

Beantwoording vragen SP inzake middenhuur

Geachte heer Garretsen, beste Frits,

Hieronder de antwoorden op de technische vragen.

1. *Vraag: Wanneer spreekt de gemeente Haarlem over middeldure huur?*

Antwoord: In de Woonvisie 2017-2020 zijn twee grenzen voor middeldure huur opgenomen. Voor lage middeldure huur is de grens tussen € 710,68 en € 950,- Voor hoge middeldure huur gaan we uit van € 950,- en € 1.200,-. Als we middeldure huurwoningen willen realiseren gaan we doorgaans uit van de lage middeldure huurwoningen.

2. *Vraag: De SP heeft de indruk dat er schaarste is aan middenhuurwoningen.*

A. Over hoeveel middenhuurwoningen beschikt de gemeente Haarlem momenteel?

B. Hoe groot is de vraag van Haarlemmers naar middenhuurwoningen?

C. Is het verschil tussen vraag en aanbod zo groot dat het gerechtvaardigd is om over schaarste te spreken?

A.

Zeer recent zijn er cijfers beschikbaar gekomen uit het Woonwensenonderzoek dat in de gehele metropoolregio is uitgevoerd. De afbakening van de categorie middeldure huur is hier gelegd op € 711,- tot €971,-

Hieruit komt naar voren dat 4% van de Haarlemse woningvoorraad bestaat uit vrije sectorhuurwoningen van corporaties en 8% van particuliere verhuurders. De onderverdeling naar prijscategorie van deze delen van de voorraad is (nog) niet gemaakt. Voor Zuid-Kennemerland/IJmond is al wel bekend dat 17% van de woningvoorraad verhuurd wordt in de categorie €711 tot €971,-

Het rapport Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017 is onder de aandacht gebracht via Raadsaam en terug te vinden op de website <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/pagina/20180410-wonen-in-de-metropoolregio-amsterdam-2017>. Komende week zal de 'factsheet' met cijfers over Haarlem ook via Raadsaam worden verspreid.

B.

Als we kijken naar de groep middeninkomens dan komt uit ditzelfde onderzoek naar voren dat 10% van de huishoudens een inkomen heeft dat ligt tussen de €36.165,- (huishoudens met een inkomen tot deze zgn EUGrens kunnen een beroep doen op een sociale huurwoning van een corporatie) en de € 44.360,- (doorgaans aangeduid als de groep die een beroep doet op dit segment middenhuurwoningen. Van de groep huishoudens die zegt te willen verhuizen binnen of naar Haarlem (het gaat om 13.200 huishoudens van buiten Haarlem en 22.500 uit Haarlem) geeft 6% aan op zoek te zijn naar een middeldure huurwoning in de categorie €711 tot € 971,-

C.

Uit eerder onderzoek (zie ook

<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2018/08-februari/20:15/Particuliere-Verhuur-in-Haarlem>) is naar voren gekomen dat het (vrijkomend) aanbod van middeldure huurwoningen op verhuursites gering is. In de informatienota is opgenomen dat het college het voornemen heeft om als uitwerking van de programmering in ontwikkelzones op het gebied van sociale en middeldure huur kaders aan de raad voor te

leggen. De constatering in hoeverre er sprake is van schaarste (en er al of niet een vergunningplicht in de huisvestingsverordening gewenst is) is een vraag die daarbij aan de orde zal komen. Er zullen dan ook meer cijfers beschikbaar zijn die als onderbouwing van schaarste kunnen dienen.

3. *Vraag: A. Kan de gemeente Haarlem momenteel regels stellen over de inkomenseisen waaraan een huurder van een middenhuurwoning dient te voldoen?
B. Is het nu bijvoorbeeld mogelijk voor een huiseigenaar om een middenhuurwoning te verhuren aan iemand met een inkomen hoger dan twee keer modaal?*

A. In de huidige huisvestingsverordening is het volgende opgenomen:

Burgemeester en Wethouders kunnen besluiten om woningen van woningcorporaties met een huur boven de liberalisatiegrens aan te wijzen als vergunningplichtige woonruimte. Burgemeester en Wethouders zijn hiertoe slechts bevoegd nadat de raad de aanwezige schaarste van de desbetreffende woonruimte heeft vastgesteld.

In de prestatie-afspraken met de drie grote woningcorporaties is de volgende afspraak gemaakt:

De corporaties zetten hun niet-daeb bezit zoveel mogelijk in voor huishoudens met een middeninkomen (€ 36.135 - € 45.600). Het betreft voor het overgrote deel woningen met huurprijs tussen de € 711 en € 950 (prijsspeil 2017). Bij toewijzing van dit bezit streven de corporaties naar maatwerk. Dat wil zeggen dat ernaar wordt gestreefd om de woning toe te wijzen aan een huishouden dat qua inkomen en samenstelling het beste past bij de woning. De corporaties bewaken hierbij dat verschillende inkomensgroepen aan bod komen terwijl tegelijkertijd leegstand wordt vermeden

Voor particuliere middenhuurwoningen kan de gemeente nu geen inkomenseisen stellen. Bij nieuwe projecten wordt inmiddels wel met ontwikkelende partijen afspraken gemaakt, vooruitlopend op nieuwe gemeentelijke kaders en regelgeving.

B. Dat is inderdaad in principe nu mogelijk (rekening houdend met onder A genoemde afspraken en ontwikkelingen) voor woningen boven de liberalisatiegrens van € 711,68.

4. *De huisvestingswet stelt geen vaste huurprijsgrenzen meer. Gemeenten mogen zelf bepalen welke woningen zij als goedkope huurwoningen aanmerken. Voor deze woningen is een huisvestingsvergunning vereist. Stel dat de huisvestingsverordening van de gemeente Haarlem wordt gewijzigd in die zin, dat ook middenhuurwoningen als goedkope woonruimte worden aangemerkt, dan is ook voor die woningen een huisvestingsvergunning vereist. Kunnen door het vereiste van een huisvestingsvergunning voor een middenhuurwoning ook eisen worden gesteld aan het inkomen van de aspiranthuurders?*

Antwoord:

Ja dat is inderdaad mogelijk.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor aanvullende vragen kunt u uiteraard contact opnemen.

Vriendelijke groeten,

Philomeen Hillege
Teamcoördinator wonen

Afdeling Economie, Cultuur, Duurzaamheid en Wonen, gemeente Haarlem
14023
haarlem.nl/contact

023-511 5038 /06-28322973
ma:4 – di:8 – do:8 – vr:8
