



## **Tweede rapport sociale woningvoorraad in Amsterdam-Noord**

### **Van somberheid naar handelen!**

#### **Inleiding**

Hierbij ontvangt u het tweede rapport van het IBW-N over de ontwikkelingen van de (sociale) woningvoorraad in Amsterdam-Noord. Het eerste rapport verscheen in januari 2008 en heeft veel reacties opgeroepen. Zowel mondeling als schriftelijk werd door fracties uit de gemeenteraad van Amsterdam, stadsdeelraad Amsterdam-Noord, VROM, Huurdersvereniging Amsterdam en tal van vertegenwoordigers van bewonerscommissies en bewoners uit Amsterdam-Noord gereageerd en werd aangegeven dat de geschetste ontwikkelingen, zoals in ons rapport beschreven, werden herkend.

Opvallend was dat de schriftelijke reacties van het College van B&W van Amsterdam en het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord 'goed op elkaar waren afgestemd'.

Over het algemeen was er veel waardering voor het rapport en werden de onderzoeksresultaten, die golden voor 'dat moment', niet ter discussie gesteld.

Het college van B&W en het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord waren wel eensgezind in hun conclusie dat wij de ontwikkelingen voor de toekomst te somber inschatten.

De reacties kwamen neer op: 'we delen de zorg, maar het is te somber voor de toekomst'.

De kritiekpunten spitsten zich toe op:

- De beschreven gevolgen van het splitsingsbeleid (vergunning om woningen appartementsrechten te geven)
- We zouden te pessimistisch (somber) zijn over de woningbouwproductie
- Eveneens te pessimistisch m.b.t. de gevolgen van de huurharmonisatie (die we te hoog zouden inschatten) en
- Te pessimistisch over de aantallen sociale huurwoningen die verkocht worden (die aantallen zouden minder zijn dan door ons aangenomen)
- Hetzelfde gold voor het tempo van sloop, waarbij wij de stelling innamen dat als sloop wordt uitgesteld dit ook effecten heeft voor de nieuwbouw. Deze effecten werden in de reacties niet meegenomen;
- Daarnaast stelde men dat we te 'pessimistisch' waren over de ontwikkeling van de omvang van de 'primaire doelgroep'.

In de loop van 2008 hebben wij, op basis van ons rapport, gereageerd op:

- de Woonvisie Amsterdam
- de concept Woonvisie Amsterdam-Noord
- de brief gemeenteraad over uitstel behandeling Woonvisie (als bijlage opgenomen).

De discussie die ontstond, heeft in ieder geval geleid tot de toezegging dat jaarlijks de woningvoorraad gemonitord wordt (door gemeente Amsterdam en stadsdeel Amsterdam-Noord). En daarin worden ook de ontwikkelingen in de goedkope sociale woningvoorraad (kernvoorraad+ woningen) meegenomen. Dit zeer tegen de wens van de Amsterdamse woningcorporaties in. Ook werd door de raadscommissie van het stadsdeel Amsterdam-Noord, bij de behandeling woonvisie "Wonen in Noord in 2010 en verder", geconcludeerd dat geen beleid of toekomstvisie is vast te stellen zonder de beschikking te hebben over de meest actuele gegevens.

In dit tweede rapport zullen we hoofdstukgewijs de conclusies van deze bestuurlijke organen vermelden en onze zienswijze daarop geven.

#### **Tweede rapport in veranderende tijden**

Dit tweede rapport verschijnt midden in een tijd van grote onzekerheid.

De kredietcrisis heeft grote gevolgen voor de ontwikkeling van de economie en de sociale gevolgen daarvan zijn heftiger dan verwacht en voorspeld is. De enorme stijging van de werkloosheid, zoals het Centraal Plan Bureau verwacht voor de komende jaren, zal ertoe leiden dat de inkomenspositie van veel huishoudens



drastisch omlaag gaat. Daarnaast is het niet te verwachten dat de lonen boven de inflatie zullen stijgen en is er de dreiging dat uitkeringen en pensioenen voor enige jaren bevroren worden. Dat zal zeker als consequentie hebben dat het besteedbaar netto inkomen, voor het overgrote deel van de huishoudens, de komende jaren zal dalen, zeker tegen de achtergrond dat het een utopie is te denken dat de kosten van levensonderhoud en andere vaste lasten niet zullen stijgen.

### ***Hoge werkloosheid in Noord***

In Amsterdam-Noord is de werkloosheid op dit moment al hoog. Ondanks de achterliggende jaren van hoogconjunctuur, is het aantal werklozen ten opzichte van de stedelijke (Amsterdamse) ontwikkeling achtergebleven. Er heeft weliswaar een daling van de werkloosheid plaatsgevonden, maar het aandeel langdurig en moeilijk plaatsbare werkzoekenden is zeer hoog. Niemand zal de verwachting ontkennen dat ook in Amsterdam-Noord het aantal werklozen zal stijgen.

### ***Kredietcrisis en effecten op de woningvoorraad***

Het IBW-N heeft in het afgelopen jaar verschillende malen gewezen op de ontwikkelingen m.b.t. de kredietcrisis en dat deze ook gevolgen zal hebben voor de bevolking hier in Nederland, Amsterdam en Amsterdam-Noord. Zowel wat inkomens betreft als ook het effect op de benodigde samenstelling van de woningvoorraad. Het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor een 'goedkope' of 'betaalbare' (sociale) huurwoning zal de komende jaren stijgen.

De mate waarin de 'crisis' zich nu voltrekt en de gevolgen daarvan konden wij ook niet vermoeden. Het IBW-N kan, evenmin als anderen, de toekomst voorspellen. Wel kunnen we stellen dat onze analyse dichterbij de waarheid staat dan die van de bestuurlijke instanties die op ons 1<sup>ste</sup> rapport hebben gereageerd. De 'somberheid' over de toekomstige ontwikkelingen blijkt (deels) helaas bewaarheid te worden.

Dat is ook van invloed op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Amsterdam-Noord.

De ontwikkeling van nieuwe woonlocaties zal zeker stagneren en de meningen/gedachtes dat de komende periode de huishoudens in Amsterdam-Noord gemiddeld meer te besteden zullen hebben zal, zoals het er nu naar uitziet, nog enige tijd op zich laten wachten.

### ***Beslissingen genomen tijdens hoogconjunctuur terugdraaien***

Wij zijn dan ook van mening dat het beleid om de "sociale woningvoorraad" in ons stadsdeel met forse stappen te doen slinken in de huidige tijd onverantwoord is.

De meeste beslissingen daartoe zijn genomen in een tijd van hoogconjunctuur, waarin men nog de verwachting had dat de economie zich in opwaartse richting zou ontwikkelen. Veel van deze beslissingen zijn vastgelegd in convenanten, ook afgesloten in een tijd van hoogconjunctuur.

In bijna dezelfde periode dat over deze convenanten werd onderhandeld, kwam ook een nieuw regeerakkoord tot stand. De afgelopen weken hebben duidelijk gemaakt dat door de veranderde omstandigheden het "oude regeerakkoord" is opengebroken en (in feite) een nieuw regeerakkoord uit de bus is gekomen. Het IBW-N vindt dat door de huidige ontwikkelingen en met de ervaringen hoe het beleid tot nu toe heeft uitgepakt (zie verder in dit rapport), het nodig is dat de afgesloten convenanten tussen Gemeente Amsterdam, woningcorporaties, stadsdelen en Huurdersvereniging Amsterdam moeten worden opengebroken, zeker voor de huishoudens in Amsterdam-Noord.

Het IBW-N heeft in haar eerste rapport aangegeven dat de sociale woningvoorraad in Amsterdam-Noord ernstig in gevaar is. Wij waren somber in onze toekomstanalyse; helaas bevestigen de signalen (nog sterker dan wij verwachtten) dat beeld. Het is aan de politiek en woningcorporaties om dat tij te keren. Bijstelling is nodig om voor de komende jaren het aantal woningen uit de sociale woningvoorraad niet verder te doen slinken. Mensen met een laag en/of een laag middeninkomen mogen niet nog eens extra getroffen worden door een beperking in hun keuze, omdat zij afhankelijk zijn van het sociale woningaanbod. Verschraling daarvan zet zich door als het huidige beleid wordt doorgezet en leidt voor velen tot over de lippen stijgende woonlasten, zoals eerder door ons is geconstateerd en door de meest actuele cijfers nog eens wordt bevestigd.

Het IBW-N zal blijven optreden voor een kwalitatief goed en betaalbaar sociaal woningbezit!



## **Aanbiedingsafspraken/huurharmonisatie/doelgroepen/ huurtoeslagcijfers**

### **De aanbiedingsafspraken**

Per 1 januari 2007 heeft de gemeente Amsterdam met de Amsterdamse woningcorporaties afgesproken over te gaan op aanbiedingsafspraken. Met deze afspraak zijn de kernvoorraad+ (de goedkope woningvoorraad) afspraken vervallen. Het verschil in systeem is (kort samengevat):

#### ***Kernvoorraadafpraak***

- Bij de kernvoorraad-afpraak (oftewel goedkope woningvoorraad) werd bepaald hoeveel woningen beschikbaar moesten zijn voor de 'primaire doelgroep' (huishoudens met een gezinsinkomen tot aan de huurtoeslaggrens).
- De omvang van die doelgroep was bepalend voor de minimale omvang van de (kern)woningvoorraad.
- Daarnaast golden afspraken over de maximale huurprijs naar gelang de oppervlakte van een woning.
- Kleine woningen, onder de 60 vierkante meter, die onder de kernvoorraad vielen, mochten in huur niet boven de 398 Euro uitkomen.
- Grotere woningen niet boven de 527 Euro (deze bedragen golden van 1 juli 2007 t/m 30 juni 2008).

#### ***Aanbiedingsafspraken***

- Bij de aanbiedingsafspraken geldt dat de Amsterdamse woningcorporaties zich verplichten minimaal 65% van de vrijgekomen woningen te verhuren aan de 'primaire doelgroep' (zie inkomensgrenzen huurtoeslag). Hierbij geldt de hoge aftoppingsgrens huurtoeslag als maximale huurhoogte (535,33 Euro periode 1 juli 2008 tot 1 juli 2009).
- 20% van de vrijgekomen woningen kunnen worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen vanaf de huurtoeslaggrens tot aan de voormalige ziekenfondsgrens (de Gemeente Amsterdam hanteert als grens een huishoudinkomen van 37.020 Euro bruto) met als aftoppingsgrens van de huur de maximale huurtoeslag (631,73 Euro).
- Dat betekent dus dat minimaal 85% van de vrijgekomen sociale huurwoningen verhuurd moet worden aan huishoudens met een gezinsinkomen dat netto maximaal plusminus 1975 Euro per maand is. Aan hogere inkomens mag men het resterende deel verhuren.

Deze afspraken zijn gemaakt met als uitgangspunt dat in Amsterdam jaarlijks zo'n 10.000 sociale huurwoningen vrijkomen.

Omdat het woningbezit van de woningcorporaties per stadsdeel verschilt en het aantal huishoudens dat behoort tot de 'primaire doelgroep' ook per stadsdeel verschillend is, zijn, wat betreft het aantal verhuringen, drie gebieden onderscheiden.

Amsterdam-Noord valt daarbij onder gebied 3 (uitgezonderd Overhoeks).

Tot gebied 3 behoren ook de stadsdelen Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Bos en Lommer en de Indische Buurt.

Dit gebied (het totaal dus van al die stadsdelen) is het grootste. Niet alleen in bewonersaantal, maar ook wonen er de meeste huishoudens met een laag of een laag middeninkomen.

Het aantal woningen dat in dit gebied verhuurd moet worden aan huishoudens die tot de 'primaire doelgroep' behoren, is dan ook beduidend hoger (in aantal, niet procentueel) dan in de andere twee gebieden. In dit gebied geldt dat jaarlijks minimaal 3680 vrijgekomen woningen door de woningcorporaties aangeboden (en verhuurd) worden aan huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens.

Dit aantal (de 3680 woningen) is niet opgesplitst naar stadsdelen.

Deze afspraken (november 2006) werden gemaakt in een periode dat er vergevorderde plannen waren om de huurmarkt te liberaliseren (beter bekend als 'plannen Dekker') en om het woningwaarderingssysteem drastisch te wijzigen door o.a. de WOZ-waarde in het wws-systeem te introduceren.



Nadien is dit akkoord nog besproken met de Huurdersvereniging Amsterdam en de stadsdelen. Met name door de Huurdersvereniging is gepleit om in het akkoord op te nemen de waarborg dat verhuringen van kleine woningen onder de 400 Euro gegarandeerd werd door de woningcorporaties. De woningcorporaties zijn akkoord gegaan om het aantal te verhuren woningen onder de 400 Euro te verhogen van jaarlijks 1700 (zoals in "Bouwen aan de stad" stond) naar 2500 (is 25% van het totaal van de aanbiedingen). Als argument werd daar door de woningcorporaties bij gehanteerd dat door het niet wijzigen van het wws-systeem er voldoende kleine woningen vrijkomen die de maximale huurprijs (volgens het wws-systeem) niet te boven gaan. Het akkoord is afgesloten in april 2008.

### **Leidt dit akkoord tot tempering van de huurharmonisatie (stijging van de huur bij leegkomen)?**

De verwachting van het College B&W Amsterdam en het Dagelijks Bestuur Amsterdam-Noord was, zoals bleek uit de reacties op ons eerste rapport, dat door de aanbiedingsafspraken de huurharmonisatie behoorlijk getemperd wordt.

Om de werkelijkheid enigszins in te kunnen schatten hierbij een aantal cijfers (feiten) op een rij voor wat betreft Amsterdam-Noord:

Per 1 januari 2008 hadden van de sociale woningvoorraad in Amsterdam-Noord **15.144** woningen een huur **onder de 398 Euro**.

**Dat is ruim 50% van de totale sociale woningvoorraad in Amsterdam-Noord (in Amsterdam is het percentage nog hoger n.l. ruim 60%).**

In Amsterdam-Noord hadden op 1 januari 2008 **11.735** sociale huurwoningen een huur tussen de **398 en 526,89 Euro** (omvat periode 1 juli 2007 t/m 30 juni 2008).

Dat betekent dus dat bijna 91% (op 1 januari 2008) van de totale sociale woningvoorraadwoningvoorraad een huur had die ligt onder de hoge aftoppinggrens huurtoeslag (1 juli 2008 t/m 30 juni 2009 is dat 535 Euro). (bron aantallen woningen en huurhoogte: AFWC jaarboek 2008).

De ruimte om de huren drastisch te verhogen (harmoniseren) bij leegkomen, tot zelfs 100% van het maximaal redelijke volgens het wws-systeem, is dus zeer groot.

### ***Steeds meer verdwijnende woningen uit "goedkope" woningvoorraad***

De Amsterdamse woningcorporaties maken daar op ruime schaal misbruik van.

Dat blijkt ook uit een publicatie van het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting) d.d. 17 november 2008, getiteld: Sectorbeeld-realisaties woningcorporaties verslagjaar 2007.

Daarin wordt o.a. weergegeven wat de gemiddelde huur is die woningcorporaties op grond van het woningwaarderingssysteem mogen vragen in de 45 te onderscheiden regio's. Gemiddeld is dat 70,6% in Nederland. Op de 1<sup>ste</sup> plaats, dus de goedkoopste regio, staat Noord- en Midden-Drenthe met een gemiddelde prijs van een sociale huurwoning die 61.5% van het maximaal toegestane bedrag wws-systeem bedraagt.

Op plaats 45 (**dus de duurste van alle regio's**) staat Amsterdam met een gemiddelde van 77.1% (AFWC jaarboek 2008 staat zelfs 78% als gemiddelde weergegeven) van wat maximaal is toegestaan volgens wws-systeem.

In het 1<sup>ste</sup> (januari2008) rapport van het IBW-N wordt aangegeven dat er een trend is dat jaarlijks minimaal 550 woningen door huurharmonisatie in Amsterdam-Noord uit de 'goedkope woningvoorraad' (oude kernvoorraad+) verdwijnen.

De resultaten van het onderzoek die De Dienst Wonen Amsterdam tweejaarlijks uitvoert, hebben deze tendens bevestigd, sterker nog: zij komen tot een nog hoger aantal. De Dienst Wonen heeft in haar onderzoek geconcludeerd dat in de periode van 1 januari 2006 t/m 31 december 2007 de goedkope woningvoorraad in Amsterdam-Noord geslonken is van 24.893 woningen naar 22.200 woningen.

Een afname van bijna 2700 woningen in twee jaar tijd.

In het jaarboek 2007 van het AFWC meldt men dat in 2006 de goedkope voorraad in Noord is afgenomen met 910 woningen.

Dat betekent dus dat in 2007 in Amsterdam-Noord maar liefst **1783 woningen** onttrokken zijn aan de kernvoorraad+. Bijna twee keer zoveel dan in het jaar daarvoor!



## Hoeveel van deze woningen zijn door huurharmonisatie verdwenen uit de goedkope Woningvoorraad?

In 2007 zijn 357 woningen gesloopt (zover wij weten behoorden deze allemaal tot de goedkope woningvoorraad) en zijn 470 sociale huurwoningen verkocht. Geschat wordt dat 80% van die verkochte woningen behoorden tot de goedkope woningvoorraad. Door verkoop daalt de goedkope woningvoorraad dus met 376 woningen. Daarnaast wordt geschat dat door samenvoeging jaarlijks ca. 85 woningen uit de kernvoorraad verdwijnen (schatting stadsdeel 2008-2015 totaal 600). Verder is het mogelijk dat deze door hoog niveau renovatie (investering van minimaal 45.000 Euro in de verbetering van de woning) uit de goedkope voorraad zijn verdwenen.

Als je deze cijfers bij elkaar optelt, 357 (sloop) + 376 (verkoop) + 85 (samenvoeging) + 165 (hoogniveau renovatie), kom je op een totaal van 983 woningen.

In 2007 zijn dus door huurharmonisatie (1783-983) 800 woningen onttrokken aan de goedkope woningvoorraad. Op 1 januari 2007 is ook het aanbiddingssysteem geïntroduceerd.

Is de huurharmonisatie getemperd?

Naar de opvatting van het IBW-N dus niet en het blijkt ook uit de gegevens.

Eerder hebben we al vermeld dat onder meer het College van B&W heeft gereageerd op ons 1<sup>ste</sup> rapport. In een brief d.d. 31 maart kwamen ze, wat betreft de huurharmonisatie, tot de volgende conclusie (blz. 4 onder 'conclusie'):  
'bij de corporaties moet er op aangedrongen worden zeer terughoudend te zijn met huurharmonisatie; zij zullen hun aanbodingsverplichtingen nauwgezet moeten nakomen.  
Ook past terughoudendheid met het harmoniseren van huren onder de kernvoorraadgrens (Euro 398) tot boven die grens, maar onder de aftoppingsgrens (Euro 527)'.  
In dezelfde brief staat ook (blz. 2 ad. 5) dat: 'De inschatting van de Dienst Wonen is dat jaarlijks niet meer dan circa 150 woningen geharmoniseerd zullen worden.'  
Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord gaf een bijna gelijklopende reactie (brief d.d. 19 maart 2008) al kwam zij iets hoger uit n.l. 177 woningen verdwijnen jaarlijks uit de goedkope woningvoorraad.

De trend van huurharmonisatie die in het 1<sup>ste</sup> rapport is aangegeven en welke volgens ons jaarlijks (minimaal) 550 omvat, wordt bevestigd door de bevindingen van het onderzoek (WIA november 2008) door de Dienst Wonen Amsterdam (op basis van die gegevens kom je zelfs dus hoger uit (800).

Vandaar dat het IBW-N er bij de politiek en de bestuurlijke organen (overheid) nogmaals op aandringt om druk uit te oefenen op de woningcorporaties zodat er een stop komt op de huurharmonisatie (terugdringen van het opdrijven van de huren bij leegkomen sociale huurwoningen).

Bij de woningcorporaties is er een automatisme ontstaan dat de mensen met een laag inkomen via de huurtoeslag de verhoogde huur toch wel (deels) gecompenseerd krijgen. Een mentaliteit van: 'de overheid betaalt toch wel'

Verwacht wordt dat veel mensen in de nabije toekomst hun inkomenspositie zien verslechteren (werkloosheid, aantasting/bevriezing pensioenen etc.). Men kan de klok erop gelijk zetten dat het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor huurtoeslag zal stijgen.

**Dat betekent dat het huidige huurtoeslagbudget (van overheidswege) niet meer voldoende zal zijn en dat het gevaar dus volop aanwezig is dat de rekening uiteindelijk gelegd gaat worden bij die huishoudens die van de huurtoeslag afhankelijk zijn en wellicht geconfronteerd zullen worden met korting op hun huurtoeslag. Juist in deze tijd ligt er voor de woningcorporaties de taak om zowel de overheid als de huishoudens met een laag inkomen niet op hogere kosten te jagen. Ook voor de lage middeninkomens is dit van belang.**

### Doelgroepen van beleid

In ons eerste rapport hebben we vraagtekens gezet bij de tot dan toe geldende gegevens over de omvang van de 'primaire doelgroep'. Op basis van gegevens uit 2005 kwam de Dienst Wonen Amsterdam uit op een aantal van 14.800 huishoudens die tot deze doelgroep behoorden.



De verwachting was, zowel van de Dienst Wonen Amsterdam alsook van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Noord, dat in de jaren daarna de doelgroep in Amsterdam-Noord zou afnemen. Het IBW-N stelde dat cijfer ter discussie en gaf aan dat naar onze verwachting de doelgroep in de periode 2005-2007 juist moest zijn toegenomen.

Wij hanteerden daarbij een combinatie van gegevens, zoals: hoeveel huishoudens hebben huurtoeslag, hebben een minimuminkomen, hoe is de ontwikkeling van de inkomens, de werkloosheid (m.n. de langdurigheid) etc. De latere publicatie van de Dienst Wonen Amsterdam, onderzoeksresultaten Wonen in Amsterdam, gepubliceerd februari 2008, onderstreepte dat de conclusie van het IBW-N juist was. De uitkomst verraste zowel de Dienst Wonen als het stadsdeel Noord. De omvang van de primaire doelgroep, na het laatste onderzoek, is nu vastgesteld op 16.073 huishoudens. We zullen later in dit hoofdstuk ingaan op de verwachte ontwikkeling van de omvang.

### **Eerst: wie behoren nu tot de primaire doelgroep?**

De inkomensgrens van deze groep is gelijk aan de huurtoeslaggrens. Vanaf 1 januari 2009 is dat:

#### ***Belastbaar verzamelinkomen (bruto huishoudinkomen).***

- alleenstaanden jonger dan 65 jaar	20.975 Euro
- alleenstaanden vanaf 65 jaar	19.800 Euro
- meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar	28.475 Euro
- meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar	27.075 Euro

De inkomensgrenzen voor huishoudens boven 65 jaar zijn in 2009 verruimd als gevolg van het wegvallen van fiscale aftrekmogelijkheden buitengewone uitgaven (ziektelasten).

### **Netto komen deze inkomens neer op:**

Alleenstaande:	plusminus 1250 Euro
Meerpersoonshuishouden:	plusminus 1670 Euro

Huishoudens met een inkomen tot aan bovenstaande grenzen komen volgens de aanbiedingsafspraken in aanmerking voor een sociale huurwoning tot de hoge aftoppingsgrens huurtoeslag van 535,33 Euro.

Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de oude ziekenfondsgrens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning tot aan de maximale huurgrens van 631,73 Euro. (zie verdeling hoofdstuk aanbiedingsafspraken).

Het netto inkomen van deze groep huishoudens ligt tussen:

Alleenstaande:	plusminus 1250-2000 Euro
Meerpersoonshuishouden:	plusminus 1670-2000 Euro

**Het aantal huishoudens met een inkomen tot aan de oude ziekenfondsgrens is in Amsterdam-Noord plusminus 24.500** (bron: WIA november 2008).

Zoals eerder is vermeld, is het aantal huishoudens met een laag inkomen fors toegenomen. Nu zijn onderzoeksresultaten altijd gedateerd, maar vaak geven ze een trend weer. Inmiddels wordt druk gespeculeerd hoe deze toename tot stand is gekomen.



In haar reactie op ons 1<sup>ste</sup> rapport geeft het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Amsterdam-Noord de volgende reactie:

'Een verklaring kan zijn dat de economische opleving vanaf eind 2004 aan een deel van de Noordelingen voorbij gaat. Ook de instroom door tijdelijke verhuur aan starters (zoals in Latherusbuurt, Banne, Nieuwendam-Noord) kan van invloed zijn - een verschijnsel dat zich ook kan voordoen in de Van der Pekbuurt. Het is wenselijk de verschuivingen nader te analyseren, in elk geval bij het verschijnen van de eerstvolgende Armoedemonitor".  
PS. In de nota van beantwoording omtrent de Woonvisie Noord is daar het Plan van Gool aan toegevoegd.

Het IBW-N heeft met deze reactie gewacht totdat de nieuwe, meest actuele, huurtoeslagcijfers bekend waren. Dit heeft lang op zich laten wachten, omdat bij start van het omzetten van de huursubsidie in huurtoeslag per 1 januari 2006 veel fouten zijn gemaakt; o.a. kregen tal van mensen te veel huurtoeslag. (ruim 20% van de ruim 1 miljoen huishoudens in Nederland die recht hebben op huurtoeslag). Het herstellen van deze fouten heeft lang geduurd

Om een beter zicht te krijgen op hoeveel huishoudens per buurt huurtoeslag krijgen, geven we hieronder de buurtcombinaties weer zoals VROM deze hanteert.

Het tijdvak 1 juli t/m 31 december 2005 van de huursubsidie geven we weer.

Daarnaast ook het tijdvak van de huurtoeslag 1 januari 2006 t/m 31 december 2006.

Het geeft een beeld of er een daling c.q. stijging is van het aantal huishoudens per buurt met huurtoeslag.

Postcode	Buurt	Huursubsidie 1 juli t/m 31 dec. 2005	Huurtoeslag 1 jan. t/m 31 dec. 2006
1021	IJplein/Vogelbuurt	1249	1304
1022	Vliegenbos	187	206
1023	Tuind. Nieuwendam/Waterland	452	495
1024	Nieuwendam-Noord	1902	2002
1025	Buiksloot	1617	1810
1031	Buiksloterham	569	636
1032	Volewijk	643	726
1033	Tuindorp Oostzaan	1660	1854
1034	Banne Buiksloot	2155	2320
1035	Oostzanerwerf/Kadoelen	702	776
	Totaal:	11.136	12.129

Bron: VROM huurtoeslagcijfers



### ***Stijging huurtoeslag***

In het 1<sup>ste</sup> IBW-N rapport meldden we dat 11.136 huishoudens in Amsterdam-Noord huurtoeslag hadden. Dit is gestegen naar 12.129 huishoudens met huurtoeslag in het jaar (of half jaar) daarna. Een stijging in absolute aantallen van 993 en procentueel met bijna 9%.

Opvallend is dat de toename in alle buurten heeft plaatsgevonden, het sterkst in Tuindorp Oostzaan en Buiksloot. Huurtoeslagcijfers zijn voor het IBW-N een van de parameters voor analyse of de omvang van huishoudens ja dan nee groeit, ook per buurt.

Deze cijfers ondersteunen niet de gedachte van het Dagelijks Bestuur stadsdeel Amsterdam-Noord dat met name wellicht in de sloopgebieden en de buurten waar woningen worden samengevoegd de stijging van het aantal huishoudens met een laag inkomen zich centraliseert.

### ***Vergaande gevolgen***

Eerder onderstrepen de cijfers die andere gedachte, n.l. dat de economische opleving in 2004 aan een deel van de Noordelingen is voorbij gegaan.

Dit punt is met name in de huidige tijd van belang, omdat de crisis zich waarschijnlijk scherper zal manifesteren bij de bewoners en gezinnen in ons stadsdeel. In werk (veel mensen in Noord hebben een laag scholingsniveau) en in inkomenspositie. Dat vergt in de eerste plaats investeren in scholing, maar ook in echt nieuwe werkgelegenheid, zodat zoveel mogelijk mensen of een goede startpositie hebben bij het vinden van werk of een volwaardig inkomen kunnen verdienen.

Een grote zorg voor het IBW-N is dat er al jaren een stijgende lijn zit in het feit dat een heel groot deel van de bewoners in Amsterdam-Noord zich, op basis van hun eigen inkomen, niet meer op een normale wijze kunnen huisvesten. Een steeds grotere groep wordt afhankelijk gemaakt van 'huurtoeslag'.

In 2001/2002 hadden 9.889 huishoudens in Amsterdam-Noord huursubsidie.

In de periode 2005 was dat gestegen naar 11.136 huishoudens.

De laatste huurtoeslagcijfers van VROM over 2006 geven een stijging weer naar 12.129 huishoudens.

### ***Tijd voor politieke actie!***

Wordt het niet tijd dat de politieke organen de Amsterdamse woningcorporaties aanspreken op hun, van oorsprong, maatschappelijke plicht om mensen met een bescheiden inkomen goed en betaalbaar te huisvesten? Door iedereen, door de woningcorporaties zelf, maar ook door de politiek, wordt dit immers als belangrijkste (primaire) doelstelling voor de woningcorporaties gezien.

**Het moet dan toch onaanvaardbaar zijn dat ruim 75% van de huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep afhankelijk is van de huurtoeslag!**

Het aandeel huishoudens die woonruimte huren in Amsterdam-Noord, huurders met huurtoeslag, is in de door ons beschreven periode gestegen van 35,6% naar ruim 40% (!).

**Daarom: stop o.a. de huurharmonisatie en bescherm de sociale woningvoorraad en in het bijzonder de kernvoorraad+ woningen.**



## Herhuisvesting en sloop

In Amsterdam-Noord worden ruim 2500 sociale huurwoningen gesloopt.

Nieuwendam-Noord	1.462 woningen	
Banne Zuid	1.066 woningen	
Totaal	2.528 woningen	bron: AFWC Jaarboek 2007

Het betreft bijna allemaal woningen die behoren tot de kernvoorraad+. Volgens de plannen is het overgrote deel van deze woningen voor of in 2012 gesloopt.

In het 1<sup>ste</sup> rapport hebben we o.a. gewezen op de gevolgen van sloop voor de sociale woningvoorraad. Daarnaast heeft sloop van de woning naast sociale, voor de meeste huishoudens, ook inkomensgevolgen, omdat men elders geherhuisvest moet worden en de huurlasten voor de 'nieuwe' woning in de meeste gevallen omhoog springen. Voor een groot aantal huishoudens in de sloopgebieden is 2008 (en ook nu nog) een hectisch jaar geworden.

Velen konden niet tijdig 'passend' geherhuisvest worden, omdat de woningen waar zij voor in aanmerking komen en die tegemoet of overeen kwamen met hun woonwensen niet beschikbaar waren of zijn.

In 2008 zijn er bijeenkomsten geweest met bewoners uit de Dijkmanshuizenstraat (Nieuwendam-Noord), op initiatief van de bewoners en ondersteund door het Wijksteunpunt Wonen Amsterdam-Noord. Daar is ook een bewonerscommissie ontstaan. Ook de bewoners van de 9 te slopen woonblokken aan de Schepenlaan zijn het afgelopen jaar bij elkaar geweest (de Banne; inmiddels zijn 4 woonblokken gesloopt). De ervaringen van de bewoners, indringend op de diverse bijeenkomsten naar voren gebracht, hebben er in ieder geval in geresulteerd dat het beheer van de omgeving verbeterde, er een aanpassing kwam in het sociaal plan voor Nieuwendam-Noord en de benadering van de woonconsulenten wat 'begripvoller' werd.

Het ontbreken van een perspectief om je te kunnen herhuisvesten in een betaalbare nieuwbouwwoning in de buurt waar je woont of elders in Noord, bleek een groot aantal bewoners met bitterheid te stemmen. De belofte, steeds weer bij de planontwikkeling gedaan, dat er ook voor mensen met een laag inkomen, ook in de eerste fase, uitzicht zou zijn op een betaalbare nieuwbouwwoning in de buurt, is op geen enkele manier hard gemaakt. Plannen werden gewijzigd en deze belofte werd terzijde geschoven. Juist voor de mensen die in hun wijk willen blijven wonen, is het van belang dat ook zij kunnen zeggen: de wijk is opgeknapt en wij kunnen daar van meegenieten.

Die opgedane ervaringen zullen voor nu en voor de toekomst door de bestuurders uit de politiek en woningcorporaties verwerkt moeten worden en een leidraad voor de toekomst moeten zijn hoe om te gaan met de mensen die met sloop van hun woning worden geconfronteerd.

(Hetzelfde geldt voor projecten waar ingrijpend groot onderhoud en/of renovatie wordt gepleegd - zie o.a. werkzaamheden Plan van Gool.)

Lessen die o.a. getrokken kunnen worden:

- Maak beloftes waar!
- schep de voorwaarden in de buurt waar woningen gesloopt worden, zodat er voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar zijn; zet een (tijdelijke) stop op de verkoop van huurwoningen
- confronteer bewoners niet met een enorme huursprong; woningen van gelijke kwaliteit moeten tegen de 'oude' huurprijs (van de te slopen woning) verhuurd worden
- geef de mensen het perspectief van een betaalbare nieuwbouwwoning in hun buurt
- treed in overleg met bewoners bij wijziging van plannen (ook in tijd fase), zeker als een eerder afgesproken belofte niet nagekomen kan worden, is er draagvlak voor die wijziging, en verwerk de aanvullende voorwaarden die bewoners stellen in dat proces.
- Met andere woorden: als politiek en woningcorporaties een plan (ingrijpend) wijzigen, dan kan de consequentie zijn dat er 'aanvullende rechten' voor bewoners uit voortvloeien.



- investeer tijdens het herhuisvestingsproces in het beheer van de omgeving, de openbare ruimten van de complexen, portieken en aanzicht (o.a. naambordjes en schilderwerk, met name van belang bij uitstel van sloop)
- Kortom: schoon, heel en veilig moet tijdens het herhuisvestingsproces het motto zijn.
- stel complexbeheerders aan (huismeesters) die dagelijks benaderbaar zijn voor de bewoners
- zorg dat bewoners een beroep kunnen doen (en bij hen bekend is wie) op 'onafhankelijke' ondersteuning
- houd regelmatig bijeenkomsten met de bewoners over de gang van zaken en luister naar de (kritische) ervaringen.
- maar vooral: als woningcorporaties (weer) een plan hebben tot sloop (of anderszins) overleg, voorafgaand aan de besluitvorming, als politiek (bestuur) met de bewoners die daarmee geconfronteerd worden en luister naar hun mening en luister of de voorgenomen plannen draagvlak hebben bij het overgrote deel van de bewoners.

### Hoe ver staat het met de sloop?

In het afgelopen jaar is gebleken dat het proces van herhuisvesting zeer moeizaam verloopt. Dat heeft geleid tot uitstel van de sloopdata die gepland waren in 2008 van o.a. de woningen in de Dijkmanshuizenstraat en een deel van woningen aan de Schepenlaan.

Wat tot nu toe is gesloopt:

Tot aan 2007 zijn	125 woningen gesloopt (Grootslag) in Nieuwendam-Noord.
In 2007 zijn	357 woningen gesloopt (Waterlandplein 88 woningen en Aakstraat 269 woningen)
In 2008 zijn	55 woningen gesloopt (Kadoelerbreek 1 <sup>ste</sup> fase)

Wat is de planning voor sloop in 2009?

*In Nieuwendam-Noord:*

Katrijpstraat	179 woningen (is inmiddels leeg)
Dijkmanshuizenstraat	378 woningen (per 1 mei loopt de herhuisvestingsperiode af)
<i>De Banne</i>	
Schepenlaan (complex Eigen Haard)	180 woningen (is inmiddels gesloopt)
<i>Schepenlaan</i>	
(Complex Rochdale)	225 woningen (herhuisvesting eindigt per 1 juli)
<i>Bezaanjachtplein</i>	28 woningen
<b>Totaal 2009:</b>	<b>990 woningen</b>

De woningvoorraad in Amsterdam-Noord zal in **2009** dus enorm dalen, doordat **bijna 1000** (voornamelijk) **sociale huurwoningen gesloopt worden**.

Daarmee zal het totaal aan gesloopte woningen in drie jaar tijd komen op: 1402 woningen. Een gemiddelde van 467 woningen per jaar.

Reactie brief B&W blz. 2 ad 2: Woningen die gesloopt worden, verdwijnen inderdaad uit de voorraad. Alleen zullen dat er zeer waarschijnlijk geen 500 zijn, maar eerder 300. De plannings zijn altijd wat optimistischer dan de feitelijke uitvoering. Voorlopig wordt uitgegaan van 2500 te slopen woningen tot en met 2015.

Het gemiddelde wat jaarlijks aan woningen wordt gesloopt, ligt aanzienlijk hoger dan het aantal dat het College verwachtte; het aantal benadert wat het IBW-N als trend heeft weergegeven in haar 1<sup>ste</sup> rapport (n.l. 500).

Alle door stadsdeel Amsterdam-Noord en de woningcorporaties opgestelde plannen gaan ervan uit dat in het jaar 2012 het aantal van 2400 gesloopte woningen bereikt is.

### Voor het jaar 2011 staat in de planning voor sloop:

Kadoelerbreek (Ymere) 2 <sup>e</sup> fase	311 woningen
IJdoornlaan (Rochdale)	116 woningen
Wieringerwaardstraat (Rochdale)	208 woningen
IJdoornlaan (Stadgenoot)	61 woningen



### **Voor het jaar 2012 staat in de planning voor sloop:**

Breehornstraat (Stadgenoot)	147 woningen
Vianneylocatie (Stadgenoot)	50 woningen

Daarnaast, als er uitstel van sloop komt, betekent het dat de nieuwbouwplannen ook uitgesteld worden en de sociale nieuwbouw (wat een gedeelte van de sloop moet compenseren) ook later start. In de huidige situatie waarin de krapte op de woningmarkt toeneemt en naar verwachting de primaire doelgroep omvangrijker wordt, zou overwogen moeten worden of een gedeelte van de sloopplannen uitgesteld moet worden.

### **Kortom: niet eerder slopen dan dat er voldoende (sociale) nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd.**

Ook is het, naar de opvatting van het IBW-N, het waard om te heroverwegen dat een deel van de woningen die (naar verwachting) gesloopt gaan worden tijdelijk (bijv. voor een periode van minimaal 5 jaar), met een goed beheerplan, weer in de verhuur te brengen (o.a. de 225 woningen aan de Schepenlaan zouden daarvoor geschikt zijn), zonder de rechten van de mensen die nu in herhuisvestigingsfase zitten, aan te tasten.

### **Voortzetting van het huidige slooptempo zal de sociale woningvoorraad verder onder druk zetten.**

Een van de projecten waar nog sloopplannen voor zijn is Kadoelerbreek. Het is een WIBO (Wonen in beschermde omgeving) complex, nu nog bestaand uit 311 woningen. De kale huur varieert tussen ca. 340 Euro (voor bewoners die er al langere tijd wonen) en 410 Euro (voor bewoners die er zich in de afgelopen jaren hebben gevestigd en voor wie de huur flink gestegen is). Daarnaast betaalt men nog eens een fors bedrag aan servicekosten.

In de afgelopen jaren hebben bewoners telkens aangegeven dat ze tegen sloop van hun complex waren; tot tweemaal toe is er een handtekeningactie geweest waar ruim 90% van de bewoners zich uitsprak tegen sloop van hun complex. Er heerst nog steeds grote onzekerheid bij tal van bewoners in het complex. Het overgrote deel van de huidige bewoners heeft een inkomen dat niet veel hoger is dan de huurtoeslaggrens. Mede onder druk van de acties is toegezegd door het stadsdeel en woningcorporatie Ymere dat iedereen die dat wil, geherhuisvest wordt in het nieuw te bouwen complex. Maar hoe denkt men dat te realiseren? Het nieuw te bouwen complex bestaat uit 182 woningen. Daarvan worden 69 te koop aangeboden (middeldure koop) en 113 woningen (!) heeft een sociale huur. Hoeveel dit is weet nog geen bewoner. Elders in de Banne worden 20 WIBO-woningen gebouwd met een sociale huur van 610 Euro, exclusief servicekosten!

Het IBW-N vindt dat er openheid moet komen over de huurhoogte, waarbij zij vindt dat de huur van de nieuwe woningen in de buurt moet zijn van de huidige huur en de toezeggingen aan de bewoners hard gemaakt worden.

### **Voorbeeld hoe het uit kan pakken:**

Tante Sjaan is 72 jaar en alleenstaand.

Ze heeft alleen AOW.

Dat is 966,75 Euro per maand netto.

Zij woont al 6 jaar in de Kadoelerbreek en ze betaalt 335 Euro huur, exclusief servicekosten.

Aan huurtoeslag ontvangt ze 123 Euro (voor de huur), dus maandelijks maakt ze naast de huurtoeslag nog eens 212 Euro aan huur naar de huisbaas over.

Ze weet niet of ze het financieel nog op kan brengen als ze moet verhuizen naar het complex als de kale huur daar 610 Euro is.

Ze krijgt dan weliswaar meer huurtoeslag, namelijk 304 Euro, maar ze moet elke maand 306 Euro overmaken, dat is 96 Euro per maand meer dan ze nu betaalt.

Dat is veel geld voor haar gezien haar bescheiden inkomen.

Daarnaast is het onzeker of ze wel in aanmerking komt voor huurtoeslag, omdat de servicekosten zo hoog zijn dat ze wellicht boven de huurtoeslaggrens komt met haar bruto (inclusief servicekosten) huur.



## Verkoop sociale huurwoningen

In Amsterdam mogen t/m 2016 28.775 sociale huurwoningen verkocht worden. Dit is vastgelegd in convenanten (1<sup>ste</sup> en 2<sup>e</sup>) tussen de Gemeente Amsterdam, stadsdelen en woningcorporaties.

Van deze 28.775 sociale huurwoningen mogen er in Amsterdam-Noord 5.399 worden verkocht. Dat is 18,76% van de sociale huurwoningen die in Amsterdam verkocht mogen worden.

De Gemeente Amsterdam, stadsdelen en woningcorporaties zijn voornemens om in 2010 een aanvullend convenant (3) af te sluiten, waarbij nog eens 12.000 sociale huurwoningen extra verkocht mogen worden. Hoe deze verkoop over de stadsdelen wordt verspreid, is nog niet bekend.

Men wil, in afwijking van de eerder afgesloten convenanten, in principe, niet meer uitgaan van een quotum per stadsdeel, maar per gebied, zoals dit ook geldt voor de aanbiedingsafspraken.

Dat vergroot de kans dat het aandeel nog te verkopen sociale huurwoningen voor Amsterdam-Noord procentueel nog hoger kan liggen dan bij de voorgaande convenanten.

Uitgaande van hetzelfde aandeel voor Amsterdam-Noord als in de eerder afgesloten convenanten, zullen 2251 sociale huurwoningen extra worden verkocht (18,76% van de totaal in Amsterdam extra te verkopen huurwoningen).

Tot en met 31 december 2007 zijn in Amsterdam in totaal 11.753 woningen verkocht. Dat is bijna 41% van het aantal dat verkocht mag worden.

In Amsterdam-Noord zijn, tot en met 31 december 2007, 2.678 sociale huurwoningen verkocht. Dat wil zeggen 22,78% van het totaal aan verkochte woningen in Amsterdam en bijna 50% van het aantal dat in totaal verkocht mag worden in Amsterdam-Noord.

Dat betekent dat het tempo waarin in Amsterdam-Noord woningen worden onttrokken aan de sociale woningvoorraad door verkoop, sneller gaat dan elders in Amsterdam.

### Aantal verkochte huurwoningen in Amsterdam-Noord:

t/m	2002	390
2003	322	
2004	448	
2005	558	
2006	490	
2007	470	
2008	327 (voorlopige cijfers tot 1 oktober 2008, bron: OGA)	
<b>Totaal:</b>	<b>3005 (tot 1 oktober 2008)</b>	

Restant te verkopen sociale huurwoningen:  $5399 - 3005 = 2394$  (tot 2016, convenant 1 & 2)

Volgens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties zijn in 2008 in totaal ca. 1750 sociale huurwoningen verkocht (persbericht AFWC 23 januari 2009).

De cijfers van het OGA geven aan dat in de periode 1 januari 2008 t/m 31 september 2008 1288 sociale huurwoningen in Amsterdam verkocht zijn, waarvan 327 in Amsterdam-Noord.

In het laatste kwartaal van het jaar 2008 zijn dus ruim 450 sociale huurwoningen in Amsterdam verkocht.

Het ziet er naar uit dat ook over 2008 in Amsterdam-Noord het verkochte aantal sociale huurwoningen ruim boven de 400 uitkomt.



Weeg dit af tegen de uitspraak van de Gemeente Amsterdam brief 31 maart 2008 blz. 2 ad 3 en blz. 4 (onder conclusies):

‘Het aantal verkochte huurwoningen zal afnemen, mede onder invloed van een toenemend aanbod in Overhoeks, het CAN, de Banne en Nieuwendam-Noord en ook indirect door de aanbiedingsafspraken.  
Ingeschat wordt dat er tussen 2008 en 2015 niet meer dan 300 per jaar worden verkocht. Aanvankelijk iets meer, later iets minder dan 300 woningen.’

“Goed gemonitord moet worden of het aantal te verkopen woningen ook inderdaad zal afnemen tot maximaal 300 per jaar.”

Geconstateerd wordt dat de verkoop in Amsterdam-Noord nu al sneller gaat dan in de rest van de stad en sneller dan de maximale 300 per jaar. Als de verkoop in Amsterdam-Noord zich in hetzelfde tempo doorzet, zal binnen 5 tot 6 jaar het quotum al worden bereikt (zie eerste rapport).

Als dan nog eens 2251 sociale huurwoningen extra verkocht mogen worden na 2011 (convenant 3) (buiten de nog te verkopen 2394 woningen 1<sup>ste</sup> en 2<sup>e</sup> convenant), zal de sociale woningvoorraad nog verder dalen tot onder de grens van wat aanvaardbaar is.

Daarnaast zullen weer duizenden sociale huurwoningen door splitsing aan de ‘werkelijke verhuurbaarheid’ onttrokken worden.

Vandaar dat het IBW-N stelt:

**Geen verdere verkoop (op basis van een nieuw af te sluiten 3<sup>e</sup> convenant) van sociale huurwoningen in Amsterdam-Noord.**

**Daarnaast is het IBW-N van mening dat eigenlijk de verkoop van sociale huurwoningen stopgezet moet worden zolang er niet voldoende goedkope (kernvoorraad+) en betaalbare sociale nieuwbouwwoningen de ‘achteruithollende’ sociale woningvoorraad aanvullen.**

**Voor starters is het kopen van een woning echter vaak de enige mogelijkheid om aan woonruimte te kunnen komen.**

**Om daarvoor ruimte te scheppen, stelt het IBW-N voor: temporisering van de toegestane verkoop van sociale huurwoningen tot maximaal 200 per jaar in Amsterdam-Noord.**



## Gesplitste woningen en de effecten op de woningmarkt

Gesplitste woningen zijn complexen woningen waarbij een pand is opgedeeld in twee of meer zelfstandige woningen, waarvoor het appartementsrecht geldt. Om een woning te kunnen verkopen, is het nodig dat er een appartementsrecht op zit.

Het aantal gesplitste woningen in Amsterdam-Noord (bron OGA en AFWC jaarboek 2008<sup>1</sup>)

Jaar	Aantal gesplitste woningen	Opmerkingen
t/m 2002	782	
2003	2.692	
2004	1.659	
2005	2.004	
2006	1.505	
2007	276	
2008	256	Voorlopige cijfers 2008. Bron: OGA
<b>Totaal</b>	<b>9.176</b>	

In de eerste versie van ons rapport hebben wij aangegeven dat 'gesplitste' woningen voor meerdere jaren (de schatting was 7 á 10 jaar) niet meer beschikbaar zijn voor huishoudens die op de verhuurbare sociale woningvoorraad zijn aangewezen.

Het College van B&W van Amsterdam gaf daarop de volgende reactie (brief 31 maart 2008 blz. 2 ad.4): 'Dat gesplitste woningen niet meer verhuurd (zouden kunnen) worden, berust waarschijnlijk op een misverstand. Het quotum te verkopen woningen per stadsdeel is richtinggevend, niet het aantal te splitsen woningen. Gesplitste woningen die niet (direct) verkocht worden, worden gewoon verhuurd'. Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord reageerde als volgt (brief 19 maart 2008 blz. 7, ad 6):  
*'IBW-N gaat ervan uit dat ten behoeve van verkoop gesplitste woningen 7 tot 10 jaar niet meer worden verhuurd (6.171 gesplitste woningen) en dat dit aantal daarmee wordt onttrokken aan kv+.*  
Deze redenering is niet correct. Het is juist dat gesplitste woningen na leegkomen voor verkoop worden aangeboden – het aantal gesplitste woningen is echter veel groter dan het aantal dat uiteindelijk verkocht wordt, aangezien op voorhand niet bekend is welke woningen leeg zullen komen.  
Daarnaast worden woningen weer in de verhuur gebracht als deze na een jaar niet verkocht zijn. Van een deel zal de huur geharmoniseerd worden, maar het zal er niet toe leiden dat alle woningen buiten de kv+ vallen. Bovendien is het deel van de gesplitste woningen dat daadwerkelijk verkocht zal worden al meegenomen in de genoemde berekening van de verkoop van sociale huurwoningen.'

Voor het IBW-N is er geen sprake van een misverstand; ook de reactie (of is het misschien de wenselijke redenering) van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord als zou de redenering van het IBW-N niet correct zijn, klopt niet met de feiten (en hetgeen in haar 1<sup>ste</sup> rapport is gesteld op dit punt).

Wellicht ontbreekt het inzicht in wat het effect is van het splitsingbeleid op de werkelijke verhuurbaarheid en ook de consequenties voor de mensen die bijvoorbeeld binnen een bepaald (gesplitst) complex willen verhuizen. Hieronder een poging om inzichtelijk te maken hoe we tot deze schatting(en) komen.

<sup>1</sup> In het AFWC Jaarboek 2008 zit een foutje:: het aantal gesplitste woningen in 2007 is niet bij het totaal opgeteld



### Voorbeeld 1

Complex van 200 woningen. Uitgangspunt is dat 99 woningen verkocht worden en 101 woningen moeten overblijven voor de verhuurbare woningvoorraad.

Bij een mutatiepercentage van 9% (dat betekent dat jaarlijks 9% van het aantal woningen in dit complex, uit het bezit van de woningcorporatie, leegkomt).

1 <sup>ste</sup> jaar	Van 200	Naar 182	
2 <sup>e</sup> jaar	Van 182	Naar 166	
3 <sup>e</sup> jaar	Van 166	Naar 151	
4 <sup>e</sup> jaar	Van 151	Naar 137	
5 <sup>e</sup> jaar	Van 137	naar 125	
6 <sup>e</sup> jaar	Van 125	Naar 113	
7 <sup>e</sup> jaar	Van 113	Naar 103	
8 <sup>e</sup> jaar	In de loop van het 8 <sup>e</sup> jaar wordt het aantal van 101 woningen bereikt; woningen die vanaf dat moment leegkomen, blijven in de verhuur.		

Bij een mutatiepercentage van 7% (jaarlijks komt 7% van het aantal woningen, dat behoort tot het corporatiebezit in dat complex, leeg).

1 <sup>ste</sup> jaar	Van 200	Naar 186	
2 <sup>e</sup> jaar	Van 186	Naar 173	
3 <sup>e</sup> jaar	Van 173	Naar 161	
4 <sup>e</sup> jaar	Van 161	Naar 150	
5 <sup>e</sup> jaar	Van 150	Naar 139	
6 <sup>e</sup> jaar	Van 139	Naar 129	
7 <sup>e</sup> jaar	Van 129	Naar 120	
8 <sup>e</sup> jaar	Van 120	Naar 112	
9 <sup>e</sup> jaar	Van 112	Naar 104	
10 <sup>e</sup> jaar	in de loop van dat jaar wordt het aantal van 101 woningen bereikt; vanaf dat moment blijven de woningen die leegkomen in de verhuur.		

### Wat was de mutatiegraad in 2007?

Aantal woningen dat verhuurd werd	1375
Aantal sociale woningen die verkocht zijn	470
<b>Totaal</b>	<b>1845</b>

De mutatiegraad op het sociaal bezit van 29.176 in 2007 is **6,32%** ( $29.176:1845=0.0632$ ) (de mutatiegraad ligt wellicht iets hoger (maar heeft slechts marginale invloed op het mutatiecijfer gezien het totale bezit) omdat bijv. woningen die worden samengevoegd (zoals in de Van de Pekbuurt) langere tijd leegstaan).

Daar komt bij dat we hebben vermeld dat er uitzonderingen zijn, zoals:

- woningen die lange tijd leeg staan en niet verkoopbaar blijken; meestal wordt na een jaar leegstand deze weer in de verhuur opgenomen en soms sterk in huur omhoog gebracht (harmonisatie)
- soms wordt tijdelijk een verkoopstop ingesteld. Met name geldt dat voor gesplitste huurwoningen in de herstructureringswijken (en/of omgeving daarvan) omdat aan mensen die door sloop moeten verhuizen en in de buurt willen blijven wonen vaak geen passende woning in de directe omgeving aangeboden kan worden. De ervaring leert dat alleen de woningcorporatie die bij de sloop betrokken is dat doet.
- aangepaste woningen (voor o.a. gehandicapten).



Op dit moment zijn van de 9.176 (cijfer tot 31 december 2008) gesplitste sociale huurwoningen er, tot 1 oktober 2008, in totaal 3.005 verkocht. Er zijn er dus nog 6.171 verhuurd. Elke woning, behalve de uitzonderingsgevallen, die nu leegkomt, wordt in de eerste plaats ter verkoop aangeboden totdat het quotum (49%) is bereikt.

***Dat betekent dat het, vanaf het moment dat de splitsing van sociale huurwoningen begonnen is (2002), zo'n 7 jaar (bij een mutatiegraad van 9%) tot 10 jaar (bij een mutatiegraad van 7%) kan duren voordat dit deel van de huurwoningen 'werkelijk' weer verhuurbaar is.***

***Het overgrote deel van de 6.171 sociale huurwoningen wordt dus jarenlang onttrokken aan de werkelijk verhuurbare sociale woningvoorraad bij ongewijzigd beleid!***

***Daarnaast heeft het 'splitsingsbeleid' als bijkomend effect dat de doorstroming van bijv. een grote woning naar een kleinere woning wordt afgeremd.***

### **Wie worden o.a. daardoor getroffen?**

Een tweetal voorbeelden:

#### **1<sup>ste</sup> voorbeeld:**

Tante Truus en ome Henk wonen 35 jaar op een vierkamerwoning op de derde verdieping. Hun huur is 400 Euro, hun gezamenlijk inkomen is 1505 Euro (AOW en een klein pensioentje). Hun kinderen zijn al lang het huis uit en het trappen lopen wordt wat moeilijker. Zij willen graag verhuizen naar een benedenwoning, liefst kleiner, een wat ruime tweekamerwoning is voor hun voldoende. Zij willen graag in hun buurtje blijven wonen. In hun straat zijn twee benedenwoningen met twee kamers leeggekomen. De huur doet bij de ene woning 345 Euro; de ander is in 2000 leeg gekomen en de huur is toen geharmoniseerd en doet 415 Euro; ze weten dat de woning met een wat lagere huur ook omhoog gaat. Ondanks dat ze wat meer huur moeten betalen, willen ze toch een van de twee woningen hebben. Echter de woningen van het complex waarin ze wonen, zijn in 2005 gesplitst. Het quotum van wat verkocht mag worden, is nog niet bereikt; de verwachting is dat pas in 2014 weer woningen de verhuur in gaan. Kopen kunnen ze niet. Ondanks een woonduur van 35 jaar en het feit dat ze een grotere woning achterlaten, zijn ze kansloos voor deze twee woningen!

#### **2<sup>e</sup> voorbeeld:**

Achmed en Kadira wonen in een driekamerwoning die gesloopt wordt. Zij hebben een woonduur van 14 jaar en zijn stadsvernieuwingsurgent. Zij hebben twee kinderen en samen hebben ze een inkomen van 1585 Euro netto per maand. De huur van hun huidige woning is 425 Euro. Zij willen graag in de buurt blijven wonen. Direct om de hoek komt een vierkamerwoning leeg met een huur van 475 Euro op de tweede verdieping. Zij willen die woning graag hebben en vragen de woningcorporatie om informatie. Zij krijgen als antwoord dat de woning voor 158.000 Euro in de verkoop gaat. Met hun inkomen krijgen ze geen hypotheek. Deze woning die ze graag wilden hebben, gaat hun neus voorbij.

Vandaar dat we stellen:

- **Stop (nieuwe) splitsing van sociale huurwoningen**
- **Doe van elke gesplitste woning die leegkomt er, om en om, 1 in de (sociale) verhuur en 1 in de verkoop!**



## Ontwikkelingen nieuwbouw

Hoe ontwikkelt de totale woningvoorraad zich in de toekomst?

Er zijn veel plannen en er wordt gelukkig ook gebouwd.

In het 1<sup>ste</sup> rapport hebben we aangegeven de te verwachten nieuwbouwproductie van stadsdeel Amsterdam-Noord en de gemeente Amsterdam tot 2015 erg optimistisch te vinden.

We vonden de prognose van O&S realistischer met de verwachting dat tot 2015 ruim 3000 nieuwbouwwoningen toegevoegd kunnen worden aan de totale woningvoorraad in Amsterdam-Noord.

Plannen zijn er genoeg, maar in plannen kun je niet wonen. De ervaring leert dat de stap van plan tot het werkelijk realiseren daarvan jaren kan duren.

De reactie (brief 19 maart 2008 ad. 5 zie hieronder) van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord op ons 1<sup>ste</sup> rapport (over de nieuwbouwproductie), zeker in de huidige omstandigheden, lijkt ons weinig realistisch.

Dagelijks Bestuur stadsdeel Noord:

*'Op basis van prognoses van O+S over de woningvoorraad gaat IBW-N uit van nieuwbouw van 1529 sociale huurwoningen.'*

'Het is niet juist om *uitsluitend* de O+S –prognoses van de woningvoorraad te gebruiken voor het berekenen van nieuwbouwaantallen; in de prognoses van O+S is namelijk zowel de toename (door nieuwbouw) als de afname (door sloop, verkoop, etc.) verdisconteerd. Het stadsdeel gaat met betrekking tot de nieuwbouw uit van de gegevens van de Dienst Wonen. Volgens deze gegevens worden *in Amsterdam-Noord* tot en met 2015 ca. 11.500 woningen gebouwd, waarvan 3.100 sociale huurwoningen.

Stedelijk is afgesproken dat 50% van de nieuwe huurwoningen bereikbaar is voor en met voorrang wordt verhuurd aan de primaire doelgroep (*Bouwen aan de stad*; aanbiedingsafspraken). Dit betekent voor dit segment derhalve 1.550 sociale huurwoningen.'

In voorbereiding op het vaststellen van 'de Woonvisie Noord' zijn aan de deelraadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling overzichten verstrekt over de nieuwbouwproductie 2007/2009 in Amsterdam-Noord. We realiseren ons dat deze gegevens niet compleet zijn, maar ze geven naar onze opvatting wel een indicatie wat aan nieuwbouw gerealiseerd wordt en het tempo waarin.

### Bouwproductie naar jaar eindoplevering:

#### Sociale huur nieuwbouw:

2008	2009	2010	2011	2012
4 (De Bongerd)	60 (Buitenhart)	56 (Overhoeks de Geira)	52 Schepenlaan	?
	40 (De Opgang	63 (Buitenhart)		
	58 (Aakstraat e.o.)	113 (Kadoelerbreek		
<b>Totaal</b>	<b>158</b>	<b>232</b>	<b>52</b>	

Totaal aantal sociale huurwoningen: 442

#### Koop nieuwbouw (totaalaantallen naar jaar eindoplevering)

2008	2009	2010	2011	2012
89	418	145	113	?
		(60*)	(150*)	
*financieringscategorie onbekend				

2008	2009	2010	2011	2012
------	------	------	------	------



93	576	437	315	
----	-----	-----	-----	--

Totaal: 1421 nieuwbouwwoningen.

Als men het aantal van 11.500 nieuwbouwwoningen t/m 2015 wil halen, dan betekent het dat jaarlijks, boven op deze aantallen, gemiddeld 1700 nieuwbouwwoningen gerealiseerd moeten worden.

Ook wij zouden dat willen, maar volgens het IBW-N is dat niet realistisch.

Ook wij onderschrijven dat er alles aan gedaan moeten worden om de (sociale) bouwstroom te stimuleren. Maar de huidige ontwikkeling en de bouwstroom onderstrepen nog eens de conclusie zoals deze in ons 1<sup>ste</sup> rapport vermeld stond n.l.: 'het nieuw te bouwen sociaal bezit compenseert niet wat in de niet al te nabije toekomst aan plannen zijn die het 'bestaande bezit' doet inkrimpen'.



## Bijlage 1

### Ontwikkelingen toekomstige sociale woningvoorraad

Wat is de doorwerking van de geplande en verwachte ontwikkeling (sloop, huurharmonisatie, samenvoeging, verkoop sociale huurwoningen en nieuwbouw) voor de sociale woningvoorraad in Amsterdam-Noord?

Stand woningvoorraad 1 januari 2008  
naar eigendom.  
(bron O&S en AFWC jaarboek 2008)

Koop	8.689
Sociale huur	29.194
Particuliere verhuur	1.343

Stand woningvoorraad 1 januari 2007  
naar eigendom.  
(bron O&S en AFWC Jaarboek 2007)

Koop	8.275
Sociale huur	29.706
Particuliere huur	1.578

Opmerkelijk aan deze cijfers is ten 1<sup>ste</sup> de afname van het particuliere bezit met 235 woningen. Hoe dit komt kunnen we niet achterhalen.

Daarnaast is opmerkelijk dat het aantal koopwoningen niet evenredig gestegen is met de totale verkoop van sociale huurwoningen in 2007; dit waren er 470. Het in het AFWC jaarboek 2008 gepubliceerde cijfer geeft aan dat in 2007 aan nieuwbouwkopen 237 woningen zijn opgeleverd.

Als men deze aantallen bij het koopbezit van 2007 optelt ( $8.275 + 707 = 8.982$ ), komt men hoger uit.

Van een deel van het sociale bezit - n.l. 464 woningen - is de huurhoogte (en wellicht of het een koopwoning is) niet bekend.

Van het sociaal bezit hebben 623 woningen een huur boven de 631,78 Euro (prijsspeil 1 januari 2008).

Wat is de doorwerking van sloop, harmonisatie, samenvoeging, verkoop van sociale huurwoningen en sociale nieuwbouw de komende jaren voor doorwerking op de totale sociale woningvoorraad en de goedkope woningvoorraad (kernvoorraad+)?

#### Hoe berekenen we dat?

##### Afname:

- We gaan uit van een gemiddelde jaarlijkse verkoop van 400 sociale huurwoningen. In de afgelopen jaren is nooit minder verkocht. Daarvan rekenen we 320 woningen (80%) toe aan de goedkope woningvoorraad.
- door sloop
- door samenvoeging (op basis van de door de Dienst Wonen gehanteerde cijfers)
- wat betreft de 'goedkope woningvoorraad' het minimaal verwachte aantal dat door huurharmonisatie (bij handhaving van het huidige beleid) daaruit verdwijnt. Wij hanteren daarbij jaarlijks het gemiddelde van 550 woningen.

**Toename:** gegevens van nieuwbouwwoningen die beschikbaar zijn (2009 en 2010) en voor latere jaren een schatting.

#### Amsterdam-Noord

Sociaal bezit 1 januari 2008 (bron O&S en AFWC Jaarboek 2008) 29.194 woningen	kernvoorraad+ 1 januari 2008 (bron: Dienst Wonen WIA 2007) 22.200 woningen
Sociaal bezit 1 januari 2009 Afname in 2008: Verkoop 400 Samenvoeging: 65 Sloop: 55 woningen Toevoeging: (?)	Kernvoorraad 2009 Afname: Verkoop 320 Huurharmonisatie: 550 Sloop: 55 woningen Samenvoeging: 65



**Stand 1 januari 2009 sociaal bezit: 28.675    Stand 1 januari 2009 kernvoorraad+: 21.210**

Afname in 2009: Verkoop 400 Sloop: 990 Samenvoeging: 65  Toevoeging: 158	Afname: Verkoop 320 Sloop 962* Samenvoeging: 65 Huurharmonisatie: 550 (*sloop 28 woningen Bezaanjachtplein niet meegerekend) Toevoeging: 50% nieuwbouw 79
---	---

**Stand 1 januari 2010 sociaal bezit: 27.378    Stand 1 januari 2010 kernvoorraad+: 19.392**

-----

Afname in 2010: verkoop 400 Samenvoeging: 65  Toevoeging nieuwbouw: 232	Afname: Verkoop 320 Samenvoeging: 65 Huurharmonisatie: 550 Toevoeging 50% nieuwbouw: 116
--	---

**Stand 1 januari 2011 sociaal bezit: 27.145    Stand 1 januari 2011 kernvoorraad+: 18.573**

-----

Afname 2011: Verkoop 400 Sloop: 696 Samenvoeging 65  Toevoeging nieuwbouw: 250 (schatting) (gepland tot nu toe: 52)	Afname: Verkoop 320 sloop 696 Samenvoeging 65 Huurharmonisatie: 550 toevoeging 50% nieuwbouw: 125 (schatting)
---	--

**Stand 1 januari 2012 sociaal bezit: 26.234    Stand 1 januari 2012 kernvoorraad+: 17.067**

-----

Afname 2012: Verkoop 400 Samenvoeging: 65 Sloop:197  Toevoeging nieuwbouw: 250 (schatting)	Afname: verkoop 320 Samenvoeging: 65 Sloop:179 Huurharmonisatie: 550 toevoeging 50% nieuwbouw:125 (schatting)
--	---

**Stand sociaal bezit 1 januari 2013: 25.822    Stand 1 januari 2013 kernvoorraad+: 16.060**

Als het huidige tempo van sloop, verkoop en het harmoniseren van de huren in dit tempo doorgaat, komt de goedkope woningvoorraad ver beneden de aanvaardbare grens. Zeker tegen de achtergrond dat er nog 721 woningen verkocht kunnen worden als men het beleid doorzet volgens het 1<sup>ste</sup> en 2<sup>e</sup> covenant verkoop sociale huurwoningen. En tegen de achtergrond dat met een nieuw af te sluiten covenant (per 2010) nog eens ruim 2000 sociale huurwoningen aan de huurwoningvoorraad onttrokken dreigen te worden. Daarbij is in bovengeschetste ontwikkelingen slechts een deel van het onttrekken door samenvoeging verwerkt. Het restant van de verwachte afname door samenvoeging is nog: 275 woningen.

De keuze van mensen met een laag en/of een laag middeninkomen wordt steeds meer ingeperkt, mede doordat ook nog eens een groot deel van het sociaal bezit door splitsing langere tijd niet 'werkelijk verhuurbaar' is.



## Bijlage 2

Amsterdam, 13 oktober 2008

Aan de Raadscommissie Verkeer en Volkshuisvesting  
Van de Gemeente Amsterdam,  
Amstel 1  
1011 PN Amsterdam

Geachte Voorzitter en leden van de commissie,

Op de agenda van de openbare vergadering van de Raadscommissie Verkeer, Vervoer en Infrastructuur, Volkshuisvesting en Monumenten, staat als agendapunt 9 - de vaststelling van de Woonvisie Nr. BD2008-006585 - met als doel de gemeenteraad te adviseren in te stemmen met de raadsvoordracht (gemeenteraadsvergadering d.d. 29/10/2008).

Het IBW-N heeft op de Woonvisie gereageerd met een nota en aanvullende opmerkingen. In de vorige commissievergadering hebben wij opnieuw ingesproken en zijn wij uitgebreid gehoord.

Alle reacties vonden plaats op basis van de economische situatie van dat moment. Ondertussen heeft de kredietcrisis haar intrede gedaan. De gevolgen voor bewoners en corporaties zijn nog niet te overzien. Ook is nog niet te overzien welk effect de kredietcrisis zal hebben op de situatie op de woningmarkt en op de cijfers waarop de woonvisie nu is gebaseerd. Het is ook onduidelijk welke effecten er zullen zijn op voorgenomen investeringen en op de voorgestelde te behalen doelen.

Onder deze crisis, met zoveel onzekerheden, kan toch geen duidelijke visie gepresenteerd worden of kan toch ook geen duidelijk beeld van de toekomst worden geschetst. Alle verwachtingen zijn door de kredietcrisis veranderd in speculaties.

Wij verzoeken u dan ook om uitstel van de behandeling van de genoemde woonvisie tot een moment dat de effecten duidelijk zijn en een meer op realiteit gebaseerd advies gegeven kan worden.

Graag vernemen wij uw reactie op het bovenstaande.

Met vriendelijke groet,  
Namens het IBW-N,  
Wil van Zijl, Alie en Bertus van der Kuil,  
Mien Doets, Han Wanders, Jan Philip,  
Rob Sudmeijer, Jan Visscher, Cees Witte  
en Frits Groen

NB: Ondertussen is uitvoering gegeven aan uw besluit in de vorige commissievergadering. De Dienst Wonen heeft contact met ons opgenomen en medio december zullen wij een afspraak maken om de cijfers door te nemen.