



Jaar 2011
Afdeling *
Nummer *
Publicatiedatum *
Agendapunt *
Datum indiening 30 juni 2011

Tekst wordt gepubliceerd in
Gemeenteblad

Onderwerp

Initiatiefvoorstel van de raadleden Michiel Mulder en Hans Weevers 8 september 2011, getiteld: Een Amsterdams akkoord voor de doorstroming

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst wordt gepubliceerd in
Gemeenteblad

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien het initiatiefvoorstel van de raadleden Michiel Mulder en Hans Weevers 8 september, getiteld: Een Amsterdams akkoord voor de doorstroming,

besluit

- I. in te stemmen met genoemd initiatiefvoorstel;
- II. kennis te nemen van de bestuurlijke reactie op genoemd initiatiefvoorstel.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet art. 147a, lid 1

Initiatiefvoorstel

Analyse

Doorstroming stukt

De PvdA maakt zich grote zorgen om de doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt. De doorstroming stukt momenteel op alle fronten:

- Van huur naar koop
- Binnen de sociale huursector
- Van huur naar dure huur
- Binnen de koopsector.

Binnen de sociale huursector is de doorstroming gezakt tot zo'n 4%, een aantal jaar geleden lag dit percentage nog ruim twee keer zo hoog. De vrees is reeel dat de doorstroming verder zakt binnen de sociale huursector tot zo'n 2%

Daarnaast stukt de doorstroming van de huur naar de koopsector. Het 'gat' tussen koop en huur is te groot. Door de stevige Amsterdamse woningprijzen ben je al gauw het dubbele kwijt als je al een tijdje in een sociale huurwoning zit en deze wilt verlaten

voor een koopwoning.

Een 'gat' zit er ook binnen de huursector. De sociale huurprijzen lopen tot 650 euro. De vrije markthuren beginnen pas rond de 1000 euro. De markt overbrugt dit gat niet.

Verder zit er een 'gat' in het prijsniveau tussen sociale huurwoningen waar mensen al lang wonen en het niveau dat gevraagd wordt bij mutatie. Als een sociale huurwoning vrijkomt vragen woningcorporaties meestal de huur die zij maximaal kunnen vragen. Deze ligt al gauw tussen de 550 en 650 euro. Dit terwijl zittende huurders elk jaar hun huur met alleen de inflatie hebben zien stijgen en dus meestal een stuk minder betalen. Hierdoor hebben zij geen prikkel om te verhuizen.

Ook de doorstroming binnen de koopsector is tanende. Sinds de uitbraak van de wereldwijde recessie is het aantal transacties in de koopsector bijna gehalveerd. Er worden dus minder woningen verkocht, en er worden ook minder woningen te koop gezet.

Dynamiek in cijfers¹

In 2010 verhuisden er 81.677 personen binnen Amsterdam, vertrokken er 52.774 uit Amsterdam en vestigden zich 59.900 personen in Amsterdam. Op een totale bevolking van 780.559 komt de mutatiegraad (het aandeel verhuisde personen op de totale bevolking) uit op 17,7%. Dit betekent dus dat bijna één op de vijf Amsterdammers verhuist per jaar.

De opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn een belangrijke motor achter de verhuizingen in de stad. Hoe meer nieuwbouw hoe hoger de mutatiegraad (zie figuur 1, bijlage). In de periode 2000-2004 is er weinig nieuwbouw opgeleverd en werd er weinig verhuisd. In de periode daarna nam de nieuwbouw toe en daarmee ook de mutatiegraad. In de periode 2006-2010 schommelt de mutatiegraad tussen de 17% en 18%. Er is (nog) geen sprake van een daling in mutatiegraad als gevolg van de crisis. Het aantal nieuwbouwopleveringen is met 4.000 per jaar dan ook nog hoog relatief hoog. Het duurt in de woningbouw lang voordat het aanbod reageert op conjuncturele schommelingen, door de lange doorlooptijden van bouwprojecten. De echte klap in de nieuw en de gevolgen hiervan voor de mutatiegraad zijn dan ook nog niet zichtbaar. Dat blijkt uit de cijfers van de vorige woningbouwcrisis. In 2000 en 2001 lag de nieuwbouw onder de 2000 woningen per jaar (de helft van het niveau in 2010) en de mutatiegraad daalde in deze jaren scherp.

Willen Amsterdammers wel verhuizen? Jazeker. 22% van de Amsterdamse huishoudens gaf in 2009 aan te willen verhuizen, dit is iets lager dan in voorgaande jaren. In 2003 was het 27%. De kans dat daarna iemand die wil verhuizen ook werkelijk verhuisd is opvallend genoeg iets groter geworden. In de periode 2003-2005 verhuisde 31% van de verhuisgeneigden, in 2009-2011 was dit 34%.

Een ongelijke verdeling van verhuiskansen

Echter de verdeling van verhuiskansen is ongelijk en deze ongelijkheid is groter geworden (!) (figuur 2, bijlage)

Huurders hebben vaker verhuisplannen dan mensen met een koopwoning. Zij hebben echter een stuk minder kans ook daadwerkelijk te verhuizen. Binnen de

¹ Bebaseerd op cijfers van O+S

huursector zijn mensen met lage inkomens oververtegenwoordigd

Ook als we de dynamiek op de Amsterdamse woningmarkt ruimtelijk onder de loep nemen blijkt een ongelijke verdeling. In stadsdeel Centrum wordt het meest verhuisd (21,5%). Daarna volgen stadsdeel Zuid (18,9%) en West (18,7%). In Noord is de mutatiegraad het laagst (12,8%). De stadsdelen met de inwoners met de relatief hoogste inkomens en relatief hoog aantal koopwoningen kennen dus de grootste dynamiek. In stadsdelen met de laagste inkomens en de meeste sociale huurwoningen is de dynamiek dus het gebrekkigst.

Kabinetsmaatregelen verminderen doorstroming

De doorstroming zal naar verwachting verder verergerd worden door enkele beleidsmaatregelen van het kabinet.

- De verscherpte eisen van de AFM voor hypotheekverstrekking maken het juist voor Amsterdamse middeninkomens moeilijker een huis te kopen. Natuurlijk biedt de verlaging van de overdrachtsbelasting tijdelijk compensatie hiervoor, maar dat is slechts tijdelijk en het effect van de aanscherping van hypotheeknormen kan voor de Amsterdamse situatie zwaarder doorwerken. De aangescherpte normen zijn ook onnodig: in Nederland zijn er nauwelijks wanbetalingen en deze zijn ook nauwelijks gestegen door de crisis. De NHG-garantie biedt al bescherming tegen werkloosheid - men krijgt dan tijdelijk uitstel van betaling voor een deel van de hypotheekverplichtingen. De aangescherpte eisen leiden tot de paradoxale situatie dat iemand met een inkomen van 30.000 euro wel een sociale huurwoning mag betrekken van 650 euro huur in de maand, maar niet 600 euro mag uitgeven aan een hypotheek, dit terwijl de huur jaarlijks stijgt met de inflatie terwijl de hypotheek nominaal constant blijft. De kansen om door te stromen vanuit de huursector naar de koopsector worden hiermee verslechterd en de ongelijkheid van verhuiskansen vergroot.

- Doordat het kabinet de huren van sociale huurwoningen in Amsterdam generiek verhoogt met 120 euro (de zgn. 'schaarstepunten' van Donner in het woningwaarderingstelsel) wordt de straf op doorstromen in de huursector nog groter. Was er al sprake van een gat tussen een zittende huurder en de huur die in rekening wordt gebracht bij mutatie (zie eerder), dit gat wordt nu 120 euro groter. De gevolgen laten zich raden: de doorstroming in de sociale huursector stopt verder. Dit wordt nog verder versterkt doordat woningen uit de sociale huursector verdwijnen door deze maatregel. Totaal gaat het om 75.000 woningen ofwel 27% (!) van de sociale huurvoorraad die op deze manier kan verdwijnen naar het geliberaliseerde segment met de kabinetsmaatregel.

Wat er reeds gebeurt

Het College van B&W van Amsterdam heeft onder leiding van wethouder Ossel reeds voorstellen naar de gemeenteraad gezonden om het middensegment te versterken op de woningmarkt en om tot een beter woonruimteverdeelsysteem te komen. Daarnaast zet de wethouder zich samen met de andere vier grote steden in om in Den Haag en in Brussel te bewerkstelligen dat de plannen voor extra 'schaarstepunten' in het woningwaarderingstelsel en de gevolgen van de Europese

² wegens de wijze van administreren van erfpacht.

beschikking verzacht worden.

In aanvulling op deze goede maatregelen en initiatieven komt de PvdA-fractie met het volgende voorstel.

Naar een Amsterdams akkoord voor de doorstroming

Uit het voorgaande blijkt reeds zonneklaar dat een oplossing voor de gebrekkige doorstroming niet van 1 partij kan komen: daar zijn alle partijen voor nodig. Daarom vindt de PvdA dat er een Amsterdams akkoord voor de doorstroming moet komen met woningcorporaties, particuliere verhuurders, institutionele beleggers en het Rijk.

Wat ons betreft moet zo'n akkoord de volgende elementen bevatten:

- Er moet een combinatie van koop en huur komen. Analoog aan de Hilversumse corporatie Dudoc wonen bieden woningcorporaties de woningen die zij verkopen niet tegen de marktprijs aan, maar tegen een lagere prijs, zodat deze betaalbaar wordt voor middeninkomens en het gat tussen huur en koop minder groot wordt. De koper verwerft slechts een deel van de woning - het overige blijft eigendom van de woningcorporatie en kan de koper verwerven als zijn inkomen (verder) stijgt. Zolang wonen in maatschappelijk gebonden eigendom nog op bezwaren bij de belastingdienst stuit² kan een onderdeel van deze aanpak zijn het verstrekken van startersleningen door corporaties, wat sommige corporaties zoals Ymere, de Alliantie en Rochdale reeds doen. Door een renteloze lening te verstrekken aan starters op de koopmarkt wordt het gat tussen koop en huur kleiner. Naarmate het inkomen stijgt, gaat men meer rente betalen.
- Een van de belangrijkste aanjagers van de doorstroming is de nieuwbouw. Deze moet dus met kracht hersteld worden. De sociale huurwoningen in de nieuwbouw nemen hier een centrale plaats in en moeten behouden blijven in de plannen, aangezien een sociale huurwoning in de nieuwbouw het meest bijdraagt aan de doorstroming in de sociale sector vergeleken met andere nieuwbouwwoningen.
- Met particuliere verhuurders, woningcorporaties en institutionele beleggers moeten afspraken gemaakt worden over het aanbod van woningen voor middeninkomens en de mogelijkheden die zij hebben de huren te verhogen. Voorkomen moet worden dat de huren ongebreideld stijgen. Onderdeel van de afspraak zou moeten zijn dat de extra huuruimte die er ontstaat benut wordt voor mensen die nu met een relatief hoog inkomen in een sociale huurwoning zitten. Dit bevordert de doorstroming uit de sociale huurvoorraad. Deze woningbehoefte kan zowel opgevangen worden in de bestaande huurvoorraad van deze partijen als in de nieuwbouw.
- Onderdeel van deze aanpak zou tevens moeten zijn een transparant woningverdeelsysteem voor de categorie inkomens tussen 33.000 en +/- 45.000 euro. Wegens de Europese beschikking die bepaald dat alleen nog mensen in de inkomenscategorie tot 33.000 in aanmerking komen voor een sociale huurwoning komen de lage middeninkomens juist in Amsterdam in de knel. In Amsterdam liggen de prijzen namelijk over het algemeen te hoog voor deze groep, zodat zij nu tussen wal en schip vallen. Zij zijn te rijk om te huren en te arm om te kopen. De woningcorporaties in Amsterdam hebben besloten deze groep niet meer op te nemen in het woningverdeelsysteem woningnet, terwijl Utrecht dat wel doet. Hierdoor lijkt het net alsof de woonwens van deze groep niet bestaat, maar deze is er natuurlijk wel en men zit juist hier zeer in de knel. Daarom moet voor deze groep een nieuw en eerlijk woningverdeelsysteem opgezet worden, niet alleen met woningcorporaties, maar ook met particuliere verhuurders en institutionele beleggers. Dit woningverdeelsysteem dient rekening te houden met de doorstroming:

welke woning laat je achter en wat betekent je verhuizing voor de doorstroming en de verhuiskansen voor andere Amsterdammers?

- Het Rijk zou de overdrachtsbelasting permanent moeten verlagen, te financieren uit een beperking van de hypotheekrente aftrek voor de duurste categorie woningen of een verhoging van het eigenwoningforfait voor de hoogste inkomenscategorien. Op deze wijze wordt het oneerlijke element, dat mensen met een hoger inkomen meer profiteren van de hypotheekrenten, gecorrigeerd en krijgen lage middeninkomen meer gelijke woonkansen in de koopsector.

De raad, bijeen dd., besluit:

- Het college te verzoeken bovenstaande voorstellen samen met marktpartijen te bespreken en uit te werken in een Amsterdams akkoord voor de doorstroming.

Stukken

Meegestuurd
Ter inzage gelegd

n.v.t.

De leden van de gemeenteraad van Amsterdam

M. Mulder
H. Weevers
