



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie
t.a.v. SP Fractie

Datum 2 december 2014
Ons kenmerk 2014/418603
Contactpersoon P.T.H. Hillege
Doorkiesnummer 0235115038
E-mail phillege@haarlem.nl
Onderwerp Beantwoording art. 38 vragen SP Scheefwonen

Geachte raadsleden,

Op 18 oktober 2014 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake Scheefwonen. Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt. Voor een compleet beeld van de context voegen wij uw brief bij deze antwoordbrief.

In de “Woonvisie Haarlem 2012-2016: duurzame ongedeelde woonstad” wordt in hoofdstuk 4 stilgestaan bij scheefwonen in Haarlem, en de mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen. Inkomensafhankelijke huurverhoging wordt hierbij als één van de instrumenten benoemd. Dit is een maatregel die vanuit het rijk is ingezet. Om doorstroming te bevorderen zetten we als gemeente instrumenten in als de starterslening, de realisatie van strategische nieuwbouw, en inzet van vrije ruimte in de woonruimteverdeling, gericht op doorstroming.

Minister Blok heeft aangegeven dat 2015 het laatste jaar van de inkomensafhankelijke huurverhoging zal zijn. In 2016 zal de huursombenadering worden ingevoerd. De overheid stelt daarin vast hoeveel de huren van alle woningen van een corporatie mogen stijgen. Binnen grenzen kunnen huren van sommige woningen dan wat meer stijgen en andere wat minder, afhankelijk van de waarde van de woning. Daarnaast ligt een voorstel voor een nieuw woningwaarderingstelsel (WWS) bij de Tweede Kamer. Het is het voornemen van het kabinet dat dit per 1 juli 2015 in werking zal treden. De WOZ-waarde van de woning krijgt daarbij een groter gewicht in de bepaling van de maximale huurprijs van de woning.



Haarlem

2014/418603

2

1. Hoeveel huurders zaten in 2014 in de inkomenscategorie vanaf € 34.,085 tot en met € 43.602?

Antwoord:

Ymere heeft als beleid dat deze gegevens van de Belastingdienst uitsluitend voor de huurverhoging worden gebruikt en niet voor andere doeleinden. Antwoorden op de vragen 1 t/m 4 kunnen daarom door hen niet worden gegeven. Elan Wonen heeft deze gegevens niet bewaard. Bij Pré Wonen ging het om ongeveer 800 huishoudens.

Uit het onderzoek Wonen in de Regio Amsterdam blijkt dat 27% van de sociale corporatie huurwoningen in Haarlem wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven de € 34.085,- . In heel Zuid-Kennemerland, en in de regio IJmond ligt dat percentage iets hoger.

Van de groep die in de inkomensgroep valt tussen de € 34.085 - € 43.602,- in Haarlem bewoont 32% van de huishoudens een sociale huurwoning, 10 % een vrije sectorhuurwoning en 58% is in bezit van een koopwoning.

2. Bij hoeveel huurwoningen van de corporaties is de extra huurverhoging van 2% plus inflatie daadwerkelijk doorgevoerd?

Antwoord:

Elan Wonen heeft geen extra huurverhoging doorgevoerd voor deze inkomensgroep, deze groep heeft dezelfde huurverhoging gekregen als de huurders beneden de € 34.085,- (namelijk een huurverhoging van 4%).

Pré Wonen heeft voor iets meer dan 300 huurders in deze inkomensgroep een (iets) hogere huurverhoging gevraagd ten opzichte van huurders met een lager inkomen. Bij Pré Wonen is in 2014 de huurverhoging ook afhankelijk gesteld van de afstand van de huidige huur tot de streefhuur.

3. Hoeveel huurders zaten in 2014 in de inkomenscategorie boven de € 43.602?

Antwoord:

Elan Wonen kan deze gegevens niet verstrekken. Pré Wonen geeft aan dat om 1165 huishoudens is gegaan.

Uit het genoemde onderzoek Wonen in de Regio Amsterdam blijkt dat 9% van de huishoudens met een inkomen boven de € 43.000,- in een sociale huurwoning woont.

4. Bij hoeveel huurwoningen van de corporaties is de extra huurverhoging van 2% plus inflatie daadwerkelijk doorgevoerd?

Antwoord:

We gaan er vanuit dat u bij deze vraag bedoeld heeft te achterhalen om hoeveel huurwoningen het gaat waarbij de extra huurverhoging van 4% plus inflatie daadwerkelijk is doorgevoerd.



Haarlem

2014/418603

3

Elan Wonen heeft aan 670 huishoudens een huurverhoging van 4% plus inflatie doorgevoerd (6,5%), dat betekent dat aan 14% van de huurders van Elan Wonen in Haarlem met een huur beneden de liberalisatiegrens extra huurverhoging is doorgevoerd.

Pré Wonen heeft aan ruim 500 huishoudens een huurverhoging doorgevoerd van max 4% plus inflatie (6,5%), dat betekent dat aan 6% van de Haarlemse huurders van Pré Wonen met een huur beneden de liberalisatiegrens extra huurverhoging is doorgevoerd.

5. Is het college van mening dat het zogenaamde scheefwonen een relevant maatschappelijk probleem is?

Antwoord:

We zijn van mening dat woningen met een gereduceerde huur in eerste instantie beschikbaar moeten zijn voor mensen met een laag inkomen. In dat kader vinden we het van belang om het scheefwonen te beperken. De afgelopen jaren hebben we met woningcorporaties hier ook de nodige inspanningen voor geleverd, die er primair op gericht zijn om huishoudens met een hoger inkomen te verleiden om door te stromen. Zo heeft Ymere bijvoorbeeld het instrument van de Woonswitch ontwikkeld. Hierbij kunnen geïnteresseerde huurders van Ymere aangeven voor welke woningclusters zij interesse hebben, afhankelijk van vrijkomend aanbod in de clusters en de populariteit van de huidige woning kan een "switch" worden gemaakt, los van de opgebouwde wachttijd bij Woonservice.

Hoogachtend,

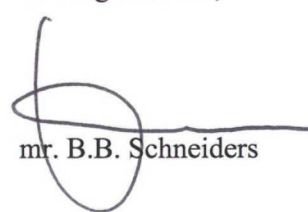
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



J. Scholten

de burgemeester,



mr. B.B. Schneiders



Haarlem 18-10-2014

Raadsvragen ex. Artikel 38 Scheefwonen

Geacht College,

Schriftelijk vragen Scheefwonen

In alle discussies over stedelijke vernieuwing en de woningbouwcorporaties, speelt het begrip scheefwonen, en het bevorderen van de doorstroom een belangrijk rol. Om ook hier de cijfers duidelijk te krijgen, wil de SP graag antwoorden op een aantal vragen

Sinds 1 juli 2013 mogen verhuurders een extra huurverhoging berekenen aan huurders van zelfstandige woonruimte met een middeninkomen of hoger inkomen.

Dit gaf, onder andere, de woningbouwcorporaties de mogelijkheid extra huurverhogingen door te voeren.

- Inflatie + 2% voor inkomens vanaf € 34.085 tot en met € 43.602;
- Inflatie + 4,0% voor inkomens boven de € 43.602.

Voor zover bekend bij woningbouwcorporaties in Haarlem:

Hoeveel huurders zaten in 2014 in de inkomenscategorie vanaf € 34.085 tot en met € 43.602?

Bij hoeveel huurwoningen van de corporaties is de extra huurverhoging van 2% + inflatie daadwerkelijk doorgevoerd?

Hoeveel huurders zaten in 2014 in de inkomenscategorie boven de € 43.602?

Bij hoeveel huurwoningen van de corporaties is de extra huurverhoging van 2% + inflatie daadwerkelijk doorgevoerd?

Is het college van mening dat het zogenaamde scheefwonen een relevant maatschappelijk probleem is?

Bij voorbaat dank voor uw beantwoording.