

Informatienota

Onderwerp Particuliere verhuur in Haarlem	
Nummer	2017/581031
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/WWGZ
Auteur	P. Hillege/ M. de Graaf
Telefoonnummer	023-511.5038/ 023-511.3613
Email	phillege@haarlem.nl / M.d.graaf@haarlem.nl
Kernboodschap	Op verzoek van de raad is – vooruitlopend op de resultaten van het regionaal woonwensenonderzoek (WiMRA) onderzoek gedaan naar ontwikkeling in de particuliere huursector in Haarlem. Het onderzoek laat zien dat de omvang van de voorraad particuliere verhuur de afgelopen jaren in Haarlem is gegroeid. Hoe groot de verschillende huursegmenten (waaronder sociaal en middelduur) zijn in het verhuurde aanbod wordt uit het onderzoek niet duidelijk. Zoals ook vooraf bekend was, zal het regionaal woonwensenonderzoek (WiMRA) hierover meer uitsluitsel kunnen geven. Dit komt over enkele maanden beschikbaar. In het vrijkomend aanbod particuliere huurwoningen wordt het merendeel aangeboden met een huurprijs tussen de € 900,- en € 1500,-. Woningen in het sociaal- en in het middensegment worden relatief weinig aangeboden. Bureau Rigo geeft in de aanbevelingen aan dat de mogelijkheden om te sturen in de bestaande voorraad voor behoud of vergroting van sociale en middeldure particuliere huurwoningen beperkt zijn. Zij adviseert de gemeente in te zetten op instrumenten ter stimulering van nieuwbouw van middeldure huur. Uit de analyse van splitsingsaanvragen blijkt dat er geen afwijzingen geweest in verband met leefbaarheid.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. Het college informeert de commissie over de situatie van de particuliere verhuur in Haarlem, als tussenstap in de uitvoering van de aangenomen motie “particuliere verhuurder in beeld” bij de vaststelling van de Woonvisie Haarlem 2017-2020. De motie wordt afgedaan bij de behandeling van de resultaten uit het regionaal woonwensenonderzoek (WiMRA). Bij de beraadslagingen over de Huisvestingsverordening 2017 is de motie “Kent woningsplitsing een grens als de leefbaarheid in wijken onder druk komt” aangenomen. Het college stelt voor deze motie hierbij af te doen.
Relevante eerdere besluiten	Woonvisie Haarlem 2017-2020 “Doorbouwen aan een (t)huis” (2017/047534), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 16 maart 2017 .
Besluit College d.d. 16 januari 2018	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie Ontwikkeling vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In de Woonvisie Haarlem 2017-2020 is voor de sociale huurwoningvoorraad in Haarlem vooral gekeken naar het vaststellen van de gewenste omvang van de sociale huurwoningen van woningcorporaties. De ontwikkelingen in de particuliere huursector konden slechts op hoofdlijnen worden ingeschat waar het ging om zowel de omvang van de sociale particuliere huur (onder de liberalisatiegrens van €711,-) als om de omvang van de particuliere middeldure huur. Gesteld werd dat er op basis van aanvullende cijfers (onder andere beschikbaar komend uit het regionaal woonwensenonderzoek 2017 (WiMRA) inzicht verkregen moest worden over de ontwikkelingen en omvang. Daarna kon worden bepaald welke inzet vanuit de gemeente hierop al of niet gewenst en mogelijk is. Voorlopige inschatting was dat in 2015 er 5.000 woningen in de particuliere sociale huursector werden verhuurd. Hetzelfde gold voor het aanbod middeldure huurwoningen (tussen de €711,- en € 950,-). De verwachting was dat – doordat geconstateerd werd dat de omvang van de particuliere huur groeit- er een aanzienlijk deel in deze prijs categorie verhuurd zou worden.

Bij de vaststelling van de Woonvisie 2017-2020 (maart 2017) heeft de raad de motie "particuliere verhuurder in beeld" aangenomen die het college verzoekt om inzicht te geven in omvang, ontwikkelingen, verwachtingen voor de omvang van de particuliere sociale huur en mogelijke bijdragen van particuliere verhuurders aan de ambities van de Woonvisie. De volledige uitvoering van deze motie kan pas plaatsvinden nadat de resultaten van het regionaal woonwensenonderzoek bekend zijn. De resultaten van het voorliggende onderzoek (bijlage A) kunnen worden gezien als een tussenstap.

Bij de beraadslaging over de Huisvestingsverordening van 1 juni 2017 is de motie "Kent woningsplitsing een grens als leefbaarheid in wijken onder druk komt?" door de raad aangenomen om meer inzicht te krijgen in de situatie rondom woningsplitsingen in Haarlem (o.a. het aantal verleende en geweigerde/ afgewezen woningsplitsen per wijk indien mogelijk van de afgelopen 10 jaar en de huidige toepassing van de weigeringsgronden en mogelijkheden om woningsplitsing (huur en koop) actiever te kunnen inperken).

2. Kernboodschap

Het aantal en aandeel particuliere huurwoningen in de Haarlemse woningvoorraad is toegenomen.

Zowel in absolute als relatieve zin is de particuliere huurvoorraad toegenomen. In 12 jaar tijd (2005-2017) zijn er 4.000 particuliere huurwoningen bijgekomen. Het aandeel particuliere huurwoningen ten opzichte van de totale woningvoorraad is gestegen van 13% in 2005 naar 18% in 2017. Het aandeel eengezinswoningen (33%) en wooneenheden (25%) groeit daarin sterker dan dat van de appartementen (21%) en beneden/ boven woningen (19%). Het aandeel particuliere huurwoningen van de Haarlemse woningvoorraad ligt boven het Nederlands gemiddelde en het gemiddelde van de regio Zuid-Kennemerland, maar lager dan de gehele Metropoolregio Amsterdam (MRA). De stijging van de Haarlemse particuliere huurwoningvoorraad is vergelijkbaar toegenomen als de in de rest van de regio en in Nederland. In de MRA nam het aantal woningen relatief gezien wat minder toe.

De omvang van het huidig aantal particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens en de middeldure huur zijn (nog) niet duidelijk, de beschikbaarheid van sociale en middeldure particuliere huurwoningen is gering.

Uit het onderzoek kan niet worden herleid hoeveel woningen op het moment door particuliere verhuurders onder de liberalisatiegrens en in de middeldure categorie (< €950,-) worden verhuurd. Het woonwensenonderzoek dat in 2017 is uitgevoerd zal hier wel betrouwbare cijfers over geven en komt voorjaar 2018 beschikbaar. Omdat er geen recente en betrouwbare informatie over de huurprijzen in de totale particuliere huursector aanwezig is, is gekeken naar het vrijkomend aanbod dat afgelopen half jaar verhuurd is via het digitale platform “Pararius”. De gemiddelde huurprijs van de te huur staande woningen is €1.325,-. De meeste woningen hebben een huurprijs tussen de € 900,- en € 1.500,-. Woningen onder de € 711,- en het middensegment onder de € 900,- worden relatief weinig aangeboden. De geïnterviewde verhuurders en makelaars geven aan dat woningen onder de € 1000,- bijna niet beschikbaar komen, terwijl er wel vraag naar is. Deze categorie bestaat uit studio’s en kleine appartementen.

De particuliere huurwoning is vooral vooroorlogs, gelegen in het centrum, klein en duur.

De voorraad particuliere huurwoningen bevindt zich in bijna alle buurten van de stad, de meeste in het centrum, delen van de Amsterdamse wijk en de Transvaalwijk. Het zijn vooral meergezinswoningen, wooneenheden, appartementencomplexen, maar ook benedenbovenwoningen. De vraag naar huurwoningen heeft een grote vlucht genomen. Daardoor zijn de prijzen ook flink gestegen. De m2 prijzen van de vrije sectorhuurwoningen in Haarlem behoren tot het hoogste van Nederland, na Amsterdam en Amstelveen.

De grootte van de particuliere huurwoningen die aangeboden worden, bestaat voor een vijfde uit woningen kleiner dan 50m2, een derde deel is tussen de 50-75m2 en een kwart bestaat uit 75-100m2. De helft van de kleine woningen (< 50 m2) wordt boven de € 900,- aangeboden.

De Haarlemse particuliere verhuurder is vaak een particulier persoon.

Uit het onderzoek komt naar voren dat veruit de meeste particuliere huurwoningen (70%) worden verhuurd door particuliere personen (individuele die één of enkele woningen verhuren). Veel particulieren schakelen hiervoor een verhuurmakelaar of een vastgoedbeheerder in. Verder is 14% van het bezit in handen van kleine beleggers en 11% in bezit van niet-winst beoogde instellingen, zoals hofjes, zorginstellingen en particuliere woningbouw-verenigingen. Haarlem telt 300 hofjeswoningen en in totaal 1.362 woningen die door niet-winstbeoogende instellingen worden verhuurd. Aangenomen kan worden dat deze voor een groot deel in de goedkopere segmenten worden verhuurd en worden aangeboden buiten de reguliere digitale platforms. Van de particuliere huurwoningen wordt 6% door institutionele beleggers verhuurd..

Particuliere verhuurders hebben voorkeur voor woningvorming boven woningsplitsing.

Woningvorming houdt in dat een woning uit meerdere zelfstandige woningen bestaat, zonder dat de woning officieel gesplitst is. Woningsplitsing omstaat doordat er kadastraal gesplitst wordt waardoor appartementsrechten ontstaan. Hiervoor is op grond van de huisvestingsverordening een vergunning nodig in aangewezen wijken. De gesplitste woningen kunnen zelfstandig verkocht worden.

Uit de interviews kwam naar voren dat verhuurders vaak niet kadastraal willen splitsen vanwege de hoge kosten. Men kiest eerder voor het opdelen van een woning naar meerdere woningen (woningvorming) en verhuur van de hierdoor ontstane woning. Verhuur van de nieuw ontstane woningen kan zonder splitstingsvergunning plaatsvinden, pas bij (aparte) verkoop is een appartementsrecht (en dus een kadastrale splitsing) vereist. Er is een sterke voorkeur om zelfstandige huurwoningen te verhuren, omdat de vraag naar particuliere onzelfstandige woningen beperkt is.

Er zijn geen splitsingsvergunningen vanwege leefbaarheids criterium geweigerd.

Bureau Rigo heeft de aantallen verleende en geweigerde splitsingsvergunningen in beeld gebracht. De meeste aanvragen vonden plaats in de wijk Transvaalwijk en in het Zijlwegkwartier. Er zijn vanaf 2015 in totaal 34 splitsingsaanvragen ingediend, hiervan zijn 11 aanvragen ingetrokken/ buiten behandeling genomen, en 22 verleend (één aanvraag is nog in behandeling). De meest voorkomende reden waarom splitsingsaanvragen zijn ingetrokken, is het gegeven dat de aanvragers de splitsingsaanvraag vaak te vroeg indienden in relatie tot de omgevingsvergunning. Bij het indienen van een splitsingsaanvraag is het, als het gaat om bouwkundige ingrepen, noodzakelijk om ook een omgevingsvergunning aan te vragen (denk aan bijvoorbeeld de brandcompartimentering). Er hebben voor zover bekend geen afwijzingen plaats gevonden, in het kader van leefbaarheid omdat de leefbaarheids criteria niet eenduidig omschreven zijn.

Bureau Rigo adviseert om de nadruk op toevoeging van particuliere huurwoningen in het middensegment te leggen, niet op toevoeging van particuliere huurwoningen in het sociaal huursegment.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het vrijkomend aanbod van huurwoningen in het sociale huursegment beperkt is. De vrijkomende huurwoningen worden voor hoge huurprijzen verhuurd, de omvang van aanbod onder de liberalisatiegrens is gering, en het is zeer de vraag of –gelet op de doelstelling van de particulier – er kansen zijn dat de marktpartijen een bijdrage aan de sociale huurwoningvoorraad kunnen (blijven) leveren. Voor het behoud en toevoegen van sociale huurwoningen zijn de corporaties de aangewezen partij. Bureau Rigo geeft als aanbeveling te sturen op de toevoeging van het middensegment.

3. Consequenties

Voor de voorraad en het aanbod sociale huur zijn de corporaties de aangewezen partij.

Bureau Rigo geeft aan dat het waarschijnlijk is dat het aantal particuliere sociale huurwoningen verder zullen gaan afnemen. Consequentie is dat het aanbod voor woningzoekenden in de huur met een inkomen onder de € 40.000 in de huur afneemt. De ontwikkelingen in de voorraad sociale particuliere huur worden bij het uitkomen van het regionaal woonwensenonderzoek pas echt zichtbaar, dan zal voor dit segment ook de consequenties en het vervolg nader in beeld worden gebracht.

Verhoging van aanbod middeldure huur vraagt actieve inzet van gemeente.

De Woonvisie ging er vanuit dat een aanzienlijk deel van de particuliere huur zich in het lage middensegment zou bevinden. De omvang van de groep die een beroep doet op dit segment is aanzienlijk. Het onderzoek laat zien dat het aanbod van middeldure huur zeer beperkt is en bureau Rigo beveelt aan dat – voor de groepen die hierop zijn aangewezen – er instrumenten moeten worden ingezet om aanbod hiervoor te realiseren. De instrumenten die hiervoor kunnen worden ingezet, komen voor een groot deel overeen zoals de Woonvisie die ook omschrijft voor particuliere sociale huurwoningen (voorwaarden bij gronduitgifte, opname in bestemmingsplan, onderdelen van de huisvestingsverordening, afspraken met corporaties bij verhuur in middensegment of bij verkoop aan derden).

4. Vervolg

Het college voert een groot aantal aanbevelingen uit het rapport van bureau Rigo al uit, waardoor het college een apart actieprogramma middeldure huur daarom vooralsnog niet

noodzakelijk acht. Onderstaand een overzicht van de meest recente ondernomen activiteiten, in relatie tot de aanbevelingen van bureau Rigo:

- Aanbeveling: woningcorporaties zijn de aangewezen partij voor het bouwen van sociale huurwoning:
Op 7 december jl. zijn de prestatieafspraken tussen de gemeente Haarlem, de drie Haarlemse corporaties en de huurdersvertegenwoordiging gesloten. Een van de afspraken is het bouwen van sociale huurwoningen door de corporaties.
- Aanbeveling: in gesprek gaan en afspraken maken met ontwikkelende partijen over realisering middeldure huur:
Het college maakt zich hard om marktpartijen actief te betrekken bij het realiseren van middeldure huurwoningen:
 - Op 9 juni jl. heeft de netwerkbijeenkomst Bouwend Haarlem (bestaande uit o.a. marktpartijen) in het teken gestaan van realisatie van het middensegment (koop en huur).
 - De follow up op 20 juli jl. was een walking diner met raadsleden, collegeleden, corporaties en ontwikkelende partijen. In januari 2018 wordt een tweede bijeenkomst georganiseerd.
 - Op 11 oktober jl. heeft een samenwerkingstafel middelhure huur onder leiding van Rob van Gijzel plaatsgevonden met bouwende partijen in Haarlem waarbij de casus zuidstrook van de slachthuisbuurt is besproken.
 - In de brief van wethouder van Spijk van 15 november jl. (2017/503092) aan de commissie is aangekondigd dat er verdergaande gesprekken over programmering in ontwikkelzones met follow up in bestemmingsplannen zal gaan plaatsvinden.
 - Op 7 december jl. is de selectieleidraad voor ontwikkelende partijen in de raadscommissie vastgesteld. Het deel bestemd voor sociale- en middeldure huur zullen per project benoemd gaan worden.
- Aanbeveling: stel een actieplan middeldure huur op met de ambitie, voorwaarden huurperiode, ontwikkeling van de huurprijs in die periode en een visie op gewenste kwaliteit:
Het college heeft het voornemen om als uitwerking van de programmering in ontwikkelzones op het gebied van sociale en middeldure huur kaders aan de raad voor te leggen. Hierin worden ook de gevolgen voor de grondopbrengsten in beeld gebracht.

Uit de analyse van splitsingsvergunningen blijkt dat het leefbaarheids criterium zoals opgenomen in de huisvestingsverordening niet voldoende handvaten biedt om de vergunningen te kunnen beoordelen. Het college heeft mede daarom het voornemen om een voorstel aan de raad voor te leggen om de huisvestingsverordening ten aanzien van de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen. Een uitgangspuntennotitie waarin de kaders voor regelgeving op het gebied van woningvorming, onzelfstandige verhuur en splitsen zijn opgenomen, wordt momenteel voorbereid en in het eerste kwartaal van 2018 aan de raad voorgelegd.

5. Bijlagen

Bijlage A: onderzoeksrapport “Particuliere verhuur in Haarlem” van bureau Rigo Research en Advies”, oktober 2017.