



Memo

Onderwerp: **Kritische noten bij het WoonManifest 2012**
Van: **Bestuur HA**
Aan: **Gemeenteraadsleden Amsterdam**
Datum: **02 december 2011**

Inleiding

Op woensdag 23 november heeft wethouder Ossel het Woonmanifest 2012 gepresenteerd. Dit document was het resultaat van een denktank waaraan corporaties, ambtenaren, huurders en Vastgoed Belang aan deelnamen. Het resultaat werd echter niet door allen integraal gedragen en de Huurdersvereniging Amsterdam heeft zelfs besloten haar naam niet aan het Woonmanifest te verbinden. De redenen daarvoor zijn puur inhoudelijk, want voor de inzet van de wethouder Freek Ossel om te streven een gezamenlijke en vernieuwende visie op de woningmarkt op te stellen heeft de HA niets dan lof.

De kern van onze kritiek richt zich op details van de vijf voorgestelde ombuigingen. De aanloop en de vaststelling dat de woningmarkt met forse problemen kampt, wordt door de HA uiteraard erkend. 'Oplossingen' die de problemen van bewoners van deze stad verergeren zijn natuurlijk ongewenst. De primaire focus van de HA is hierbij gericht op 57% van alle huishoudens tot en met de lage middeninkomens¹ (max. € 2.070 netto). Secundair is ook de groep middeninkomens (12%) tot aan € 2.680, aangewezen op de gereguleerde voorraad om een huurquote op of rond de 25% te houden. Indien beide groepen worden opgeteld gaat het om bijna 69% van alle huishoudens die daarvoor zijn aangewezen op het betaalbare deel van de woningvoorraad van Amsterdam (de 71% huurwoningen van het totaal). Het moge duidelijk zijn, de marges uiterst krap zijn en het omzetten van betaalbare huurwoningen in dure markthuurloningen zal onmiddellijk tot (financiële) problemen zal leiden voor een forse meerderheid van de Amsterdammers. In dit licht bezien wij dan ook de voorstellen.

De vijf ombuigingen worden in grote termen benoemd, waarna in het manifest de details van uitvoering worden weergegeven. Alleen de formulering van de derde ombuiging stuit bij de Huurdersvereniging Amsterdam op ernstige bezwaren, de overige ombuigingen zijn zodanig gekozen dat er geen inhoudelijke bezwaren tegen zijn. In de uitwerking echter blijken wel problemen te zitten.

1. Van anonieme regels naar maatwerk;

Meer verhuisbewegingen uitlokken. Tegen verleidende is de HA uiteraard niet. En mooi aanbod (dat ook geweigerd mag worden) kan inderdaad helpen om beweging in de woningmarkt te krijgen. Dat staat echter haaks op de keus voor tijdelijke contracten voor grote gezinnen. Deze contractsvorm is niet alleen onwettig, maar heeft als wezenlijk element dat een huishouden na 10-15 jaar gedwongen zal worden het oude thuis te verlaten. Dit soort dwang past niet bij een van meeste essentiële elementen van het wonen, namelijk de veiligheid van de eigen woning. Dit is een wezenlijke basisbehoefte die niet verder aangetast moet worden.

¹ WIA 2009, Stand van Zaken 2009

Groepen helpen die het minste verhuizen. De eerste vraag is natuurlijk waarom zij niet verhuizen. Als dat is omdat ze niet willen, dan is er ook geen enkele reden ze te helpen. Vervolgens worden als voorbeeld Marokkaanse bewoners in Nieuw-West genoemd. Dat bevreemdt ons zeer. De Marokkanen in Nieuw-West zijn volgens de HA niet wezenlijk anders dan de Marokkanen in Oost of Zuid. Beter en verstandiger is het om niet in termen van etniciteit te spreken maar te kijken naar welk type huishoudens moeilijk verhuizen, als zij dat willen. Vermoedelijk wordt hier dus gerefereerd naar grote gezinnen en het zou beter zijn dat ook zo te formuleren.

Gericht ontwikkelen voor middeninkomens. Dit is een prima streven, zolang onder ontwikkelen wordt verstaan dat nieuwbouw en echte verbetering plaatsvindt. Als ontwikkelen een verhullende term is voor dezelfde woningen veel duurder gaan verhuren (of aan minder mensen door samenvoeging), dan constateert de HA dat er geen probleem wordt opgelost, maar op zijn best verschoven en daar schieten de bewoners van Amsterdam als geheel niets mee op.

2. Van 'objecten verhuren' naar klantgericht werken;

Ruimere huurtoeslagen. Niet alleen een mooie titel voor een ombuiging, die door de HA van harte kan worden ondersteund. De uitwerking in de tekst stuit echter op serieuze inhoudelijke bezwaren. De tekst begint te stellen dat de huurtoeslag een uitgebreider regime dient te hebben. Deze zou ook voor duurder woningen moet gelden. Vervolgens buigt het pleidooi om naar een directe ondersteuning van huurders door verhuurders met als doel hogere huren te kunnen vragen. Dan klinkt het - om het maar ouderwets te zeggen - als een sigaar uit eigen doos. Huurders krijgen meer en langer huurtoeslag, maar alleen om de hogere gevraagde huur te kunnen dekken. De achterliggende gedachte is dat de woningmarkt in Amsterdam dat mogelijk maakt, maar dat is een gevolg van de woningnood in combinatie met de prijsopdrijving door de hypotheekrenteaftrek en geen normale marktontwikkeling. Woningnood vermarkten is geen sociaal beleid. Dus ja tegen, de verbetering van de huurtoeslag, een prima systeem dat een neutrale en effectieve variant is van het 'huur op maat'-concept. En nee tegen een systeem, waarbij de corporaties in de rol van de overheid stappen om vervolgens de solidariteit alleen nog tussen huurders zelf te beperken.

Meedenkend: OZB-heffing als bron voor lokale huurtoeslag

Een creatieve manier om de huurtoeslag op lokaal niveau te verruimen zou kunnen lopen via de gemeente zelf. Zij organiseert voor een experimenteel gebied een aanvulling voor de huurtoeslag en financiert dat via een verhoging van de OZB. Daarmee betalen verhuurders automatisch mee aan deze extra uitgaven, maar worden ook kopers op basis van solidariteit aangeslagen voor dit stelsel. Deze laatste groep geniet immers toch al het voordeel van de hypotheekrenteaftrek en met een extra heffing van de OZB wordt dat voordeel ingezet voor een breder systeem met een solide draagvlak voor een verruiming van de huurtoeslag. Dat deze financiële aanvulling op basis van inkomen en huur op deze wijze door de overheid wordt gereorganiseerd spreekt ons bovendien wel aan, in tegenstelling tot een jaarlijkse inkomenstoets door verhuurders.

3. Van blind huurbeleid naar marktconforme en inkomensafhankelijke huur;

In deze ombuiging komt een belangrijke gedachte achter dit woonmanifest naar voren. De scheefwoner wordt tot de boosdoener benoemd en lijkt volgens de begeleidende tekst de primaire oorzaak van de problemen op de woningmarkt. De omvang van de groep is echter relatief klein en de stelling dat deze groep een zeer lage mutatiegraad heeft wordt nergens onderbouwd. Voor de overheid zijn 'scheefwoners' zelfs een zegen, want zij betalen aanzienlijk meer belasting dan hun

kopende inkomensgenoten. In schril contrast tot de aandacht voor de 'goedkope' scheefwoners staat de aandacht voor de grote groep 'dure' scheefwoners. Ongeveer 31% van de huishoudens met een laag inkomen betaalt meer dan 30% aan huur en bijna 12% zelfs meer dan 40%.² Een Amsterdams Woonmanifest zou daar aandacht aan moeten geven en minder focussen op de wens de huurwoningmarkt te vermarkten.

Maak de huur marktconform Zonder enige verder nuance wordt in het WoonManifest gekozen voor marktwerking in de huursector als oplossing. Daarmee gaat het woonmanifest geheel voorbij aan de breed gedragen wens om te blijven streven naar een ongedeelde stad. Als marktprijzen de norm worden dan is het immers nog maar een kwestie van tijd tot de stad gesegregeerd is op basis van inkomen. Het is juist dit wezenlijke element, het streven naar de ongedeelde stad, dat met dit woonmanifest aan de kant lijkt te worden geschoven. De Huurdersvereniging Amsterdam spreekt zich dan ook nadrukkelijk uit tegen dit element. Marktwerking in de huursector zonder meer is geen oplossing voor de woningmarktproblemen, maar wel een zware aanslag op het bijzondere karakter van Amsterdam. Minder dan andere Europese steden is Amsterdam gesegregeerd en zijn alle wijken toegankelijk en in meer of minder mate leefbaar. Banlieus of ghetto's ontbreken en dat is een verdienste van de volkshuisvestingsaanpak over de afgelopen decennia. Marktwerking zal daar een eind aan maken. Zij wordt daarom door de HA in sterke bewoording afgeraden als methode om de woningmarkt gezonder te maken. Zeker als dat los staat van aanpassing in de koopsector.

Naast de dreigende aanslag op het concept van de "ongedeelde stad" is het ook zeer de vraag of het mogelijk is om een redelijke markthuurlen te bepalen. Het moge voor iedereen duidelijk zijn dat de Amsterdamse koopmarkt daar geen goed beeld van oplevert. De koopsector is immers vooral interessant voor de potentiële kopers in Amsterdam en dat zijn bovengemiddeld goed verdienende huishoudens die een grote koopkracht hebben en daarbij een meer dan solide steun krijgen door hypotheekrenteaftrek. Dat de Amsterdamse WOZ-waarde per vierkante meter 2 tot 3 maal zo hoog is als de rest van het land heeft juist daarmee te maken en zegt dus weinig over het marktpotentieel van het grootste deel van Amsterdammers, namelijk de groep tot en met de lage middeninkomens.

De door minister Donner geïntroduceerde 15/25 extra WWS-punten hebben wat de HA betreft al veel meer dan wenselijk de marktruimte voor de huurwoningen in Amsterdam opgetrokken. Wat de HA betreft is daarom geen enkele behoefte meer aan experimentele ruimte naar boven voor de huur.

Maar ook afhankelijk van het inkomen van de bewoner Eerder gaven wij al aan dat juist extra inkomenssteun voor huurders wenselijk is, zeker voor hen met een hoge huurquote. Die wens houden wij u ook bij dit onderwerp voor ogen. Voor wat betreft de aanpak van de relatief kleine groep mensen met een hoog inkomen en een lage huur heeft minister Donner al een 'huurverhoging op maat' in petto, want hij maakt huurverhoging van 5% boven inflatie³ mogelijk. In combinatie met de fors hogere maximale huren is vanuit Den Haag een inkomensafhankelijke huur dus al een realiteit. Hooguit zou er in Amsterdam gekeken moeten worden hoe wij mensen die na enkele jaren van forse huurverhogingen een terugval in inkomen ervaren kunnen helpen het hoofd financieel boven water te houden. Mogelijk kan een lokale aanvulling op de huurtoeslag, gedekt uit een verhoogde OZB-heffing, daarbij een substantiële rol spelen.

4. Van 'eigen bewoner eerst' naar metropooldenken;

Op dit punt is de HA tevreden met de voorstellen in het manifest

² WIA 2009, Stand van Zaken 2009, blz. 67

³ Voor 2012 zal de huurverhoging voor deze groep vermoedelijk 7,3% zijn

5. Van grote herstructureringen naar buurtgericht opwaarderen.

Creëer nieuwe toplocaties buiten de A10. Versterking van buurten buiten de ring A10 is inderdaad nodig, maar er daarbij moet het belang van alle bewoners voorop staan. De focus moet dus altijd gericht blijven op de opwaardering van de gehele buurt. Top locaties kunnen en mogen niet afgeschermd worden en een gebied als de Gaasperplas moet toegankelijk blijven voor alle bewoners. Overigens hebben inwoners van Zuidoost al geruime tijd geleden duidelijk kenbaar gemaakt dat bebouwing rond de Gaasperplas als zeer onwenselijk gezien wordt.

Conclusie

Het initiatief om tot een woonmanifest te komen werd en wordt door de Huurdersvereniging Amsterdam van harte ondersteund. Samen praten en nadenken over wat er nodig om de toch niet geringe woningmarkt vraagstukken op te lossen hoort bij ons bestaansrecht. Maar daarmee is niet gezegd dat we alles wat als een oplossing wordt gepresenteerd dan ook als een oplossing omarmen. Een plan is op haar sterkst nadat zij de test van de tegenspraak glansrijk heeft doorstaan en zover wij nu kunnen overzien zit het WoonManifest nog in de fase van het denken, puzzelen en tegenspraak. Wij waren en blijven bereid verder mee te denken en praten, maar adviseren de gemeenteraad dit stuk niet aan te nemen als het beleidsplan voor ombuigingen op de woningmarkt, maar te betitelen als een interessante aanzet voor verdere discussie.