

Schriftelijke vragen aan het College van Burgemeester en Wethouders van de raadsleden L. RADEMAKER (SP) en M. VAN DONGEN (PvdA) inzake afname aantal woningen in betaalbare sector (ingekomen 18 november 2009).

Het aantal woningen in de betaalbare sector neemt af door zogeheten 'liberalisering'. Dat houdt in dat woningcorporaties woningen, die voorheen nog betaalbaar waren, nu gaan verhuren voor meer dan 647,53 euro per maand. Dan hebben de huurders ook geen recht meer op huurtoeslag.<sup>1</sup>

Liberalisering *mag* als een woning meer dan 142 punten waard is volgens het woonwaarderingstelsel. Het *hoeft* niet. Een corporatie kan altijd kiezen om een woning nog onder de huurtoeslaggrens te verhuren.

In Leiden kiest de Sleutels ervoor om alle woningen met meer dan 142 punten te liberaliseren. Het gaat dan om circa 10% van hun totale bezit. Het afgelopen jaar heeft de Sleutels meer dan 40 woningen geliberaliseerd.<sup>2</sup> Ook woningen van Portaal worden geliberaliseerd.<sup>3</sup>

Er is alleen geen overzicht van hoeveel woningen er jaarlijks geliberaliseerd worden. Dat komt deels omdat corporaties niet verplicht zijn die woningen via Woonzicht aan te bieden.

De SP en PvdA maken zich zorgen om het aantal betaalbare woningen in Leiden. Vergaande liberalisering zal alleen maar leiden tot een nog groter tekort aan betaalbare huurwoningen. Daarom is het van groot belang om een inzicht te krijgen in de omvang van liberaliseringsplannen in de gemeente Leiden.

Antwoord van Burgemeester en Wethouders (ingezonden 15 december 2009)

1. Hoeveel woningen in het bezit van de corporaties de Sleutels, Portaal en Ons Doel hebben een puntenaantal van meer dan 142 punten?

<b>Aspect</b>	<b>de Sleutels</b>	<b>Portaal</b>	<b>Ons Doel</b>	<b>Totaal</b>
> 142 punten	1.700	1.571	561	3.832

2. Hoeveel woningen in dat bezit worden nu al in de vrije huursector (boven de 647,53 euro per maand) verhuurd?

<b>Aspect</b>	<b>de Sleutels</b>	<b>Portaal</b>	<b>Ons Doel</b>	<b>Totaal</b>
> 142 punten nu > € 647,53	111	185	1	297

*De liberalisering van de ene woning van Ons Doel is per abuis gebeurd omdat in de huurprijs de prijs van een verbouwing is verrekend. Huurdersbelangenvereniging van Portaal is huurder van die woning.*

<sup>1</sup> Zie de brochure "Huurbeleid 2009/2010" van het Ministerie van VROM.

<sup>2</sup> Bron: persoonlijk gesprek met Robert Jan Slied, manager Strategie, Innovatie en Marketing van de Sleutels.

<sup>3</sup> Bron: woonzicht.nl.

3. Hoeveel woningen zijn afgelopen jaren geliberaliseerd, uitgesplitst per corporatie en jaar?

<b>Aspect</b>	<b>de Sleutels</b>	<b>Portaal</b>	<b>Ons Doel</b>	<b>Totaal</b>
<i>Aantal geliberaliseerde woningen</i>				
2005	16	49	0	65
2006	8	19	0	27
2007	15	17	0	32
2008	7	14	0	21
2009	65	86	1	152
<b>Totaal</b>	<b>111</b>	<b>185</b>	<b>1</b>	<b>297</b>

*Het aantal van Portaal in 2009 is inclusief de nieuwbouw in Nieuw Leyden: 66 woningen.*

4. Hoeveel woningen verwachten de corporaties dat zij de komende jaren gaan liberaliseren?

<b>Aspect</b>	<b>de Sleutels</b>	<b>Portaal</b>	<b>Ons Doel</b>	<b>Totaal</b>
<i>Aantal te liberaliseren woningen</i>				
2010	60	10-20	0	70-80
2011	60	10-20	0	70-80
2012	60	10-20	0	70-80

*Portaal zal in de bestaande voorraad jaarlijks – net als in voorgaande jaren – 10 tot 20 extra woningen in de vrije sector verhuren. Dit gebeurt verspreid over de stad, maar vooral in het centrum. Het gaat per jaar – net als de afgelopen jaren – om zo'n 2 tot 3% van de vrijkomende woningen. Daarnaast streeft Portaal bij nieuwbouw naar toevoeging van vrije sectorwoningen. Hierbij zal het, afhankelijk van de oplevering van de projecten, gaan om grotere aantallen, net als in 2009 bij Nieuw Leyden. Uiteindelijk streven is een beperkt deel van de totale voorraad (tussen 300 en 700 woningen, ofwel 5 tot 10%) in de vrije sector te verhuren. Het grootste deel daarvan betreft nieuwbouw. Ons Doel heeft geen plannen voor liberalisering van de woningen die nu in haar bezit zijn.*

Ten slotte willen wij over deze antwoorden de volgende twee opmerkingen maken:

- 1. Met nadruk wijzen wij op het feit dat de liberalisering van huurwoningen één aspect is waardoor het aantal betaalbare huurwoningen wijzigt. Daarom heeft het volgens het College niet zo veel betekenis om uitsluitend te kijken naar de effecten van liberalisering. Er zijn namelijk meer maatregelen die wijzigingen in dat aantal tot gevolg hebben: nieuwbouw, verkoop, sloop en woningverbetering. In de nieuwe Prestatieafspraken hebben de corporaties gegarandeerd dat de komende jaren het aantal betaalbare woningen minimaal 1,5 maal de omvang van de doelgroep zal zijn. Inmiddels hebben de corporaties en de gemeente – in overleg met de huurdersorganisaties – een monitorsysteem opgesteld waarmee al deze wijzigingen in de bestaande voorraad betaalbare woningen worden bijgehouden.*
- 2. Met de geliberaliseerde vrije sectorwoningen bedienen de Sleutels en Portaal een doelgroep (de middeninkomens) die moeilijk aan bod komt in de koopsector door het grote gat dat in Leiden bestaat tussen koop en huur. De corporaties genereren hierdoor inkomsten die zij vervolgens gebruiken voor het goedkoop en kwalitatief goed houden van hun overige woningen. Belangrijk is dat de corporaties met deze woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding mensen bedienen die wat meer willen betalen voor meer kwaliteit en die vaak een sociale huurwoning achterlaten die dan weer vrijkomt voor iemand met een laag inkomen: bevordering van de doorstroming op de Leidse woningmarkt. Bovendien sluiten de corporaties hiermee aan op de structuurvisie van de gemeente, waarin de focus ligt op het voor Leiden behouden van middeninkomens.*