

Raadsstuk 96/2006
B&W datum 16 mei 2006
Sector/Afd SO/bd
Reg.nr(s) 06/518

Onderwerp **Beantwoording vragen van de heer J. Fritz, de heer O. Özcan en de heer J. Nieuwenburg inzake het nieuwe huurbeleid**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Ingevolge het bepaalde in artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergadering van de gemeenteraad stellen wij u hierbij in kennis van de op 31 maart 2006 bij ons college ingekomen vragen van de heer J. Fritz, de heer O. Özcan en de heer J. Nieuwenburg en het door het college gegeven antwoord.

De burgemeester,
mr. J.J.H. Pop

Burgemeester en Wethouders van Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Betreft:
Raadsvragen ex art 38 RvO

Geacht College van B&W,

De PvdA-fractie verzoekt u om schriftelijke beantwoording cfm artikel 38 Reglement van Orde.

VVD-minister Dekker heeft het nieuwe huurbeleid door de Ministerraad gekregen. Huurliberalisatie – lees: huurverhoging – zal in haar ogen leiden tot een doelmatiger woningmarkt. Het CPB stelt in hun prognose over dit beleid het volgende: ‘Dit (beleid) heeft voordelen in termen van een beter allocatie van schaarse middelen: zowel de lusten als de lasten komen bij de woonconsument terecht die zo zijn of haar eigen afwegingen kan maken. Dit beleid zal de woonmarkt doelmatiger laten functioneren. De effecten nemen toe in de tijd: gaandeweg zijn er steeds meer nieuwe gevallen en steeds minder bestaande gevallen en zo kan de omvang van de niet-gereguleerde sector groeien. Tegenover deze voordelen staan ook nadelen. Deze nadelen liggen in de sociale sfeer. De voor- en nadelen verlopen redelijk gelijk op in de tijd. Aanvankelijk zijn de voordelen nog niet erg omvangrijk, omdat belangrijke groepen worden ontzien. Deze worden nog niet of in ieder geval niet volledig met het nieuwe beleid geconfronteerd. De sociale kosten zijn door deze bescherming uiteraard ook relatief klein. Op langer termijn nemen de voordelen in termen van een beter functionerende woningmarkt en de daarmee verbonden voordelen voor woonconsumenten gestaag toe, maar de sociale kosten worden ook hoger. Weliswaar hebben deze betrekking op nieuwe woonconsumenten, maar deze gaan uiteraard wel (wat) meer huur betalen dan zonder het beleid het geval zou zijn. Hier ligt nu eenmaal een afruil waar niet of in ieder geval niet volledig aan te

ontkomen valt. De waardering van de sociale kosten is uiteraard een politieke zaak. (uit: 'Validatie ABF-berekeningen nieuw huurbeleid')

Uiteraard is de PvdA-fractie m.n. geïnteresseerd in deze politieke "waardering" in Haarlem.

1. Kan het college ons een indicatie geven van het aantal Haarlemse woningen dat volgens het voorstel van het kabinet nu geliberaliseerd/ in prijs verhoogd kunnen worden?
2. Hoe is de verdeling van deze woningen over onze stad? In welke wijken zal de liberalisatie het grootst zijn?
3. Hoe groot is dan het percentage sociale huur (in de verschillende wijken) van Haarlem?
4. Is er iets te zeggen over de gevolgen van het nieuwe huurbeleid op de samenstelling van de wijken? In hoeverre bestaat het gevaar dat Haarlem meer gesegregeerd raakt door dit beleid?

In Haarlem stukt de doorstroom op de woningmarkt al geruime tijd, evenals in vele andere steden. Daarvan zijn m.n. mensen aan het begin van hun wooncarrière (jonge starters) nu ook de dupe. Het CPB concludeert dat het nieuwe huurbeleid de doorstroming eerder tegenwerkt dan bevordert. Daarbovenop zijn de plannen van Minister Dekker door de coalitiepartijen zo aangepast dat huurverhoging niet geldt voor zittende huurders. In samenhang met het voorgestelde beleid zal daardoor de doorstroom nog verder worden belet, waardoor starters op de woningmarkt nog meer de dupe lijken te zijn?

5. Wat is het oordeel van het college? Is er aanleiding aan te nemen dat de doorstroming in de woningmarkt in de Haarlemse regio (meer dan gemiddeld) verslechtert door het nieuwe huurbeleid van het kabinet Balkenende?
6. In hoeverre wordt Haarlem voor starters en minima een te dure stad wanneer het nieuwe huurbeleid van het kabinet Balkenende ingaat?
7. Wat is het te verwachten effect van de liberalisatie op de verbetering van de Haarlemse woningen?
8. Wat gaat het college doen om de eventuele negatieve gevolgen van het landelijk huurbeleid op doorstroming, beschikbaarheid van woningen voor starters en minima, segregatie en verbetering van woningen te verminderen?

Partij van de Arbeid-fractie,

Jeroen Fritz

Oktay Ozcan

Jan Nieuwenburg

Aan de heer J. Fritz
lid van de gemeenteraad
Rijksstraatweg 12 020
2022 DA Haarlem

Aan de heer O. Özcan
lid van de gemeenteraad
Halbertsmastraat 19
2035 CE Haarlem

Aan de heer J. Nieuwenburg
lid van de gemeenteraad
Sammelweisstraat 80
2035 CV Haarlem

Onderwerp:
Beantwoording vragen inzake
het nieuwe huurbeleid

Uw brief van:
30 maart 2006

Geachte heer Fritz, heer Özcan en de heer Nieuwenburg,

Graag gaan wij in op de door u per brief d.d. 30 maart 2006 gestelde raadsvragen ex. Art 38 RvO over het door het kabinet beoogde nieuwe huurbeleid. Het nieuwe huurbeleid is de afgelopen tijd meerdere malen onderwerp geweest van discussie in de Tweede Kamer. De definitieve vertaling van deze discussie in beleid en wetsvoorstellen is nog niet volledig afgerond. Ook de precieze gevolgen voor Haarlem kunnen derhalve nog niet volledig in beeld gebracht worden. Onderstaande beantwoording van vragen is daarom gebaseerd op de huidige stand van zaken.

- 1. Kan het college ons een indicatie geven van het aantal Haarlemse woningen dat volgens het voorstel van het kabinet nu geliberaliseerd/ in prijs verhoogd kunnen worden?*

Antwoord

Huurliberalisatie betekent dat de verhuurder de vrijheid krijgt de huurprijs en de huurverhoging te bepalen. Puntenstelsel, maximale huurprijs en het jaarlijkse maximale percentage huurverhoging zijn dan niet van toepassing. Als de huurder bezwaar maakt tegen een huurverhoging, dan kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. Er kan geen beroep worden gedaan op de huurcommissie. Geschillen dienen aan de rechter te worden voorgelegd.

Het is de bedoeling van minister Dekker om uiteindelijk ongeveer 25% van de huurwoningen te liberaliseren. Thans valt reeds 5% van de huurwoningen onder het niet-gereguleerde deel van huurwoningvoorraad in Nederland. Dit betekent dat het beleid erop gericht is om nog 20% van het gereguleerde deel van de huurwoningvoorraad te liberaliseren. Deze operatie zou uiterlijk in 2010 voltooid

moeten zijn. Voorwaarde is dat de corporaties binnen deze periode voldoende nieuwe woningen bouwen.

De 20% te liberaliseren woningen worden aangeduid als ‘overgangsgebied’.

Thans is het zo dat de huurprijs bepaalt of een huurwoning valt onder het gereguleerde deel van de voorraad of niet en niet de WOZ waarde. De grens is thans € 604,72,-. De huurprijs wordt gewaardeerd op basis van het puntenstelsel. In het voorstel van Minister Dekker wordt de WOZ-waarde bepalend. Volgens eerdere voorstellen van VROM zou voor Haarlem dan gelden dat een huurwoning geliberaliseerd is wanneer deze een WOZ-waarde heeft boven de € 295.000,-. Het ‘overgangsgebied’ betreft alle huurwoningen met een WOZ-waarde van € 195.000,- tot € 295.000,-. Alle woningen met een WOZ-waarde lager dan € 195.000,- blijven vallen onder het gereguleerde deel van de voorraad.

Voor de woningen in het overgangsgebied geldt – zolang er nog niet voldoende woningen zijn gebouwd - dat de jaarhuur beperkt mag stijgen en de maximale huurprijs 10 procent hoger komt te liggen. Zodra er voldoende woningen zijn gebouwd, wordt de huur vrijgegeven. De verhoging van de maximale huurprijs in het overgangsgebied geldt niet wanneer de huurder huurtoeslag ontvangt.

De totale huurwoningvoorraad in Haarlem omvat circa 32.000 woningen. In Haarlem staan circa 110 corporatie en circa 690 particuliere huurwoningen met een WOZ-waarde boven de € 295.000,- (2,5 procent). Verwacht mag worden dat het grootste deel van deze woningen reeds buiten het gereguleerde deel van de voorraad valt. Circa 2510 corporatie en ruim 2075 particuliere huurwoningen hebben een WOZ-waarde hoger dan € 195.000,- maar lager dan € 295.000, (14,3procent). Verwacht mag worden dat een deel van deze woningen thans nog valt onder het gereguleerde deel van de woningvoorraad. De gepresenteerde aantallen van de Haarlemse situatie zijn gebaseerd op een indicatie van WOZ cijfers uit 2006.

Onlangs heeft de Tweede Kamer het huurbeleid van minister Dekker besproken. De Tweede Kamer heeft afgedwongen dat – ook na 2010 – zittende huurders beschermd worden. Dat wil zeggen dat voor hen blijft gelden dat de huur alleen beperkt mag stijgen en dus niet volledig wordt vrijgegeven.

Rijkshuurbeleid uitgewerkt voor Haarlem		
83,2% gereguleerd	14,3 % Overgangs- gebied (Jaarhuur bedraagt max. 5,4% van de WOZ waarde)	2,5 % geliberaliseerd

2. *Hoe is de verdeling van deze woningen over onze stad? In welke wijken zal de liberalisatie het grootst zijn?*

Antwoord

De circa 110 te liberaliseren corporatie woningen staan vooral in het Centrum (24), Spaarnwouderbuurt (5), Haarlemmer Houtkwartier (51), Delftwijk (8) en Ramplaankwartier (12).

3. *Hoe groot is dan het percentage sociale huur (in de verschillende wijken) van Haarlem?*

Antwoord

In Haarlem zijn op dit moment 23.240 huurwoningen van de 3 grote Haarlemse corporaties. Van deze woningen valt circa 23.130 woningen in het gereguleerde en overgangsgebied. Dat is 99,5 procent van de huurwoningen van de corporaties. Van de huurwoningen van de corporaties valt slechts 10,8 procent in het overgangsgebied.

Op wijkniveau betekent dit dat het percentage geliberaliseerde huurwoningen van corporaties lager is dan 0,5 procent met uitzondering van 5 procent in de Haarlemmerhoutkwartier, 4,4 procent in Duinwijk en 2,9 procent in de Oude stad.

Het percentage huurwoningen van corporaties in het overgangsgebied op wijkniveau loopt uiteen van bijna 35 procent in Duinwijk, 25,5 procent in de Oude stad en 23,9 procent in Ter Kleef en te Zaanen tot 4 procent in Spoorbaan Leiden, 4,5 procent in Haarlemmerhoutkwartier en 4,75 procent in Haarlem-Oost.

4. *Is er iets te zeggen over de gevolgen van het nieuwe huurbeleid op de samenstelling van de wijken? In hoeverre bestaat het gevaar dat Haarlem meer gesegregeerd raakt door dit beleid?*

Antwoord

Het risico van segregatie is door het lage percentage dat in het geliberaliseerde gebied valt op korte termijn niet aan de orde. Voor de langere termijn zijn er naast de onzekerheden van het uiteindelijke beleid ook nog onzekerheden over het huurprijsbeleid dat gevoerd zal worden door de corporaties.

5. *Wat is het oordeel van het college? Is er aanleiding aan te nemen dat de doorstroming in de woningmarkt in de Haarlemse regio (meer dan gemiddeld) verslechtert door het nieuwe huurbeleid van het kabinet Balkenende?*

Antwoord

Aan de uitvoering van het huurbeleid van minister Dekker is als voorwaarde verbonden dat er door de corporaties extra woningen worden gebouwd. Het effect hiervan op termijn zal zijn dat de doorstroming wordt bevorderd. Minister Dekker verwacht dat het effect van het nieuwe huurbeleid is, dat de doorstroming op lange termijn verbetert. De meningen van deskundigen hierover zijn echter verdeeld. Sommigen menen dat de doorstroming wordt bevorderd doordat mensen meer geneigd zullen zijn een woning te huren die een relatie heeft met het inkomen dat zij verdienen. Andere deskundigen zijn echter van mening dat zittende huurders juist niet zullen vertrekken – uit angst voor hogere huren - en dat de doorstroming dus zal worden beperkt.

Ons college heeft, samen met andere steden, krachtig tegen de plannen voor het nieuwe huurbeleid geprotesteerd. De zorgen van Haarlem betreffen met name de spreiding van de goedkope voorraad en de ongerustheid die door de plannen is ontstaan bij huurders over de betaalbaarheid van hun woning. Het lijkt er echter op dat het huurbeleid van minister Dekker toch doorgang vindt.

Ons college is verheugd dat de minister haar Beleid heeft aangepast n.a.v. het commentaar van de Tweede Kamer. De zittende huurders worden beschermd tegen het volledig vrijgeven van de huur, ook na 2010. Ons college hoopt dat uiteindelijk de positieve effecten van het nieuwe huurbeleid op de doorstroming zullen overheersen. Ons college wil met de woningcorporaties afspraken maken om de doorstroming te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door afspraken te maken over het behoud van de betaalbare voorraad, nieuwbouwproductie en de woonruimteverdeling.

6. *In hoeverre wordt Haarlem voor starters en minima een te dure stad wanneer het nieuwe huurbeleid van het kabinet Balkenende ingaat?*

Antwoord

Het college van B&W is verplicht uitvoering te geven aan Rijksbeleid. Om de eventuele negatieve effecten van het nieuwe huurbeleid zoveel mogelijk te beperken, heeft ons college in februari jl. aan de gemeenteraad voorgesteld om met de corporaties afspraken te maken over het behoud van voldoende sociale huurwoningen voor Haarlem. De gemeenteraad heeft hier mee ingestemd (zie Raadsbesluit d.d. 15 februari 2006). De corporaties zijn bereid zich garant te stellen voor behoud van een betaalbare voorraad in het kader van de afspraken die met hen worden voorbereid in een nieuw te sluiten convenant.

7. *Wat is het te verwachten effect van de liberalisatie op de verbetering van de Haarlemse woningen?*

Antwoord

Zoals bij vraag 5 aangegeven, lopen de meningen van deskundigen over de effecten van het huurbeleid nogal uiteen. Een mogelijk effect van het nieuwe huurbeleid zou kunnen zijn dat de extra inkomsten uit de verhuur van de te liberaliseren woningen geïnvesteerd worden in het onderhoud van die woningen. Voor de corporaties geldt echter dat met hen is afgesproken dat de extra huurinkomsten ten goede komen aan de door het Rijk te verstrekken huurtoeslag.

8. *Wat gaat het college doen om de eventuele negatieve gevolgen van het landelijk huurbeleid op doorstroming, beschikbaarheid van woningen voor starters en minima, segregatie en verbetering van woningen te verminderen?*

Antwoord

Voorzover het de huurvoorraad betreft, wil ons college een aantal zaken in gang zetten. Deels is dit al verwoord bij de beantwoording van de voorgaande vragen. Ons college wil met de corporaties afspraken maken om de doorstroming te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door nieuwbouw van woningen en door herijking van de woonruimteverdeling. Daarnaast wil ons college harde garanties van de corporaties over het behoud van voldoende sociale huurwoningen voor

96/2006

Haarlem en met hen afspraken maken over een aandeel van eenderde sociale huur- en koopwoningen bij nieuwbouwproductie.

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. J.J.H. Pop