

Gemeente Haarlem

Raadsmarkt Wonen

19 november 2015

De voorzitter, mevrouw Huysse, opent de raadsmarkt om 18.50 uur en heet eenieder welkom. Vanavond zijn allerlei zaken aan de orde die met de Woningwet te maken hebben. Begonnen wordt met een toelichting van mevrouw Boersma op de Analyse Betaalbaarheid en beschikbaarheid, opgesteld door RIGO. Daarna kunnen de huurders en de corporaties reageren op de uitgangspunten en kunnen er vragen worden gesteld door de overige aanwezigen.

Van Pre Wonen zijn de heer Van Zijl en mevrouw Van Breda aanwezig.
Van Ymere is mevrouw Laurens aanwezig.
Van Elan Wonen zijn de heren Schaakman en Groeneveld er.
Namens de huurders is de heer Vervoort aanwezig.

De sheets van de gegeven presentaties zullen bij dit verslag worden gevoegd. Dit verslag concentreert zich daarom met name op de gemaakte opmerkingen, de gestelde vragen en de gegeven antwoorden. Daarbij is helaas niet altijd duidelijk wie wat zegt.

Het woord is allereerst aan mevrouw Boersma van RIGO voor een toelichting op de achtergronden van het rapport Analyse betaalbaarheid en beschikbaarheid. Zij zal daarbij met name ingaan op de volgende punten:

- Aanleiding/proces
- Toelichting belangrijke begrippen
- Conclusies analyse
- Haalbaarheid?
- Uw vragen
- Aanscherping uitgangspunten beleid gemeente

Vragen en opmerkingen:

- De getoonde cijfers hebben alle betrekking op Haarlem.
- Gevraagd naar de samenstelling van de groep 'goedkoop scheefwoners' geeft mevrouw Boersma aan, dat uitgaande van €43.000 als grens tussen laag en midden/hog inkomen, de helft van die groep zit tussen de €35.000 en €43.000 ("er kan over getwist worden hoe scheef die mensen wonen"), de andere helft heeft een inkomen boven die €43.000. Het gaat daarbij om ongeveer 7000 woningen.
- Inkomen is een dynamisch 'gebeuren', waardoor er ook sprake is van een dynamiek in het wel of niet scheef wonen.
- Als redenen waarom de beschikbaarheid van sociale huurwoningen afneemt, wijst mevrouw Boersma op de als gevolg van de economische crisis afgenomen mutatiegraad: sociale huurwoningen zijn verkocht of geliberaliseerd; ouderen en zorgbehoevenden zijn tegenwoordig meer gedwongen om zelfstandig te blijven wonen.
- Dit beeld van de beschikbaarheid wordt in veel steden in Nederland waargenomen.
- Door de nieuwe Woningwet worden corporaties weer gedwongen zich meer op hun kerntaken te richten. Corporaties mogen geen koopwoningen en middeldure huur meer bouwen.
- De huren van woningen die vrijkomen, zullen waarschijnlijk in de komende jaren minder hard stijgen dan in de voorgaande jaren het geval was, waardoor de stap voor mensen om te verhuizen weer kleiner wordt.

- Met betrekking tot het bevorderen van de doorstroming wordt gevraagd of er daarbij ook andere mogelijkheden zijn waar het gaat om flexibele huren. Te denken valt bijvoorbeeld aan cam-pusachtige ideeën.

Daar wordt in de toekomst zeker naar gekeken. Zo ver is het onderzoek nu niet gegaan. Er komt nog een wet van minister Blok, die o.a. betrekking heeft op tijdelijke huurcontracten. Dus dan is de huur niet flexibel, maar zijn de contracten flexibel.

Woningruil kan een belangrijk instrument zijn voor bijvoorbeeld het huisvesten van senioren in een passende woning. Het kan zijn dat dat soort doorstroming vooral binnen de sociale sector plaatsvindt. Dan kunnen eengezinswoningen weer meer voor gezinnen gebruikt worden.

Vervolgens is het woord aan Pre Wonen voor een presentatie. Deze presentatie gaat in op de financiële problematiek van de corporaties. Door de veranderende wet- en regelgeving is het een zoeken naar een goede balans, waarbij de toenemende vraag een grote uitdaging vormt.

- Is het niet vreemd dat er vennootschapsbelasting betaald moet worden door de corporaties voor sociale huurwoningen. Is het niet redelijk dat die belasting gewoon wordt afgeschaft?
- Is er ooit over nagedacht om de investering in de verduurzaming aftrekbaar te maken van de verhuurdersheffing?

Daar is wel over gesproken, maar het begrotingstekort moest gewoon gedicht worden. Het is wel duidelijk dat de druk daartoe op het Rijk toeneemt.

Reacties vanuit de woningbouwcorporaties

De drie aanvullende thema's van het raadsvoorstel kennen een zekere spanning. Als een nieuwe woning gebouwd wordt, dan is meteen sprake van een hoge waarde van die woning: de WOZ-waarde is heel hoog. Het lastige daarvan is dat op basis van die WOZ-waarde ook meteen sprake is van een hoge huurwaarde. In de discussie die daarvan het gevolg is, wordt erop aangedrongen dat woningbouwcorporaties hun woningen moeten verkopen, omdat zij vals zouden concurreren. Als men echter naar de letter van de wet zou handelen, is er bijna geen sociale huurwoning te bouwen in Haarlem of Heemstede, omdat dat relatief duur is. In Haarlem is het extra spannend als de coalitie wil werken aan een ongedeelde stad. Daarom vraagt hij de raad te kijken naar de westkant van de stad om daar betaalbaar te bouwen.

Los van het feit dat de corporaties zich aan het heroriënteren zijn op hun portefeuille, wil men aan de bovenkant verkopen, omdat daar geen sprake is van toegevoegde waarde. Als dat zou gebeuren, dan wordt snel het niveau bereikt onder de 18.000 woningen die men beschikbaar wil hebben. Dat is dan de kern van het probleem. Dus er blijft altijd sprake van concurrentie met de markt en blijft men ten opzichte van de markthuurlast altijd bezig af te toppen om de woningen beschikbaar te houden.

Aan de westkant van de stad ligt dus een grote opgave. De vraag is hoe daar creatief gebouwd zou kunnen worden met bijvoorbeeld kleinere woningen.

Reactie van de huurdersorganisatie

De wet heeft veel dingen veranderd waar de huurdersorganisatie mee geconfronteerd is. De afgelopen drie jaar zijn de huren gemiddeld 12% gestegen, hetgeen niet in verhouding staat met de loonontwikkeling. Er is dus een scheefgroei ontstaan ten opzichte van de inkomens, pensioenen en AOW. Er moest dus wat gebeuren, dat is nu aan de gang. Daar staat aan de kant van de woningbouwcorporaties het investeringsprogramma en de duurzaamheidseisen tegenover.

De huurders worden met al die problematiek geconfronteerd. Zij hebben een overleg gehad met de gemeente en de corporaties. Wat de huurdersorganisatie daarbij stoort is dat de gemeente een bepaald plan heeft, de corporaties zitten met jaarcijfers, en de huurders moeten nu binnen zeer korte tijd mee gaan beslissen volgens de wet, terwijl die problematiek hen vrijwel geheel onbekend is.

Daarbij moet men zich ook bedenken dat de huurdersorganisaties bestaan uit vrijwilligers! Een be-

zuinigingsmaatregel! Hij neemt het minister Blok enorm kwalijk dat die wet zo snel wordt ingevoerd en ook nog eens aangepast moest worden. Dus waar is de politiek mee bezig?!

De ontwikkelingen gaan ontzettend snel. Dat is allemaal heel moeilijk bij te benen door de huurdersverenigingen.

Het gesprek wordt vlak voor 20.00 uur beëindigd om snel over te gaan naar de commissievergaderingen.