



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie
t.a.v. De heer S.Visser (PvdA) en de heer A.Bloem (SP)

Datum 25 februari 2016
Ons kenmerk 2016/69197
Contactpersoon P.T.H. Hillege
Doorkiesnummer 0235115038
E-mail phillege@haarlem.nl
Onderwerp Artikel 38 Reglement van Orde: Differentiatie en Doorstroming

Geachte heer Visser en heer Bloem,

Op 15 januari 2016 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake differentiatie en doorstroming.

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.

- 1. Hoe ziet het college erop toe dat, ondanks de aangegeven ontwikkelingen, er de komende jaren ook voldoende in Haarlem-Zuid en Haarlem-West gedifferentieerd gaat worden?*

Antwoord:

Wij sturen bij de projectontwikkeling in Haarlem-Zuid en Haarlem-West op differentiatie conform de kaders uit de Woonvisie. Jaarlijks wordt de ontwikkeling van de nieuwbouwproductie gemonitord via de Rapportage woningbouw. Het principe van de ongedeelde stad is onderdeel van deze monitoring. Uit de rapportage blijkt dat de toevoegingen in Zuidwest in de lijn zijn met de doelstellingen uit de Woonvisie. Uit de rapportages van 2014 en 2015 blijkt dat er op niveau van de stad meer dan 30% sociale woningbouw is gerealiseerd. In Zuidwest bedroeg het percentage sociale woningbouw beide jaren boven doelstelling (ca. 40% van de stadsdeelproductie). Dit zijn voor het merendeel toevoegingen in de categorie sociale koop.

- 2. En hoe ziet het college mogelijkheden om in deze stadsdelen sociale huur mogelijk te maken?*

De vraag specificeert zich op sociale huur, de Woonvisie gaat in het woningbouwprogramma uit van sociale huur en sociale koop samen.

2016/69197

2

Er zijn in hoofdlijn drie mogelijkheden waarmee het college in deze stadsdelen sociale huur mogelijk kan maken. Op de eerste plaats is het realiseren en exploiteren van sociale huurwoningen een kerntaak van de corporaties. Zij zouden in staat moeten worden gesteld om te bouwen, echter door een beperkte grondpositie van zowel gemeente als corporaties zal dat niet tot een omvangrijk programma leiden.

Op de tweede plaats kunnen voorwaarden verbonden worden aan de grondverkoop, maar ook hiervoor geldt eveneens de beperking van de grondpositie.

Tot slot kunnen regels gesteld worden in een bestemmingsplan. Wij zijn daar echter geen voorstander van. Bij de ontwikkeling van een locatie spelen diverse aspecten een rol die afgewogen dienen te worden, waaronder de financiële haalbaarheid van een plan en risico op planschade. Inzet van dit instrument is bovendien een complex en arbeidsintensief proces, waar het college nu geen prioriteit aan wil geven, mede in het licht van het feit dat de productie van sociale woningbouw zich ontwikkelt in de lijn van de huidige Woonvisie.

3. *Welke instrumenten gaat het college, gezien de minimale mogelijkheden binnen de nieuwe huisvestingsverordening, gebruiken om ervoor te zorgen dat de nieuwe vrije sectorwoningen inderdaad door Haarlemmers bewoond gaan worden, zodat er meer doorstroming plaats kan vinden en de wachtlijsten worden verkort?*

Antwoord:

Uitgangspunt van de Huisvestingswet is het recht op vrije vestiging. Voor de woningen beneden de € 710,68 (prijsspeil 1/1/2016) hebben we in de Huisvestingsverordening regels opgenomen zodat de woningen rechtvaardig en evenredig worden verdeeld onder woningzoekenden, ongeacht hun huidige woonplaats.

Vrije sector huurwoningen hebben een huur die boven de € 710,68 (huurprijsgrens) uitkomt. (Wanneer een woning volgens het Woningwaarderingssysteem boven de huurprijsgrens uitkomt, zijn er voor deze woningen geen regels die de hoogte van de huur bepalen, deze wordt in principe door de marktomstandigheden bepaald.) De verhuurder is in principe vrij om te bepalen aan wie hij de woning wil verhuren. Wanneer deze verhuurder een woningcorporatie is, zet hij deze woningen veelal in om doorstroming uit het eigen (sociale huur)bezit te stimuleren. Dat gebeurt onder andere door de woningen eerst onder de aandacht van de eigen huurders te brengen, of ze specifiek met voorrang toe te wijzen aan hun huurders. In de meeste gevallen plaatsen corporaties hun aanbod in de middeldure huursector op de website van Woonservice, waar ook het aanbod in de sociale voorraad op wordt geadverteerd.

De verhuur van middeldure huurwoningen van particulieren en beleggers gaat veelal via andere websites en kanalen. Verhuurders maken hier hun eigen keuze in, en in principe moet de markt hierin zijn werk doen, net als dat voor koopwoningen het geval is.

Antwoord:

Zoals aangegeven zijn de cijfers in feite gebaseerd op onderzoek dat in eigen opdracht is uitgevoerd. In 2016 zullen –op basis van een kleinere steekproef – nieuwe cijfers beschikbaar komen. Ons voornemen is om in 2017 het onderzoek te (laten) herhalen met een gelijke steekproef als in 2013 (overigens weer samen met regiogemeenten).

9. Wat is de reden dat er geen financiële paragraaf inzichtelijk is op de website van de Woonservice?

Antwoord:

De website van Woonservice is gericht op woningzoekenden. Het zou de gebruiksvriendelijkheid van de site aantasten als er allerlei andersoortige informatie op de website zou worden geplaatst. Wij zien ook geen reden om op deze website een financiële paragraaf over de organisatie van Woonservice te plaatsen. Overigens herkennen wij uw constatering niet dat bij systemen op andere gemeenten die een soortgelijke functie hebben er vrijwel altijd een financiële paragraaf inzichtelijk is. Op de websites van woonruimteverdeelsystemen in de gemeenten om ons heen (www.woneninvelsen.nl, www.woningnet.nl, www.ijmondwoning.nl) hebben wij geen financiële paragraaf gevonden.

10. Is dit in het kader van transparantie en de benutting van publieke middelen niet verplicht?

Nee. Woonservice is een stichting die wordt bestuurd door de woningcorporaties in de regio Zuid-Kennemerland. De stichting is in 2006 ontstaan toen de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen van corporaties (die tot die tijd door de gemeentelijke Woningwinkel werd uitgevoerd) werd overgedragen naar de woningcorporaties. De woningcorporaties zijn de verantwoordelijke partij in de uitvoering van de woonruimteverdeling van de sociale huurwoningen die in hun bezit zijn.

Wij hebben een subsidierelatie met Woonservice voor het uitvoeren van enkele activiteiten, waaronder de uitvoering van het urgentiebeleid. In het kader van deze subsidierelatie legt Woonservice (financiële) verantwoording af over de besteding van middelen.



Haarlem

2016/69197

3

Ook wanneer woningen (van corporaties of particulieren) niet één op één aan een huurder van een sociale huurwoning wordt toegewezen hebben deze woningen ons inziens een functie voor de doorstroming op de woningmarkt. Middeldure huurwoningen zorgen voor aanvullend aanbod op de woningmarkt en kunnen zo via de verhuisketen die hieruit volgt direct of indirect voor vrijkomend aanbod zorgen, waaronder aanbod in de sociale huursector.

Gelet op bovenstaande zien wij vooralsnog geen mogelijkheid en aanleiding om instrumenten in te zetten om te sturen in de verhuur van de middeldure huursector, het marktmechanisme is hier –conform rijksbeleid – leidend in.

4. *Wat ziet het college als een acceptabele wachttijd voor mensen die wachten op een sociale huurwoning?*

Antwoord:

In de programmabegroting 2016-2020 is als streefcijfer 5,5 jaar opgenomen. Overigens worden de begrippen wachttijd en inschrijftijd door elkaar gebruikt. Niet alle ingeschreven woningzoekenden zijn actief woningzoekend, mensen schrijven zich in om wachttijd/inschrijftijd op te bouwen, rekening houdend met een toekomstige woonwens.

5. *Een deel van de huidige voorraad bestaat uit sociale huurwoningen in de particuliere sector. Hoe is het college tot dit percentage gekomen?*

Antwoord:

Deze cijfers komen uit het regionaal Woonwensenonderzoek Wonen in de Regio Amsterdam dat in 2013 is uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is samen met twee andere rapporten in 2014 via een informatienota naar de raad gestuurd (2014/376319).

6. *Klopt het dat het hier om een gemiddelde gaat uit landelijke onderzoek?*

Antwoord:

Nee, het onderzoek is in gezamenlijke opdracht van regio-gemeenten en corporaties uitgevoerd door bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam.

7. *Hoe betrouwbaar acht het college deze cijfers?*

Antwoord:

Wij achten de cijfers betrouwbaar. De omvang van de steekproef uit Haarlem is voldoende (2500 respondenten) om op lokaal niveau statistisch verantwoorde conclusies te trekken.

8. *Ziet het college aanleiding of middelen om hier zelf onderzoek naar te verrichten?*



Haarlem

2016/69197

5

11. Wat en hoeveel zijn de inkomsten van de woonservice?

De inkomsten van Woonservice bestaan voor het grootste deel uit bijdragen van gemeenten uit Zuid-Kennemerland, van de kosten van inschrijvingen en verlengingen van woningzoekenden voor de regio Zuid-Kennemerland, en bijdrage van corporaties. Uit de jaarrekening van 2014 is te lezen dat de inkomsten in dat jaar bestonden uit 1,1 miljoen euro, waarvan het grootste deel bestaat uit de bijdragen van corporaties. De gemeenten uit Zuid-Kennemerland dragen in totaal € 250.000,- bij (waarvan € 212.000,- door Haarlem).

11. Kan het college ons een financieel overzicht sturen van de woonservice van 2013 en 2014?

Woonservice stuurt ons in het kader van de verantwoording in het subsidierelatie het jaarverslag toe. Overigens reikt dit veel verder dan de verantwoording van de gemeentelijke subsidie. In overleg met Woonservice voegen we bij deze ter informatie de jaarverslagen van 2013 en 2014 bij deze beantwoording.

12. Is het mogelijk dit standaard op te nemen in het jaarverslag van de woonservice, zodat dit ook voor 2015 beschikbaar komt?

Wij ontvangen de jaarrekeningen in het kader van de verantwoording van de subsidierelatie. Woonservice geeft aan dat zij hun jaarverslag niet zien als het type document om een financieel jaarverslag van de organisatie Woonservice aan toe te voegen. Zij zien het als een publieksverslag waarin zij verslag doen van de ontwikkelingen in de woonruimteverdeling.

Indien u dit wenst willen wij overigens ook te zijner tijd de jaarrekening van Woonservice van 2015 aan u toesturen.

13. Wat is het oordeel van het college over het functioneren van de woonservice?

Wij zien Woonservice als een kleine en efficiënte organisatie die de activiteiten waarvoor wij een subsidiebijdrage verstrekken goed uitvoert. Daarnaast leveren zij een goede bijdrage aan de samenwerking tussen woningcorporaties en gemeenten in Zuid-Kennemerland op het gebied van de woonruimteverdeling.

14. Ziet het college in de gebrekkige doorstroom aanleiding om de beleidsinspanningen op het vlak van woonruimteverdeling te intensiveren?

Een dezer dagen is de Doorstroomwet door de Tweede Kamer vastgesteld. We zullen ons beraden op de mogelijkheden die deze nieuwe wet voor Haarlem biedt. Uiteraard staan wij open voor eventuele positieve mogelijkheden die hieruit voortkomen.

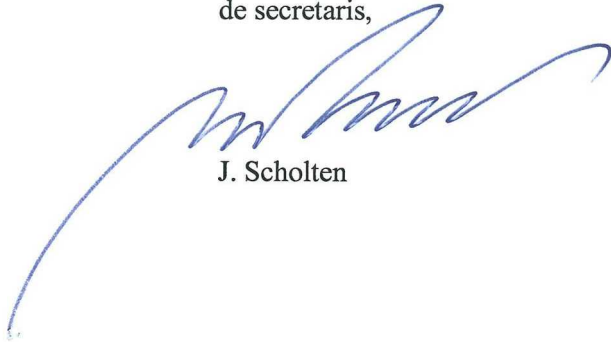
2016/69197

6

Hoogachtend,

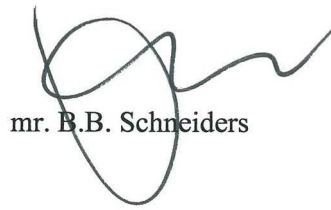
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



J. Scholten

de burgemeester,



mr. B.B. Schneiders

Art 38
S.v.p tekenen.