

## Aan de leden van de Tweede Kamer

Amsterdam, 11 september 2020

Onderwerp: Noodkreet betaalbare huurwoningen in Amsterdam

Geachte leden van de Tweede Kamer,

De afgelopen jaren heeft de overheid een beleid gevoerd dat doelbewust de huren heeft opgedreven en de voorraad sociale en betaalbare woningen drastisch heeft doen slinken. Als het aan de huidige minister ligt dan wordt dit afbraakbeleid de komende tijd doorgezet.

De erosie van de volkshuisvesting kwam echt goed op gang onder voormalig minister van Binnenlandse Zaken Stef Blok. Onder zijn verantwoordelijkheid werden tal van beleidsmaatregelen doorgevoerd die de sociale voorraad heeft doen afnemen en zijn de prijzen voor huisvesting gigantisch gestegen. Denkt u hierbij onder andere aan de introductie van de WOZ-waarde in het WWS puntenstelsel, de verhuurdersheffing en het invoeren van de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Het gevolg is dat vele duizenden huurders er al jaren in koopkracht op achteruitgaan en dat woningzoekenden met een smalle beurs steeds minder perspectief krijgen op betaalbare huisvesting.

De gevolgen van dit beleid wordt nog eens onderstreept in het jaarlijkse rapport van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), een belangenorganisatie voor Amsterdamse woningcorporaties:

- Zo becijferen zij dat het aantal zelfstandige woningen in corporatiebezit de afgelopen 5 jaar met een sociale huur is gedaald van 170.665 woningen (stand 1-1-2015) naar 160.011 woningen (stand 1-1-2020). De werkelijke stand in Amsterdam is misschien nog wel dramatischer want het huidige aantal woningen is inclusief 1.019 woningen waarvan de huur onbekend is.
- Men probeert deze verontrustende cijfer nog enigszins te verbloemen door ongeveer 5.000 woningen met een huur (veel) hoger dan de sociale huurgrens (737 Euro) mee te laten tellen omdat deze in de boeken een "sociale status" hebben. In werkelijkheid betalen de huurders hier al veel meer voor hun woning.
- Ook het afgelopen jaar (2019) zijn de Amsterdamse wooncorporaties doorgegaan met verkoop en liberaliseren van sociale huurwoningen. In totaal werden er 1.194 sociale huurwoningen verkocht (885) of geliberaliseerd (309).
- Het aantal actief woningzoekenden is in Amsterdam nog steeds ongekend hoog. Meer dan 55.000 huishoudens zijn op zoek naar een woning. Gemiddeld reageren 271 mensen op een leeggekomen woning. "Zij vormen een rij van mensen die de lengte van een voetbalveld overtreffen".

Naast de AFWC publiceert ook de gemeente jaarlijks cijfers over de Amsterdamse woningmarkt. Het rapport Wonen in Amsterdam 2019 (WiA 2019) laat zien dat de werkelijke situatie van de Amsterdamse woningmarkt nog veel erger is dan de rapportage van de AFWC doet vermoeden.

Deze cijfers, die onderaan zijn bijgevoegd, zijn schokkend en laten zien dat de gemeente Amsterdam en de woningcorporaties niet bij machte zijn om de Amsterdamse woningnood op te lossen. De directeur van het AFWC, de heer Egbert de Vries geeft dit ook toe en stelt dat dit onder andere komt door het lage bouwtempo en de hoge belastingdruk waar woningcorporaties mee te maken hebben (ATAD en verhuurdersheffing).

Vandaar dat het HNA u deze brandbrief stuurt. U als lid van de Tweede Kamer bent bij machte om de situatie voor de Nederlandse huurders en woningzoekenden, en die in Amsterdam in het bijzonder, te verbeteren. Dit kan door te ijveren voor de volgende zaken:

1. Verbied met onmiddellijke ingang de verkoop van sociale huurwoningen in gemeenten met een nijpend woningtekort, zoals in Amsterdam.
2. Roep het Kabinet op om met een Deltaplan Volkshuisvesting te komen waar de sociale woningbouw een hoofdrol speelt. Hiermee moet onder meer het bouwtempo van betaalbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen drastisch worden verhoogd.
3. Schaf de verhuurdersheffing af zodat deze middelen ingezet kunnen worden voor de noodzakelijke forse uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen en het verbeteren van de betaalbaarheid en de kwaliteit (verduurzaming) van de woningen.
4. Steun de huurstop uit de Eerste Kamer.

Wanneer u zich inzet voor bovenstaande punten is er een mogelijkheid dat de woningnood de komende jaren in ieder geval niet verder verergert. Dat inwoners in Nederland die zijn aangewezen op sociale huisvesting wat licht aan het einde van de donkere tunnel kunnen zien. Met een economische recessie in aantocht zal de verleiding groot zijn om nog meer geld weg te halen bij de huurders, net zoals in de vorige crisis het geval was. Wij roepen u op om hier niet in mee te gaan en vierkant voor de volkshuisvestelijke traditie in Nederland te gaan staan.

Hoogachtend,

De huurdersorganisaties van het Huurdersnetwerk Amsterdam.

Bewonerscommissie 35477 van Rochdale
Bewonerscommissie BellamyNoorlander
Bewonerscommissie Holendrecht
Bewonerscommissie Concordia Noord
Bewonerscommissie Korte Water
Bewonerscommissie Markengouw
Bewonerscommissie Noorlandercomplex
Bewonerscommissie Tasman Nova Zembla
Bewonerscommissie Van Ollefenstraat
Huurderscommissie UCP i.o.
Bewonersvereniging Olympia

Carry on the move
Cliëntenbelang Amsterdam
De Latei, belangenvereniging Woon Zorg
Huurdersbelang Zuid
Huurdersbelangenvereniging Mijndenhof
Huurderscommissie Patricia Nellestein
Huurdersplatform Noord
Huurdersvereniging Aterlier WG
Huurdersvereniging Baarsjes / Bos en Lommer
Huurdersvereniging Centrum
Huurdersvereniging De Pijp
Huurdersvereniging Groot Oost
Huurdersvereniging Tuindorp Watergraafsmeer
Huurdersvereniging Westerpark
Initiatief Betaalbaar Wonen Noord
Netwerk Ouderen Adviesraad
Stichting Woon- Werkruimtes voor Kunstenaars
Vereniging Platform Beeldende Kunst
Woonstarters (Bond Precaire Woonvormen en Jongerenennetwerk)

### **De cijfers uit het WIA-rapport**

Het WIA becijfert de groep met een huishoudinkomen tot bruto 39.055 euro (inkomensgrens sociale huur) in Amsterdam als 47.5% van het totaal aantal van 441.468 zelfstandige woningen = 209.697 huishoudens.

De omvang van de groep met een huishoudinkomen tussen 39.055 en 43.574 Euro (vallen onder de 10% uitzondering) in Amsterdam is 5.9% = 26.047 huishoudens

Totaal: 235.744 huishoudens

Aantal woningen met sociale huur:

Corporaties: 160.011 (ruim 5.000 met een huur boven 737 Euro met sociale status).

Particulier: 50.800

Dat is overigens zonder de ruim 7.100 woningen die met een “friends” contract worden verhuurd. Daar kan het zo zijn dat drie mensen in een woning wonen en elk 650 Euro per maand aan huur betalen, totaal dus huuropbrengst 1.950 Euro per maand. In de WIA cijfers worden deze woningen

(met een aantekening) meegeteld als sociale huurwoning. Wij hebben dat niet gedaan, omdat dit het werkelijke aanbod vervuult.

Voor particuliere verhuurders geldt een hogere inkomensgrens, zij mogen een sociale huurwoning verhuren aan mensen met een huishoudinkomen tot bruto 44.360 Euro.

Totaal aantal woningen met een sociale huur: 210.811

WiA cijfers en berekeningen gaan er overigens vanuit dat elke zelfstandige woonruimte telt voor 1 huishouden. Volwassen kinderen die ingeschreven staan als woningzoekende maar nog thuis wonen, alsook daklozen en volwassenen die in een onzelfstandige woning wonen, worden niet meegenomen in de omvang van de doelgroep. De werkelijke doelgroep is dus nog vele malen hoger dan het tekort van de ongeveer 25.000 sociale huurwoningen zoals berekend in het rapport WiA (2019).