



Aan de leden van de raadscommissie Wonen en Bouwen van de gemeente Amsterdam

Betreft: definitieve reactie van het Huurders Netwerk Amsterdam op de inzet van partijen die betrokken zijn bij het overleg over prestatieafspraken 2020-2023

Amsterdam, 22 oktober 2019

Correspondentieadres:
Jacques Bettelheim, secretaris HNA
j.bettelheim@upcmail.nl

Geachte dames en heren,

In de op 6 september verstuurde voorlopige reactie van het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) op de onderhandelingen voor de prestatieafspraken zijn we specifiek ingegaan op vier belangrijke onderwerpen:

1. De voorraad sociale huurwoningen
2. De betaalbaarheid van huurwoningen
3. De ongedeelde stad
4. Monitoring op naleving van de afspraken

U vindt onze visie op deze onderwerpen voor de volledigheid nogmaals in deze definitieve reactie. Hierin beginnen we met een voorafgaande overweging; een overweging die naar onze mening onderdeel zou dienen te vormen van de preambule van de prestatieafspraken.

Voorafgaande overweging

Twee belangrijke citaten uit de begeleidende brief van burgemeester Halsema bij de gemeentelijke inzet voor de prestatieafspraken met corporaties en huurders d.d. 17 november 2018 zijn:

1. ruimte voor iedereen in een groeiende stad;
2. het Amsterdams college investeert daarom in een gemengde stad, waar voldoende woningen zijn voor *alle Amsterdammers*; woningen die duurzaam zijn en van goede kwaliteit, en betaalbaar voor de Amsterdammers.

Om dat te realiseren zal nog heel wat water door de Haagse en Amsterdamse politieke en bestuurlijke wateren moeten stromen. Om perspectief te kunnen bieden aan mensen met een laag en/of middeninkomen op betaalbare huisvesting/woningen zal allereerst een eind moeten komen aan het beleid (i.c. de rijksregelgeving) dat het mogelijk heeft gemaakt dat veel *bestaande* woningen met een sociale en middenhuur verdwenen zijn als huisvestingsmogelijkheid voor de primaire doelgroep en voor de groep met een laag middeninkomen.



De schaarste die door het overheidsbeleid is ontstaan, heeft de prijs van de woningen en de huren tot grote hoogte opgedreven. Veel woningen zijn nu object voor speculatie, Airbnb of kamerverhuur. Dat de hierbij betrokken speculanten grote winsten boeken, staat buiten kijf. Dat gaat gepaard met onmogelijk lange wachttijden voor onder meer reguliere startende woningzoekenden en ouderen die eigenlijk naar een benedenwoning zouden moeten kunnen verhuizen..

De hiervoor al genoemde rijksregelgeving die het vermarkten van de sociale huurwoningvoorraad mogelijk heeft gemaakt, heeft vooral betrekking op het introduceren in 2015 van de “marktwaarde” (de WOZ-waarde) in het WWS-puntenstelsel. Hierdoor zijn inmiddels al vele duizenden sociale huurwoningen zonder enige kwaliteitsverbetering naar de geliberaliseerde sector overgeheveld. De gewone woningzoekende komt dan natuurlijk niet meer aan bod.

Maar er is meer. Ook de verhuurderheffing, de fiscale maatregelen rond de aftrekbaarheid van rentelasten en de verkoop van sociale huurwoningen spelen een grote rol. In Amsterdam zijn nu al meer dan 30.000 sociale huurwoningen verkocht; vaak ook nog de mooiste, de grootste en op mooie plekken in de stad gelegen woningen. Dat zijn óók de woningen die we nu tekortkomen.

Het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) vindt dat de gemeente Amsterdam, de corporaties en de huurdersorganisaties gezamenlijk actie moeten voeren om de uitwassen van de Haagse politiek tegen te gaan. In concreto wil het HNA dat:

- de WOZ-waarde uit het WWS-stelsel verdwijnt, waardoor het stelsel weer objectief de kwaliteit van de woning kan weergeven;
- de middenhuur beschermd en gereguleerd wordt om speculatie te voorkomen;
- een woonplicht wordt ingevoerd voor kopers van een woning;
- de verhuurderheffing en de overige ongunstige fiscale maatregelen worden opgeheven en dat de verkoop van sociale huurwoningen wordt stopgezet. Wanneer deze maatregelen worden doorgevoerd, ontstaan voor de corporaties weer voldoende investeringsmogelijkheden voor nieuwbouw en ontstaat verbetering van de kwaliteit van het woningbestand.

Wettelijke maatregelen zullen in samenhang moeten worden genomen om ook in de particuliere huur- en koopsector wonen voor de lage en middeninkomens betaalbaar te houden dan wel te krijgen.

Ad 1. De voorraad sociale huurwoningen

Sommige politieke partijen hebben de afgelopen jaren benadrukt hoe groot de behoefte aan middenhuurwoningen is. Die behoefte is er ook naar de mening van het HNA zeker. Maar dat neemt niet weg dat juist in de sociale huursector sprake is van een groot tekort. De voorraad sociale huurwoningen in bezit van wooncorporaties is de afgelopen jaren drastisch afgenomen (vanaf 2008 met ruim 22.000) en blijft bij ongewijzigd beleid (liberalisatie en verkoop) sterk dalen. Volgens de meest recente gegevens zijn er momenteel 161.556 huurwoningen met een huur van onder de € 720,42 in bezit van de woningcorporaties. De geschatte voorraad sociale huurwoningen in particulier bezit bedraagt 50.000.



De totale voorraad van circa 210.000 sociale huurwoningen is nu al ontoereikend. Immers, volgens het onderzoek Wonen in Amsterdam (WIA) 2017 komen ruim 233.000 huishoudens op basis van hun inkomenspositie in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit aantal is in werkelijkheid nog omvangrijker, onder meer doordat thuiswonende kinderen en bewoners van onzelfstandige woningen (ook kamerverhuur) die vaak ingeschreven staan bij Woningnet en op zoek zijn naar een sociale huurwoning niet in de becijferingen worden meegeteld. In de WIA-rapportage wordt de behoefte aan sociale huur namelijk vastgesteld aan de hand van huishoudens en hun inkomen, terwijl veel jongeren nog geen huishouden vormen, maar wel behoefte hebben aan een (sociale) huurwoning.

Dat betekent dat er in onze ogen drie dingen moeten worden geregeld in de prestatieafspraken als het gaat om de voorraad sociale huurwoningen:

- een stevige bouwambitie, die recht doet aan de grote behoefte aan sociale huurwoningen;
- een verkoopstop: geen sociale huurwoning meer in de verkoop; opzegging van het verkoopconvenant;
- geen verdere liberalisering: sociale huur blijft sociale huur.

In het licht van bovenstaande vindt het HNA de inzet van de corporaties op dit punt te mager. Het bod van de AFC komt *bruto* neer op 2500 nieuwbouwwoningen per jaar. Maar dat betekent niet dat er ieder jaar zoveel woningen bij komen. Corporaties willen namelijk de komende jaren tegelijkertijd doorgaan met verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen. Daarnaast zullen sociale huurwoningen worden gesloopt. Het *netto* resultaat van het bod van het AFWC is dat er gemiddeld 500 woningen per jaar aan de sociale woningvoorraad worden toegevoegd.

In het programmakkoord van de gemeente wordt er ook van uitgegaan dat de woningcorporaties jaarlijks gemiddeld 2500 sociale huurwoningen zullen bouwen. Het akkoord geeft voorts aan dat wanneer dat aantal gerealiseerd zal worden, 1300 bestaande woningen met nu nog een sociale huur naar het geliberaliseerde deel overgeheveld mogen worden. Als we ervan uitgaan dat gemiddeld 600 sociale huurwoningen door onder meer sloop uit de sociale woningvoorraad verdwijnen, blijven ook in het voorstel van de gemeente per saldo niet meer dan 600 woningen over die toegevoegd worden aan de sociale woningvoorraad.

Resultaat van het bod van het AFWC en van het beleid van de gemeente is dat er *netto* 500 tot 600 woningen per jaar bij komen. Dat vindt het HNA veel te weinig, gelet op de nu al ontoereikende sociale voorraad.

Wij willen per jaar netto 2000 sociale woningen aan de voorraad toevoegen. Dat moet wat ons betreft kunnen als de drie partijen die betrokken zijn bij de prestatieafspraken kiezen voor de hierboven beschreven trits: flink bouwen; een complete verkoopstop; geen verdere liberalisering.

Ten aanzien van de door ons bepleite opzegging van het verkoopconvenant (voluit: Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Woningen) is het HNA van mening dat dit convenant gezien de lange looptijd en huidige ontwikkelingen definitief buiten werking zou moeten worden gesteld. Wij nemen namelijk waar dat corporaties zich op dit convenant beroepen om verdere verkoop te legitimeren.



Een specifiek punt van aandacht vormen de atelierwoningen. In de huidige prestatieafspraken was een 'ijzeren voorraad' vastgesteld, maar bij de uitwerking van die afspraken was die voorraad op eens flexibel en inwisselbaar. Bij de uitwerking zijn de direct betrokkenen – de huurders – niet betrokken. Nadat bij de eerste inventarisatie door de corporaties was komen vast te staan dat de door hen overgelegde gegevens niet juist waren, zijn de gegevens onder geheimhouding aan de raad verstrekt. Met andere woorden: de afspraken over atelierwoningen zijn in de praktijk een wassen neus gebleken, omdat de huurders niet bij de uitwerking zijn betrokken en/of onvolledig zijn geïnformeerd, waardoor er geen gevolgen zijn verbonden aan het niet naleven van de afspraken.

Naast betaalbaarheid – zie daarvoor de passage ad 2 – en aantallen acht het HNA ook het bewaken van de kwaliteit van het aanbod van groot belang. Een voorbeeld: bij nieuwbouw worden ook containerwoningen meegerekend. Deze hebben doorgaans een tijdelijk karakter en zijn daarmee geen vervanging voor echte woningen. Daarnaast signaleren wij de tendens dat hoogwaardige sociale woningbouw in de verkoop gaat of geliberaliseerd wordt.

Ad 2. De betaalbaarheid van huurwoningen

Huurders in Amsterdam zijn gemiddeld ruim 40% van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Vanaf 2013 is de huur bovengemiddeld gestegen en voor veel Amsterdamse huishoudens vormen de totale woonlasten een steeds grotere belasting. **Voor de komende tijd pleiten we ervoor dat de jaarlijkse huurverhoging maximaal inflatievolgend is en dat de gemeente samen met huurdersorganisaties en andere betrokkenen (zoals de Woonbond) optrekt om de huurverhogingen in de sociale huursector bij de woningcorporaties, de particuliere eigenaren en in de vrije huursector te beperken tot inflatievolgend.**

Het bestemmen van de voorraad geliberaliseerde woningen van de woningcorporaties voor het voorzien in de woonbehoefte van het middensegment met een bovengrens van de huur van € 971 (prijspeil 2017) en een inkomensgrens van € 60.000 is naar onze mening een goed beleid. **Wij gaan ervan uit dat ook voor het middensegment het aangekondigde gematigde huurbeleid door de woningcorporaties zal worden geëffectueerd.** Recht op huurbescherming hebben de huurders in het middensegment immers niet! Een deel van de geliberaliseerde voorraad wordt thans verhuurd voor een bedrag boven de € 971. Wij pleiten ervoor dat wanneer zo'n woning weer vrijkomt de huur bij een nieuwe verhuring weer te verlagen tot onder dat bedrag. En ook voor de huidige, al geliberaliseerde woningen in bezit van woningcorporaties bepleiten we, gezien de enorme behoefte, een verkoopstop.

Ad 3. De ongedeelde stad

Het HNA hecht aan het concept van de ongedeelde stad: wijken waarin sprake is van een evenwichtige verdeling van woningen voor lage, midden- en hoge inkomens. Wij signaleren een belangrijk verschil tussen de inzet van de gemeente en het bod van de corporaties als het gaat om het aandeel van sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. Immers, de AFWC gaat uit van een bandbreedte voor sociale huur van 25 tot 65%, al naar gelang het gebied, en komt daarbij *gemiddeld* uit op 45% sociale huur. De gemeente zet echter in op *minimaal* 45% sociale huur per gebied (corporatie- en particuliere woningen samen). **Wij steunen de inzet van de gemeente als het gaat**



om minimaal 45% sociale huur per gebied. Het aandeel sociale huur bevindt zich op sommige plekken in de stad nu al op een onaanvaardbaar laag niveau. Bij twee wijken (een in het centrum en een in Zuid) is het percentage sociale huur in bezit van de wooncorporaties nu al onder de 25%!

Ad 4. Monitoring op naleving van de afspraken

Naar onze mening schort het in de vigerende prestatieafspraken aan duidelijke afspraken over de monitoring op naleving van de afspraken. Dit heeft tot gevolg gehad dat in een aantal wijken de sociale voorraad ver onder de 35% is gedaald. Ook zijn gedurende de afgelopen periode de gebieden/wijken opnieuw bepaald, waardoor toch woningen worden verkocht in gebieden waar dit feitelijk volgens de afspraken niet meer is toegestaan. Ook verwijst de ene corporatie naar de andere en is het totaal onmogelijk om de feitelijke verkoop en liberalisatie per wijk in kaart te brengen.

Niet alleen duidelijke afspraken, maar zelfs ook intenties kunnen worden gemonitord. Het gaat bij de monitoring dus zeker niet alleen om kwantitatieve gegevens. Zijn wezenlijke afspraken en intenties niet nagekomen, dan is het belangrijk om inzicht in de oorzaken en de gevolgen te krijgen. Aan de hand daarvan kan dan vervolgens worden bijgestuurd.

Een voorbeeld: de gemeenteraad heeft in 2017 een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd de corporaties op te roepen om in gebieden waar het aantal sociale huurwoningen in het bezit van de corporaties onder de kritieke grens van 35% is gezakt te stoppen met de verkoop en liberalisatie van corporatiewoningen. Wij twijfelen er niet aan dat deze oproep is gedaan, maar de corporaties hebben vervolgens geen stop van verkoop en liberalisatie doorgevoerd. Via een regelmatige monitoring zou al snel zijn gebleken dat de corporaties de oproep niet hebben gehonoreerd. Dat zou dan weer aanleiding kunnen zijn geweest voor de gemeente om andere maatregelen te overwegen. Door het ontbreken van monitoring is, met het oog op afspraak 13 van de prestatieafspraken, aan deze ongunstige ontwikkeling geen of onvoldoende aandacht gegeven.

Wij achten het dan ook van belang dat er een concrete set meetbare prestatieafspraken tot stand komt en dat sprake zal zijn van regelmatige, geanalyseerde monitoring op de overeengekomen afspraken. Wij steunen de inzet van de gemeente op dit punt en pleiten ervoor om de voorraad sociale en middenhuurwoningen van zowel de corporaties als de particuliere verhuurders op basis van concrete gegevens in de monitoring op te nemen. De rapportage dient naar onze mening gegevens te bevatten met betrekking tot de kwaliteit van de nieuw te bouwen woningen, tijdelijkheid, grootte et cetera.



Tot slot

Het HNA hoopt u met deze brief enkele bouwstenen te hebben aangereikt ten aanzien van de prestatieafspraken, zodat u het onderhandelingsakkoord te zijner tijd kunt toetsen op een aantal belangrijke criteria: voldoende, betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen in een ongedeeld Amsterdam.

In aanvulling op onze eerder verstuurde reactie pleiten we ervoor dat het onderhandelingsresultaat van de prestatieafspraken te zijner tijd via een raadpleging aan de Amsterdamse bevolking wordt voorgelegd, omdat deze afspraken een groot deel van de bewoners raken.

Vriendelijke groeten,
namens het Huurders Netwerk Amsterdam,

Jacques Bettelheim,
secretaris