



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Publicaties Stadsdeelbestuur 2013

Stadsdeelraad
Vergaderstukken/raadsvoorstellen
23 april 2013- o

Voorstel van Raadslid Terra (PvdA)
over Monitoring aandeel sociale corporatie huurwoningen
Aan De stadsdeelraad

Initiatiefvoorstel

Inleiding

Op 10 oktober 2012 informeerde wooncorporatie De Key de bewonerscommissie Kattenburg over het besluit 100% alle vrijkomende woningen te Kattenburg te verkopen. Hiermee is afgestapt van het principe om minimaal 51% van de woningen in een complex te behouden. Naar aanleiding van deze brief organiseerde Jeanine Langbroek van de initiatiefgroep 'Stop de uitverkoop' (vertegenwoordigers van bewonerscommissies) in samenwerking met WSW – Centrum het debat 'Wonen op de Oostelijke Eilanden moet betaalbaar blijven' op 20 maart 2013. Tijdens dit debat waren naast bewoners en andere groepen ook de PvdA, GroenLinks, SP en de directeur Wonen (De Key) aanwezig.

De bewoners maken zich samenvattend zorgen over de leefbaarheid in de buurt (gevolgen onderhuur) alsmede de beschikbaarheid van sociale woningen voor personen met een modaal of lager inkomen. Ook ouderen die in het kader van hun gezondheid moeten verhuizen naar een woning op de begane grond maar zich zorgen dat dit niet mogelijk is, omdat deze woningen in de buurt door verkoop of overheveling naar de vrije sector ontbreken. Verhuizing beïnvloed hun sociale netwerk dat invloed heeft op hun 'eigen kracht'. (Zie voor verslaglegging van het debat de website WSW Centrum).

Probleem

Naar aanleiding van de brief van De Key en het daaropvolgende debat zijn drie onduidelijkheden ontstaan:

a) de inhoudelijke betekenis van punt 7 van artikel 3 uit het convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020:

'Corporaties zorgen ervoor dat er in marktgebied 1 tenminste 47.000 woonruimten in hun bezit blijven. Dit aantal is gebaseerd op 30% van het totaal aantal woonruimten in marktgebied 1 op 1 januari 2010'. (p.7)

Houdt corporatie 'bezit' alleen sociale huur woningen in of behoren hiertoe ook vrije sector huur woningen?

b) het (deel)gebied waar volgens het bovengenoemde convenant de 4000 woningen verkocht mogen worden in marktgebied 1 (p. 6).

Mogen verkopen bijvoorbeeld alleen in stadsdeel Centrum plaatsvinden of moeten deze evenredig verdeeld worden over marktgebied 1?

De onderstaande samengestelde tabel geeft bijvoorbeeld een overzicht van het percentage sociale corporatie woningen per deelgebied in marktgebied 1, en hoeveel woningen er verkocht / overgeheveld kunnen worden wil het percentage 30% (sociaal) corporatie bezit gehandhaafd blijven.

Marktgebied 1					
	Totaal woningen	Sociaal	Rest (particuliere verhuur en koop)	Percentage sociaal ten opzichte van totaal aantal woningen	Ruimte voor sociale verkoop tot de grens van 30% sociaal bereikt is
Centrum	49565	15733	33832	31,70%	864
Houthavens	392	126	266	32,00%	8
Oud West (cijfers 2008)	19008	6477	12531	34,00%	775
Zuid	76672	23552	53120	30,70%	551
Oostelijk havengebied	8323	3336	4987	40,00%	839
Totaal	153960	49224	104736	31,90%	3039 (af rondingsverschil)

Bron: samengestelde tabel gebaseerd op gegevens van O+S Amsterdam, 1-01-2011

Wanneer de verkoop ook alleen kan plaatsvinden in stadsdeel centrum dan daalt het percentage (sociaal) corporatiebezit tot 26%.¹

c) de argumentatie van corporaties waarmee overheveling van sociale huurwoningen naar de vrije sector wordt gerechtvaardigd en over het algemeen als volgt luidt:

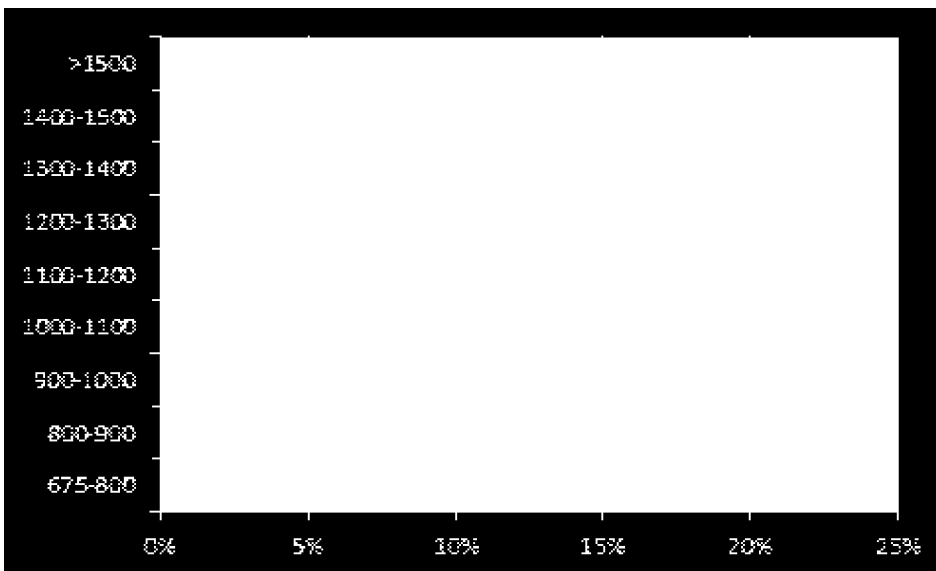
¹ Zie voor extra informatie over het behoud van sociale woningen de gespreksnotitie van de SP Centrum: "Behoud van sociale woningen in een ongedeelde stad, 25 oktober 2012".

"Wel is het lastig dat de overheid zegt dat we alleen mensen met een inkomen tot 34.000 mogen helpen. De middengroepen hebben ook woonwensen. Voor de verpleegkundige, de agent, de onderwijzeres zijn er te weinig betaalbare vrijsectorwoningen. Deze groepen zijn ongelooflijk belangrijk voor de stad. Daar moet ook een aanbod voor zijn. Daarom bieden wij woningen aan met een afgegrensde vrijsectorhuur, max. 980 euro. (Directeur Wonen De Key, verslag debat 20 maart 2013)"

De notitie "**Verhuur en verkoop door Amsterdamse woningcorporaties**" (Winnie Terra en Michiel Mulder – gemeenteraad Amsterdam, PvdA, 25 augustus 2012²) die in de commissie Wonen van de gemeenteraad Amsterdam 2012 is besproken geeft inzicht in de huren van vrije sector woningen van corporaties in de maanden juli en augustus 2012.

Tijdens deze zomermaanden werd in Centrum, Zuid en West 71% van de woningen die woningcorporaties in de vrije sector verhuren, verhuurd voor prijzen hoger dan 900 euro. Het dure segment dus, waar middeninkomens onvoldoende geld voor hebben. Slechts 8% van de verhuurde woningen in de vrije sector werden verhuurd tegen een huur tot 800 euro per maand, wat nog als betaalbaar voor middeninkomens kan worden gezien. Een derde van de verhuringen in de vrije sector vindt plaats in het ultradure segment van meer dan 1.300 euro huur per maand.

Grafiek 1 – Verdeling naar huursegment als % verhuur vrije sector



Bron: notitie "Verhuur en verkoop door Amsterdamse woningcorporaties", Winnie Terra en Michiel Mulder – gemeenteraad Amsterdam, PvdA, 25 augustus 2012.

Het gemiddelde salaris van een leraar, politieagent en verpleegkundige is respectievelijk 2780, 2540 en 2610 euro bruto per maand bij 10 jaar werkervaring (bron: <http://www.gemiddeld-inkomen.nl/per-beroep>). Voor een woning in de vrije sector hanteren corporaties de norm dat een huurder minimaal vier keer de huurprijs moet verdienen.

Bij een woning met een huur van 930 euro heeft een leraar, politieagent en verpleegkundige een salaris van 3720 euro nodig. Aangezien de salarissen lager liggen leidt dit ertoe dat beoogde 'vrije sector' doelgroep de vrije sector woningen in Marktgebied 1 en daarmee ook Centrum

² Marktdrukgebied 1 omvat om precies te zijn Centrum, Zuid en het vml. stadsdeel Oud-West, de Houthavens en Overhoeks. Deze indeling bestaat echter niet in de geraadpleegde rapportages (kwartaalrapportages AFWCjan – juni; data O+S, Amsterdam). Derhalve is stadsdeel West in dit onderzoek opgenomen. Stadsdeel West bestaat sinds de jongste fusie van stadsdelen uit vier voormalige stadsdelen Bos en Lommer, De Baarsjes, Oud-West, Westerpark.

niet kunnen betalen. Deze zijn aangewezen op de sociale (corporatie) sector.³

De PvdA Amsterdam Centrum hecht veel waarde aan een ongedeelde stad, lokale leefbaarheid, lokale sociale cohesie, en de toegankelijkheid van Amsterdam Centrum voor groepen met een inkomen onder de 34.000 euro en groepen met een middeninkomen van grosso modo 34.000 – 38.000 euro bruto met als doel het voorkomen van segregatie.⁴
Besluit

Gezien het bovenstaande verzoek ik het DB van het stadsdeel in overleg te treden met het college van B&W. Dit overleg dient twee doelen: duidelijkheid geven en vervolgens concrete monitoringsafspraken maken over de onderstaande punten:

a) de inhoudelijke betekenis van *'tenminste 47.000 woonruimten' die volgens het convenant in bezit moeten blijven van corporaties*. Betreft dit aantal bijvoorbeeld alleen sociale woningen of ook vrije sector woningen? Indien het laatste, is het dan mogelijk dat in 2020 50% van het corporatiebezit zich in het vrije sector segment bevindt? Zo ja, is dit wenselijk? Zo nee, hoe kan dit worden voorkomen?;

b) de hoeveelheid woningen die in Amsterdam Centrum in verhouding tot de overige gebieden die tot marktgebied 1 behoren verkocht mogen worden tot 2020, en hoe dit zich verhoudt tot het aanbod percentage (sociale) corporatie woningen. Kunnen bijvoorbeeld de 4000 woningen die volgens het eerder genoemde convenant in marktgebied 1 verkocht mogen worden allemaal te koop worden aangeboden in stadsdeel centrum? Of zit er een quotum aan? Zo ja, hoe luidt dit quotum?;

c) het aanbod vrije sector corporatie woningen in Amsterdam Centrum met een huur tussen 670 – 800 euro per maand (gemiddeld 735 euro per maand) zodat de eerder genoemde beoogde doelgroepen toegang krijgen tot Amsterdam Centrum en marktgebied 1.

Hiertoe aan de eerste volgende deelraadsvergadering duidelijkheid te verschaffen en een monitoringsvoorstel Centrum voor te leggen. Dit draagt, gezien de nieuwe realiteit veroorzaakt door de economische crisis, inhoudelijk bij aan de evaluatie van de gemaakte afspraken genoemd in het eerder genoemde convenant (p. 15) en aan het tijdig kunnen bijsturen door de deelraad, en in de nabije toekomst door bestuurscommissies.

³ Sociale corporatie sector, omdat vrijkomende woningen in de particuliere sector door de donnerpunten en het beoogd nieuwe beleid uit het sociale segment worden gehaald en worden overgeheveld naar de vrije sector. Deze woningen zijn dus voor de beoogde doelgroep ook niet bereikbaar.

⁴ Zie bijvoorbeeld ook het initiatiefvoorstel van de raadsleden de heer Weevers van PvdA, de heer Van der Ree van VVD en mevrouw Combrink van GroenLinks (Gemeenteraad Amsterdam) getiteld: Amsterdam is groter dan je denkt!, 5 november 2012. Dit initiatiefvoorstel pleit voor een focus op Nieuw West, Zuid – Oost en Noord.