



Onderwerp Jaarlijkse huurindexering woningen gemeentelijk vastgoed	
Nummer	2021/352470
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Mense, K.
Telefoonnummer	023-5115495
Email	kmense@haarlem.nl
Kernboodschap	In de commissie Ontwikkeling van 4 maart 2021 zijn bij behandeling van verkoop van de Rijksstraatweg 370 vragen gekomen over de geringe hoogte van de huurprijzen bij de woningen in gemeentelijk eigendom. Door wethouder Botter is de toezegging gedaan om de commissie te informeren over de jaarlijkse huurindexeringen van de verhuurde woningen. Via deze informatienota wordt de commissie Ontwikkeling geïnformeerd over de wettelijke instrumenten voor huurprijsverhogingen voor woonruimte alsook de (on)mogelijkheden voor huurprijsaanpassing.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. In de commissie Ontwikkeling van 4 maart 2021 zijn bij behandeling van verkoop van de Rijksstraatweg 370 vragen gekomen over de geringe hoogte van de huurprijzen bij de woningen in gemeentelijk eigendom. Door wethouder Botter is de toezegging gedaan om de commissie te informeren over de jaarlijkse huurindexeringen van de verhuurde woningen.
Relevante eerdere besluiten	Niet van toepassing
Besluit College d.d. 22 juni 2021	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. 2. Op de bij deze nota behorende bijlage 1 geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op grond van artikel 86 van de Gemeentewet, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

In de commissie Ontwikkeling van 4 maart 2021 zijn bij behandeling van verkoop van de Rijkstraatweg 370 vragen gekomen over de geringe hoogte van de huurprijzen bij de woningen in gemeentelijk eigendom.

Navraag heeft uitgewezen dat de situatie van lage huurprijzen voor woonruimte niet alleen speelt in de vastgoedportefeuille van de gemeente Haarlem, maar ook binnen de vastgoedportefeuille van vergelijkbare andere gemeenten, alsook bij (particuliere) beleggers.

Door wethouder Botter is de toezegging gedaan om de commissie te informeren over de jaarlijkse huurindexeringen van de verhuurde woningen.

Wanneer sociale huur, wanneer vrije sector?

Om te bepalen of een woning tot de sociale huur (een zogeheten gereguleerde woonruimte) of vrije sector behoort (een zogeheten geliberaliseerde woonruimte) moet gekeken worden naar de kale huurprijs die gold bij het **aangaan** van de huurovereenkomst. Is die aanvangshuur hoger dan de huurliberalisatiegrens van toen dan is er sprake van een vrij sector woning. Als dat niet het geval is, is er sprake van een sociale huurwoning.

De liberalisatiegrens verschilt per jaar en bedraagt in 2021 752,33 euro per maand.

Huurindexatie

Huurindexatie is een percentage waarmee de huur jaarlijks wordt verhoogd.

Wettelijke huurverhoging voor sociale huurwoningen

De huurprijzen van de gemeentelijke huurwoningen worden ieder jaar op 1 juli verhoogd. Voor woningen met een sociale huurprijs (< 752,33 euro per maand, prijspeil 2021) geldt een wettelijke huurverhoging die ieder jaar in maart wordt vastgesteld door de Rijksoverheid. In februari 2021 heeft het kabinet in verband met corona besloten om voor de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 geen jaarlijkse huurverhoging voor een sociale huurwoning door te voeren.

Extra huurverhoging om scheefwonen te voorkomen

Om scheefwonen te verhelpen kan bij huurders in een sociale huurwoning met een inkomen boven de inkomensgrens (> 43.574 euro, prijspeil 2021) nog een extra huurverhoging worden doorgevoerd. De gemeente geeft hier uitvoering aan. Ook voor deze huurders heeft de Rijksoverheid besloten geen huurverhoging vanaf 1 juni 2021 door te voeren.

Andere regels voor huurprijs vrijesectorwoningen

Voor de huurwoningen met een geliberaliseerde huurprijs (vrije sector woningen) geldt een huurprijsindex die gebaseerd is op de consumentenprijsindex (CPI). Deze huurverhoging wordt wel gewoon in 2021 doorgevoerd.



Wat als een huurprijs niet marktconform is?

Verhuur van woonruimte valt in het huurrecht binnen het zogenoemd 'dwingend recht'. Dit betekent dat de huurprijs die is afgesproken bij ingang van de huurovereenkomst tussentijds niet mag worden opgehoogd naar een marktconforme huurprijs. Ook niet naar de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen op basis van het woningwaarderingspuntenstelsel. Pas wanneer een nieuw huurcontract wordt afgesloten kan de huurprijs worden aangepast.

Vooraf bij huurwoningen waar de overeenkomst lang geleden zijn afgesloten – soms onder bijzondere omstandigheden – zijn de huurprijzen niet marktconform. Sommige huurovereenkomsten, die soms al 40 jaar lopen, kunnen een extreem lage huur laten zien ondanks dat er is geïndexeerd.

Juridische mogelijkheden voor huurprijsverhoging

Als hoofdregel geldt dat de huurprijs maar eenmaal per jaar mag worden verhoogd. De meeste verhuurders verhogen de huurprijs per 1 juli van elk jaar, zoals ook de gemeente Haarlem doet.

- *Huurprijsverhoging sociale huur (gereguleerde huur)*

Alleen als de verhuurder van een sociale huurwoning gedurende de looptijd van de huurovereenkomst verbeteringen aan de woning aanbrengt waardoor het woongenot wordt verhoogd (bijvoorbeeld een lift of centrale verwarming), mag de huurprijs worden verhoogd. Uitgangspunt is dat partijen voor aanvang van de werkzaamheden zowel overeenstemming bereiken over de verbeteringen als over een mogelijke verhoging van de huurprijs. De huurder kan de verhuurder via de rechter dwingen om energiebesparende maatregelen te treffen, als hij bereid is een huurverhoging te betalen die in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten.

- *Huurprijsverhoging vrije sector (geliberaliseerde huur)*

De verhuurder van een vrije sector woning kan de huur op een van de volgende twee manieren verhogen. De verhuurder kan ervoor kiezen een methode voor huurprijswijziging, zoals de eerder genoemde indexeringsclausule, op te nemen in de huurovereenkomst of de verhuurder kan een nieuwe huurovereenkomst aanbieden. In beide gevallen geldt dat de huurprijs maar een keer per jaar verhoogd mag worden (tenzij er sprake is van woningverbetering).

In het geval dat in de huurovereenkomst overeen is gekomen om een nieuwe huurovereenkomst aan te bieden die op dat moment marktconform ligt. Als huurder instemt met het aanbod, dan komt de nieuwe huurovereenkomst uiteraard tot stand. Gaat huurder niet akkoord met de nieuwe huurovereenkomst, dan kan de verhuurder de huidige overeenkomst opzeggen. Maar de meeste huurders zullen niet akkoord gaan met de opzegging, waarna de rechter oordeel moet geven over de redelijkheid van de voorgestelde nieuwe huurprijs en daarmee over de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen.

Gemeentelijke vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de gemeente Haarlem is opgedeeld in een deel strategisch vastgoed en een deel niet-strategisch vastgoed.

Strategisch vastgoed

Het strategisch vastgoed blijft in de portefeuille van de gemeente Haarlem. Het gaat om circa 300 panden waar een kostprijs dekkende huur voor geldt.

Niet-strategisch vastgoed

Het niet-strategisch vastgoed, circa 100 panden van de gemeente Haarlem zal worden afgestoten. Het college van Burgemeester en wethouders heeft in januari van dit jaar voor een deel (zeven woningen) van deze portefeuille goedkeuring gegeven om het gebundeld te verkopen (collegebesluit 'verkoop verhuurde woningen' BBV: 2020/769642). Het gaat hier om woningen deel uitmakend van een complex en waarvan het merendeel nog zijn verhuurd.

25 woningen met zeer lage huren

Voor 25 verhuurde woningen die vallen onder het niet-strategisch vastgoed is binnen de eerdergenoemde besluitvorming besloten te wachten met verkoop tot het moment dat de huur is beëindigd. Het gaat hier om woningen waarvan de huurprijs niet in verhouding staat met de thans geldende marktconforme huurprijs en het dus interessanter is om te wachten tot de huur wordt beëindigd om het vervolgens in leegwaarde te verkopen. Het zijn vaak huurovereenkomsten die al decennia geleden zijn opgesteld. De oudste dateert uit 1969.

Bij deze woningen is niet allemaal vanaf de start van het contract begonnen met indexeren. Voor zover terug te vinden worden alle woningen sinds 2006 geïndexeerd. Zoals eerder vermeldt gaat het bij lage huren om een relatief lage huurverhoging middels indexatie.

Grondslagen van de lage huurprijzen

Zoals hiervoor aangehaald zijn bijna alle huurovereenkomsten voor de woningen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille decennia geleden afgesloten. Deze huurovereenkomsten zijn afgesloten in een tijd dat de gemeente actief grondbeleid uitvoerde en woningen door de gemeente werden aangekocht vanuit de stadsvernieuwingsopgaven. Daarbij gold dat de gemeente in meerdere gevallen panden aankocht waar nog een huurder met een lopende huurovereenkomst in zat. Vanuit de gedachte van "koop breekt geen huur" heeft de gemeente deze huurovereenkomsten van rechtswege moeten overnemen, waarbij toen al kon worden gesteld dat de huurprijs al dermate laag was.

Daarnaast moet in ogenschouw worden genomen dat het belang van de gemeente zich toentertijd richtte op het herhuisvesten van bewoners om een herontwikkeling in de betreffende wijk mogelijk te maken. Daarbij gold dat de zittende huurder geherhuisvest moest worden met dezelfde huurprijs



en huurvoorwaarden die in bijna alle gevallen niet boven de sociale huurgrens uitkwamen, terwijl een deel in woningen kwamen te wonen die binnen de vrije sector vallen.

Evenzeer werd in het licht van de stadsvernieuwingsopgaven vanaf eind jaren '80 meermaals huurovereenkomsten op grond van de Leegstandswet afgesloten, waardoor tijdelijke verhuur – zonder huurbescherming voor de huurder – mogelijk werd gemaakt. Op grond van de leegstandswet gold een maximale huurprijs van toentertijd 250 gulden per maand.

Omdat een deel van de aangekochte woningen niet werden meegenomen in de herontwikkeling of dat de ontwikkeling geen doorgang vond, zijn een deel van de huurovereenkomsten op basis van de leegstandswet van rechtswege overgegaan in een reguliere huurovereenkomst.

Ook is een deel van de lage huurprijzen te herleiden in het gedachtegoed van toentertijd dat de huurder op eigen kosten de woning zou opknappen en voor een fors deel van het groot onderhoud verantwoordelijk was, waarbij evenredig aan deze eisen een verlaagde aanvangshuurprijs werd afgesloten.

Deze afspraken staan niet meer in verhouding op de wijze hoe de gemeente Haarlem thans haar vastgoedbeheer uitvoert.

Bijlage

Bijlage 1 – GEHEIM – huurprijzenoverzicht woningportefeuille gemeente