens van een ouderenwoning van 65 jaar naar 55 jaar gaat. Elan Wonen heeft in de vrije sector het leeftijdscriterium voor verhuizen naar een 'oudere' woning verlaagd van 65 jaar naar 55 jaar. Uit onderzoek blijkt dat juist de jonge senioren zich veelal oriënteren op verhuizen naar een geschikte woning en woonomgeving. In latere levensfasen verhuist men uitsluitend nog als het noodzakelijk is. Elan Wonen wil graag in de sociale huur ook de leeftijdstabel van 55 + hanteren, maar is op basis van de huidige woonruimteverdelinguitspraken niet toegestaan. Het voorstel om de leeftijdslabeling aan te passen, wordt gesteund door de andere corporaties. Dit zou meegenomen kunnen worden met de nieuwe Huisvestingsverordening (door nieuwe Huisvestingswet). |
| Doorverwijzing van middeninkomens | X | X | Ymere heeft onlangs een loket geopend voor middeninkomens 'Woonticket middeninkomens'. Woningen die voor middeninkomens gereserveerd worden zijn vrije sector huurwoningen met een huur |

| Doorstroommaatregel | Korte termijn | Lang termijn | Toelichting |
|---|---|---|---|
| | | | vanaf € 652,- - € 950,- per maand en koopwoningen tussen € 75.000,- en € 250.000,-: Elan Wonen plaatst een maal per 2 weken een advertentie in het Haarlemse Dagblad met duurdere woningen. |