



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Fractie SP
T.a.v. de heer A.F. Bloem

Datum 6 januari 2015
Ons kenmerk STZ/2014/493512
Contactpersoon JWH Fontein
Doorkiesnummer 023-0235113620
E-mail j.fontein@haarlem.nl
Onderwerp raadsvragen ex art. 38 'Stille Liberalisatie'

Beste heer Bloem,

Op 4 december jl. heeft u vragen gesteld ex artikel 38 R.v.O. over het woningwaarderingstelsel en de liberalisatiegrens bij sociale huurwoningen. Met deze brief geven wij antwoord op de door u gestelde vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven, waarna het antwoord van ons college volgt.

- 1) *Kan het college een overzicht sturen van het aantal woningen per puntencategorie in het bezit van de corporaties in Haarlem?*

Volgens de opgave van de 3 in Haarlem werkzame corporaties is het aantal woningen naar punten van het woningwaarderingstelsel als volgt:

Aantal woningen van corporaties per puntencategorie (per 1-1-2014)

	< 50 ptn	51-75	76-100	101-125	125-140	> 140	totaal
Pré	9	0	191	1205	1631	5157	8193
Elan	0	0	93	1087	1027	4475	6682
Ymere	0	0	0	0	4889	4775	9664
totaal	0	0	284	2292	7547	14407	24539

- 2) *Zijn er ook woningen met 140 of meer punten die tegen een sociale huurprijs? Zo ja, hoeveel?*

Ja, ca. 89% van de woningen met meer dan 140 punten wordt door de corporaties als sociale huurwoning verhuurd.

Aantal woningen (huurprijs ≤ € 699,48)

Pré	4837
Elan	4044
Ymere	4010
totaal	12891



- 3) *Hoeveel sociale huurwoningen worden naar verwachting geliberaliseerd door het bevroren van de liberalisatiegrens per 1-1-2016? En hoeveel per 1-1-2017 en 1-1-2018 naar verwachting?*

De liberalisatiegrens wordt per 1/1/2016 door het Rijk bevroren (de grens wordt dan niet meer jaarlijks geïndexeerd). De huren kunnen echter nog wel kunnen stijgen via jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisaties na leegkomst. Verder is dit afhankelijk van de ontwikkelingen in de regelgeving in deze, het huur(prijs)beleid van de corporaties en de gemaakte afspraken over behoud van de sociale voorraad. Het is dus ook niet aan te geven hoeveel woningen de komende jaren geliberaliseerd gaan worden als gevolg van een bevroren liberalisatiegrens.

- 4) *Sinds 1 juli 2013 mogen verhuurders een extra huurverhoging berekenen aan huurders van zelfstandige woonruimte met een middeninkomen of hoger inkomen. Dit gaf de woningbouwcorporaties de mogelijkheid extra huurverhogingen door te voeren. klopt het dat deze huurverhogingen voor hogere en middeninkomens ook tot extra liberalisering kunnen leiden?*

Of een woning wel of niet geliberaliseerd verhuurd wordt, wordt bepaald op het moment van het aangaan van het huurcontract. Als een woning bij het aangaan van het huurcontract een huurprijs heeft die lager ligt dan de liberalisatiegrens, dan is de woning gedurende de hele looptijd van het contract niet geliberaliseerd. Ook niet als de huur voor de zittende bewoner stijgt tot boven de liberalisatiegrens.

Verder is het zo dat een geliberaliseerde woning niet permanent die status heeft. Een corporatie kan altijd besluiten de huurprijs weer aan te passen.

Een woning kan door de huurverhogingen dus niet geliberaliseerd worden, maar wel een huurprijs krijgen die hoger is dan de liberalisatiegrens.

- 5) *Denkt het college dat met deze ontwikkeling, de afspraken zoals deze in het lokaal akkoord en het coalitieakkoord zijn gemaakt onder druk komen te staan?*

Nee, ons college is van mening dat de prestatieafspraken die we in het Lokaal Akkoord Haarlem (LAH) met elkaar hebben gemaakt niet onder druk komen te staan door bevroren van de liberalisatiegrens en de inkomensafhankelijke huurverhoging.



Haarlem

3

Overigens wil ons college u er nog op attenderen dan in de loop van 2015 het woningwaarderingstelsel ingrijpen gewijzigd gaat worden. Welke consequenties dit heeft voor het verhuurbeleid van de corporaties, voor de hier genoemde cijfers en de in het LAH gemaakte afspraken, is op dit moment niet duidelijk.

Wij gaan er vanuit dat uw vragen hiermee voldoende zijn beantwoord.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de loco-burgemeester,

J. Scholten,

Jack Chr. van der Hoek, MBA.



Haarlem 24-11-2014

Raadsvragen ex. Artikel 38 Stille Liberalisatie

Geacht college,

Naar aanleiding van een aantal ontwikkelingen rondom het woningwaarderingssysteem en de liberalisatiegrens, heeft de SP een aantal vragen

Het puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Het puntensysteem heet ook wel het woningwaarderingssysteem. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en isolatie, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld, leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld.

Geliberaliseerde huurwoningen zijn huurwoningen waarbij de huur op de begindatum hoger is dan € 699,48 (prijspeil 2014). Bij deze huurwoningen bepalen verhuurder en huurder zelf de huurprijs. Er is dan geen maximale huurprijs. De liberalisatiegrens markeert de overgang tussen de gereguleerde en de vrije huursector.

Nu is het voornemen om de liberalisatiegrens te bevriezen. De liberalisatiegrens ligt dit jaar op 699,48 euro. Per 1 januari 2015 is dat 710,68 euro. De grens wordt per 1 januari 2016 voor het eerst bevroren. Dit betekent dat een woning die nog binnen de sociale huurgrens valt, op basis van het puntensysteem in 2015, in 2016 opeens geliberaliseerd kan zijn.

Kan het college een overzicht sturen van het aantal woningen per puntencategorie in het bezit van de corporaties in Haarlem?*

Zijn er ook woningen met 140 of meer punten die op dit moment nog worden verhuurd tegen een sociale huurprijs? Zo ja, hoeveel?

Hoeveel sociale huurwoningen worden naar verwachting geliberaliseerd door het bevriezen van de liberalisatiegrens per 1-1-2016?

En hoeveel per 1-1-2017 en 1-1-2018 naar verwachting?

Sinds 1 juli 2013 mogen verhuurders een extra huurverhoging berekenen aan huurders van zelfstandige woonruimte met een middeninkomen of hoger inkomen.

Dit gaf de woningbouwcorporaties de mogelijkheid extra huurverhogingen door te voeren.

Klopt het dat deze huurverhogingen voor hogere en middeninkomens ook tot extra liberalisering kunnen leiden?

Denk het college dat met deze ontwikkeling, de afspraken zoals deze in het lokaal akkoord en het coalitieakkoord zijn gemaakt onder druk komen te staan?

Bij voorbaat dank voor uw beantwoording.

*Bij voorkeur opgesplitst per interval van 25 punten, of gedetailleerder

Fictief Voorbeeld antwoord:

Pre wonen:

onder de 50 Punten 200 woningen

51-75 punten 236 woningen

etc. etc