**Eerlijke verdeling van schaarste bestaat niet !**

***Huurders en de staat van de stad !***

**Inhoud**

[Inleiding 3](#_Toc475652416)

[Wat doe je met die woorden ? 3](#_Toc475652417)

[Achtergronden 5](#_Toc475652418)

[Huurbeleid en daling koopkracht 6](#_Toc475652419)

[De gevolgen van de huurverhogingen voor de portemonnee vanaf 1 juli 2013 bij een huur van toen (30 juni 2013) 488 Euro per maand. 6](#_Toc475652420)

[De verhuurderheffing 7](#_Toc475652421)

[Effecten Verhuurderheffing 7](#_Toc475652422)

[Tabel Verhuurderheffing 8](#_Toc475652423)

[Huurtoeslag 9](#_Toc475652424)

[De “scheefwoner” ! 9](#_Toc475652425)

[Maatschappelijke druk 10](#_Toc475652426)

[Wie komen nu in aanmerking voor een sociale huurwoning? 12](#_Toc475652427)

[Doelgroepen sociale huurwoning 12](#_Toc475652428)

[Sociale Woningvoorraad 13](#_Toc475652429)

[Daling sociale woningvoorraad heeft grote gevolgen ! 15](#_Toc475652430)

[Verkoop sociale huurwoningen 15](#_Toc475652431)

[Waarom verkopen, elke keer een nieuw verhaal 16](#_Toc475652432)

[Verkoop sociale huurwoningen financieel nodig? 17](#_Toc475652433)

[Huuropbrengst Sociale Huurwoning 18](#_Toc475652434)

[Collegeakkoord Amsterdam 18](#_Toc475652435)

[De particuliere woonvoorraad 20](#_Toc475652436)

[Wat is nu het werkelijke aantal en waarom is dat van belang? 20](#_Toc475652437)

[Struisvogelpolitiek 22](#_Toc475652438)

[Droomstad 22](#_Toc475652439)

[Voorstellen IBW-N 23](#_Toc475652440)

[A. Verhuurderheffing/huurbelasting 23](#_Toc475652441)

[B. Inkomensondersteuning voor kopers. 23](#_Toc475652442)

[C. Voorstel IBW-N Hypotheekrenteaftrek: 24](#_Toc475652443)

[D. Bestrijdt de woningnood! 25](#_Toc475652444)

[Oproep tbv voorstellen IBW-N 26](#_Toc475652445)

# **Inleiding**

In november 2015 heeft het Initiatief voor Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord (IBW-N) een notitie[[1]](#footnote-1) uitgebracht die, naast vele cijfers, in ging op de ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen, met name in Amsterdam.

We wilden in de notitie inzicht geven in en inspelen op het bestaande gevoel en veelgehoorde vragen:

* Is er nog plek voor de mensen/huishoudens met een laag en/of laag middeninkomen die in Amsterdam wonen en/of opgroeien voor nu en in de toekomst.
* Is er nog wel perspectief op een betaalbare woning?
* Hebben mensen met een bescheiden inkomen die in onze stad een plek willen wel dezelfde kansen als diegenen met een ruim inkomen ?

En we hebben getracht ontwikkelingen in beeld te brengen, gestaafd door “feitelijke” cijfers.

Onze notitie heeft geleid tot veel “discussie”. Dat was goed. De zorg werd gedeeld, (reactie gemeente Amsterdam[[2]](#footnote-2)). Maar uiteindelijk gaat het om het “concrete” resultaat.

We concludeerden dat het tempo van de “afbraak” van de “sociale woningvoorraad” ongekend hoog zou zijn op basis van de gegevens op woningnet, op de sites van wooncorporaties en hun jaarboeken en op basis van landelijke en gemeentelijk politiek beleid.

Met de dag maakten we ons meer en meer zorgen want we zagen hoeveel sociale huurwoningen te koop stonden en hoeveel corporatiewoningen verhuurd werden boven, vaak ver boven, de liberalisatiegrens.

Door maatschappelijke druk en acties van bv de Woonbond en bewonersorganisaties en -initiatieven zijn resultaten bereikt. Erkenning van de zorg. Overal wordt meer en meer verkondigd:

***“Er moeten meer sociale huurwoningen bijkomen !”***

|  |
| --- |
| ***Er moeten meer sociale huurwoningen bij komen !*** ***Maar in woorden kun je niet wonen.*** |

Maar ……….. in woorden kan niemand wonen.

### **Wat doe je met die woorden ?**

Het IBW-N beheert en bouwt geen huizen. Maar we kunnen wel een verdere bijdrage leveren door opnieuw aan te geven wat er na de 2015 notitie zoal op het “woongebied” gebeurt. Net als in de vorige notitie.

Met deze “nieuwe” notitie willen we

* opnieuw onze zorg uitspreken en achtergrond informatie geven op verschillende onderwerpen die van invloed zijn/zijn geweest op het woonbeleid.
* Ontwikkelingen in beeld brengen op basis van de meest actuele gegevens.
* De nog vele (openstaande) vragen uit onze vorige notitie opnieuw naar voren brengen.
* In gaan op (een aantal) hoofdlijnen van beleid zoals deze vanuit Den Haag in gang is gezet en het beleid van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse wooncorporaties.

Ook willen we informatie geven, zoals:

* + wat zijn de inkomensgrenzen om huurtoeslag te krijgen ?
	+ wie komen in aanmerking voor een sociale huurwoning?

Ter verduidelijking van de problematiek of de voorstellen.

Want ook doen we voorstellen om een bijdrage te leveren aan een (deel) oplossing van de problemen in de sociale woningbouw.

Ook nu weer zijn de cijfers schokkend. Zeker in de wetenschap dat achter die cijfers mensen schuil gaan. En tegen de achtergrond dat in “brede kring” erkend wordt dat er schaarste is.

Deze nieuwe, aanvullende, notitie komt uit in de aanloopperiode op “nieuwe” verkiezingen.

Politieke partijen komen met hun programma’s en doen allerlei “beloften”.

Na de verkiezingen is het afwachten of die “beloften” daadwerkelijk worden omgezet in handelen of dat “onder het mom” van “we moeten samenwerken” met anderen, veel van deze beloften weer verloren gaan.

|  |
| --- |
| ***Ook de actuele cijfers bevestigen verdergaande afbraak van de sociale woningbouw !*** |

Maar één ding wil het IBW-N met deze notitie absoluut opnieuw onder de aandacht brengen en verduidelijken:

Er moet radicaal gebroken worden met het beleid die leidt tot verdringing uit de stad van mensen met een bescheiden (midden) inkomen!

***De trein van afbraak van de sociale huisvesting moet gestopt worden!***

Want helaas………………… ook de meest actuele cijfers bevestigen opnieuw een verdergaande afbraak. Dat blijkt uit de zoektocht naar de waarheid achter de cijfers.

IBW-N, Amsterdam, 25 februari 2017.

# **Achtergronden**

Huurders, of je nu woningzoekend of huurder bent, kijken niet terug op “vrolijke” jaren.

In de afgelopen regeerperiode hebben de (toekomstige) “huurders” heel wat te verduren gehad.

Bij de start van deze regering bleek al dat zowel de “betaalbaarheid” als beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen een onderwerp was waarmee de huidige regering niet veel had en heeft.

|  |
| --- |
| ***Beleid “Haagse” politiek gericht op rendement voor projectontwikkelaars en beleggers via marktwerking en maatregelen.*** |

De “Haagse” politiek heeft in de afgelopen periode een beleid gevoerd gericht op het vrijmaken van de weg waarbij de beleggers, speculanten, projectontwikkelaars en (particuliere) verhuurders vrij baan kregen om hun rendementen te optimaliseren.

**Markt en marktwerking slaat de klok !**

Bij de start van de regering 2013-2017 werd een “woonakkoord” afgesloten door VVD, PvdA, D66, Christen Unie en SGP (met een meerderheid in de Eerste Kamer).

De hoofdpunten uit het akkoord waren:

* Invoering van een inkomensafhankelijke huurverhoging, een verhoging ver boven het inflatiepercentage
* Een jaarlijks oplopende verhuurderheffing (huurdersbelasting) oplopend van 50 miljoen in 2013 naar 1,7 miljard in 2017.
* Hypotheekrenteaftrek met een jaarlijkse afbouw van 0,5 procent van 52% in 2014 naar 38% in 2042.

Later in deze regeringsperiode werden meer maatregelen geïntroduceerd:

* De woz-waarde werd in het puntenstelsel geïntroduceerd
* Reguliere particuliere woonvoorraad mag maximale huurprijs (huurverhoging) toepassen
* Een taakbeperking voor corporaties
* Kleine nieuwbouwwoningen (to 40 m2) krijgen meer punten op basis van het WWS (een lager bedrag woz-waarde per punt) en kunnen daardoor boven de liberalisatiegrens stijgen.
* Introductie tijdelijke jongerencontracten (tot 27 jaar).[[3]](#footnote-3)

In de afgelopen periode is het voor de wooncorporaties mogelijk gemaakt om maximaal 10% van de vrijgekomen woningen te verhuren aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen 36.165 Euro en 40.349 Euro. Deze regeling geld tot 2021.

Ook in 2016 werden regels voor passend toewijzen ingevoerd.

Dat betekende van 95% van de woningen, die wooncorporaties toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag, de kale huur niet hoger mag zijn dan:

* Voor een en tweepersoonshuishoudens 595.55 Euro
* Voor huishoudens van 3 of meer personen 635.05 Euro

De gevolgen voor huurders:

**Stijgende huren en minder “betaalbare” huurwoningen**

**Huurbeleid en daling koopkracht[[4]](#footnote-4)**

|  |
| --- |
| ***Het reëel besteedbaar huishoudinkomen van huurders in de periode 2009 t/m 2015 met 9% gedaald***  |

Het regeringsbeleid heeft de afgelopen jaren mogelijk gemaakt dat verhuurders forse huurverhogingen jaarlijks konden doorvoeren, waardoor velen er in koopkracht zijn achteruitgegaan.

Inkomensafhankelijke huurverhogingen oplopend tot 6.5% moest de doorstroming bevorderen.

Er werd een verhuurderheffing (huurbelasting), een woord die niemand kende, geïntroduceerd,

### **De gevolgen van de huurverhogingen voor de portemonnee vanaf 1 juli 2013 bij een huur van toen (30 juni 2013) 488 Euro per maand.**

* Een huur die op 30 juni 2013 nog € 488,- per maand was, is per 1 juli 2016 gestegen naar

 € 552,- per maand voor inkomens tot plusminus € 35.000,- bruto p/jr. Men betaalt € 768,-

 meer (op jaarbasis) voor deze woning dan in 2013.

In 3 jaar tijd een stijging van iets meer dan 13% !
(€ 64 euro per maand ! meer voor deze inkomensgroep).

* Voor de inkomensgroep tussen € 35.000 en € 43.000,- is er een stijging bij dezelfde huur van € 488,- per 30 juni 2013 naar € 563,17. Dat is € 75,17 euro meer, In 3 jaar tijd een stijging van 15,4%.
 Men betaalt in 2016 voor deze woning € 902,- meer (op jaarbasis) dan in 2013.
* Voor de inkomensgroep boven de € 43.000,- is er een stijging € 488,- naar € 608,- van zo’n €120,- per maand. In drie jaar tijd een stijging van zo’n 24,6%. Men betaalt in 2016 (op jaarbasis) € 1439,- meer dan in 2013.

**Men betaald dus nu ruim 1,5 tot 3 maanden meer aan huur dan in 2013.**

Bij een inflatievolgend huurbeleid, zoals die voor 2013 gold, had de huur van deze (voorbeeld) woning

nu € 520,94 geweest. Voor alle “zittende” huurders.

|  |
| --- |
| ***Loslaten inflatievolgend huurbeleid drijft huren tussen 2013 en 2016 op !*** |

Bij leegkomen van deze woning is de huurstijging in

vele gevallen nog vele percentages hoger!
Ook dat vinden wij oneerlijk!.

Let wel:

* Het gaat om dezelfde woning.
* Er is geen kwaliteit toegevoegd.

De meeste wooncorporaties, en zeker de Amsterdamse wooncorporaties en particuliere verhuurders, hebben over het algemeen maximaal de ruimte benut die de regering gaf om hun huur te verhogen. Alleen het laatste jaar hebben een aantal Amsterdamse wooncorporaties zich wat gematigd.

Honderdduizenden huishoudens, waaronder vele duizenden Amsterdammers, zijn in de afgelopen jaren door de “huurexplosie” in de knel gekomen.

## **De verhuurderheffing**

|  |
| --- |
| ***Verhuurderheffing. Een woord dat een ordinaire belasting, voor alleen huurders met een laag inkomen, maskeert.*** |

Een woord waarover is nagedacht !

Het wekt de schijn dat deze ten laste komt van de verhuurder(s). Maar niets is minder waar ! Het is gewoon een “ordinaire” huurders belasting.

Een belasting gericht op alleen huurders van een sociale huurwoning. Over het algemeen mensen met een bescheiden inkomen.

|  |
| --- |
| ***Sociale huurder draait op voor het vullen van de staatskas met 7,9 miljard vanaf 2013 tot en met 2018.*** ***Gemiddeld 1,32 miljard per jaar****.* |

Ruim 4.2 miljard Euro is in de staatskas terechtgekomen sinds de introductie in 2013.

Dit jaar moet het “staatsmandje” weer gevuld worden met 1.7 miljard Euro en voor 2018 staat het bedrag van 2 miljard Euro ingeboekt.

## **Effecten Verhuurderheffing**

De verhuurderheffing is gebaseerd op de WOZ waarde van een woning. We noemen het ook wel een verhuurderbelasting.

* Van een woning met een WOZ waarde van € 150.000,- gaat per 1-1-2017 € 853,50 van de huuropbrengsten naar de staat
* Van een woning met een WOZ waarde van € 200.000,- gaat per 1-1-2017 € 1.138,- van de huuropbrengsten naar de staat.

In Amsterdam is de woz waarde van woningen hoog, met vaak extreme bedragen in buurten als centrum en zuid.

De gevolgen zijn dat een groot deel van de huuropbrengsten naar de staat gaat, waar zowel wooncorporaties en huurders niets meer van zien.

De extreem hoge huurverhogingen, o.a. als gevolg van deze verhuurderheffing, hebben bij veel huishoudens de koopkracht aangetast.

Om inzicht te geven hoe de verhuurderheffing werkt onderstaande uitleg.

|  |
| --- |
| ***Een nieuwe belasting op de huurders verhaald !*** ***De “verhuurderheffing !*** |

### **Tabel Verhuurderheffing**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Berekening IBW-N verhuurderheffing**De verhuurderheffing wordt alleen geheven op een sociale huurwoning (t/m 710 Euro).Verhuurders met 10 sociale huurwoningen of minder betaalde geen heffing (wordt 50 huurwoningen per 1 januari 2017).De eerste 10 (50 per 1 januari) sociale huurwoningen werden vrijgesteld van de heffing.Mede door de verhuurderheffing zijn de huren van een sociale huurwoning explosief gestegen.De verhuurderheffing wordt berekent op basis van de woz-waarde van een woning.Over die waarde betaalt men een bepaalt percentage aan verhuurderheffing.Voor 2016 was deze vastgesteld op 0.00491% van de woz-waarde.Voor 2017 is deze vastgesteld op 0.00543 van de woz-waarde.Voor 2018 is deze vastgesteld op 0.00591 van de woz-waarde**Voorbeeld:** bij een woz-waarde woning van 100.000 euro betaalt men 0.00491x100.000 Euro= 491 Euro aan verhuurderheffing in 2016.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Woz waarde verhuurderheffing | Tabel 2016verhuurderheffing | Tabel 2017 verhuurderheffing | Tabel 2018 |
| 100.000 | € 491,- | € 543,- | € 591,- |
| 125.000 | € 613,75 | € 678,75 | € 738,75 |
| 150.000 | € 736,50 | € 814,50 | € 886,50 |
| 175.000 | € 859,25 | € 950, 25 | € 1.034,25 |
| 200.000 | € 982,- | € 1.086 | € 1182,- |
| 225.000 | € 1.104,75 | € 1.221,75 | € 1.329,75 |
| 250.000 | € 1.227,50 | € 1.357,50 | € 1.477,50 |

Deze verhoging in 2017 moet de korting compenseren die wooncorporaties krijgen als zij “goedkope” woningen bouwen tot een maandhuur van 586,86 Euro.De regeling heeft een duur van 5 jaar.De korting is 20.000 Euro (per woning) en geld voor de 10 grootste schaarste gebieden o.a. Amsterdam en Utrecht .Voor de andere gebieden geld een korting van 10.000 Euro.Kortom: de corporaties/huurders betalen de kortingen voor sociale nieuwbouw zelf, want het heffingspercentage gaat omhoog.Vanaf 1 januari 2018 geld dat de verhuurderheffing maximaal over 250.000 Euro WOZ-Waarde geheven mag worden. (ook dat wordt door de corporaties/huurders weer zelf betaald gezien de stijging van het heffingspercentage per 1 januari 2018.)  |

**Huurtoeslag[[5]](#footnote-5)**

Doordat de sociale huren explosief zijn gestegen, zijn ook de kosten voor de huurtoeslag omhoog gegaan. De ongeveer 3.5 Miljard staat echter niet in verhouding tot de jaarlijkse kosten van de hypotheekrenteaftrek van ca. 14 miljard euro.

Het aantal mensen met huurtoeslag is toegenomen, terwijl het aantal sociale huurwoningen afneemt.

Landelijk daalde het aantal “sociale” corporatie huurwoningen van 2.271.000 in 2009 naar 2.008.700 in 2015. Een afname van het reguliere corporatiebezit van ruim 260.000 woningen.

Het aantal particuliere huurwoningen steeg in deze periode met ruim 100.000 naar 472.000 In 2015.

Dit laatste gegeven is echter discutabel gezien het feit dat in drie jaar tijd het aantal heffing plichtige particulier huurwoningen is gedaald van 335.000 woningen naar 200.000 ! [[6]](#footnote-6)

In 2009 hadden 1.122.336 huishoudens huurtoeslag welke in 2013 is gestegen naar 1.315.462 huishoudens (het laatste ‘officiële’ cijfer dateert uit 2013). De verwachting is dat na 2013 het aantal huishoudens met huurtoeslag verder is gestegen.

Het maximale jaarinkomen voor huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag is per 1 januari 2017:

* Voor alleenstaanden 22.200 Euro (ongeveer 1445 Euro netto per maand)
* Voor meerpersoonshuishoudens 30.150 Euro/30.175 Euro (ongeveer 1790 Euro netto per maand).

## **De “scheefwoner” !**

|  |
| --- |
| ***Het begrip scheefwoner is een ideologische verdoezeling van een belasting invoering voor sociale huurders – de verhuurderheffing*** |

Het begrip “scheefwoner” ontstond in de afgelopen regeerperiode.

Mensen die ook maar iets boven de inkomensgrens voor toewijzing zitten, werden ineens afgeschilderd als een soort “egoïst”.

Ze bezetten ineens een woning die hun niet zou toebehoren en moeten daarom “doorstromen” naar een duurdere huurwoning.

Voor het overgrote deel gaat het hier over mensen die al jaren in “hun” buurtje wonen. Vaak met een bescheiden inkomen en/of een partner die in deeltijd werkt.

Het is het “ideologische” sausje die de forse inkomensafhankelijke huurverhogingen (ook voor de mensen met een bescheiden inkomen) en verhuurderbelasting (de zogenoemde verhuurderheffing) moest verdoezelen.

Het is een beleid dat uitvoering geeft aan het beleid dat de Europese Commissie in december 2009 heeft vastgesteld waarbij maar aan een beperkte groep een “sociale huurwoning” mag worden toegewezen.

Een beslissing, onder aanvoering van de toenmalige Eurocommissaris mevrouw Kroes tot stand gekomen, die de weg vrij moest maken voor de “markt” en opdrijving van de huren.

|  |
| --- |
| ***IBW-N: Handelen Europese Commissie in strijd met Internationaal verdrag(BUPO) en in strijd met de Nederlandse grondwet !*** |

Een beslissing die, naar de mening van het IBW-N in strijd is met het, ook door de Nederlandse staat ondertekende, BUPO-verdrag (Internationaal verdrag inzake burgenrechten en politieke rechten).

In dit verdrag staat in Artikel 1 lid 1:

*“Alle volken bezitten het zelfbeschikkingsrecht. Uit hoofd van dit recht bepalen zij in alle vrijheid hun politieke status en streven zij vrijelijk hun economische, sociale en culturele ontwikkeling na.”*

Het besluit van de Europese commissie is ook in strijd met de Nederlandse Grondwet.

Daarin staat in artikel 22 lid 1:

*“Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid”.*

**Het IBW-N vindt de inmenging van de Europese Commissie in het woonbeleid dan ook onaanvaardbaar!**

Echter, minister Blok, gesteund door deze regeringscoalitie, heeft er alles aan gedaan om uitvoering te geven aan de beslissing van de Europese Commissie.

|  |
| --- |
| ***Erkenning dat beleid desastreus is voor midden inkomens !*** |

Inmiddels wordt steeds duidelijker dat uitvoering van dit beleid “desastreus” is voor de huishoudens met een (laag) middeninkomen en is het beleid (tijdelijk) aangepast (toewijzing grens sociale huurwoning).

|  |
| --- |
| ***Spel met woorden !*** ***Scheefwoner wordt “Dure scheefwoner”*** |

Door de huurdersbeweging is ook de “eenzijdigheid” van het begrip “scheefwoner” aan de orde gesteld zodat nu gesproken wordt over

**“dure scheefwoners”**. (mensen die naar hun inkomen een te hoge huur hebben).

## **Maatschappelijke druk**

Dat o.a door de fors stijgende huren steeds meer mensen in de knel komen/kwamen kon ook de “politiek” en wooncorporaties niet (langer) negeren.

Door de media werd steeds meer aandacht besteedt aan de gevolgen van het huurbeleid, huurdersorganisaties brachten in beeld dat steeds meer huishoudens door de stijgende woonlasten in de knel kwamen.

Huurders voerden, in verschillende vormen, acties.

Het leidde ertoe dat de voorgenomen bezuinigingen op de huurtoeslag niet doorgingen.

Ook bij de landelijke koepel van wooncorporaties Aedes kwamen steeds meer signalen binnen dat aan de explosies stijgende huren iets gedaan moest worden. Door de “maatschappelijke” druk kwam het tot een akkoord tussen Aedes en de Woonbond om een stap te zetten zodat de huren niet ongebreideld verder konden stijgen.

Per 1 januari 2017 geldt het huursombeleid: De gemiddelde huurverhoging mag de komende drie jaar gemiddeld stijgen met de inflatie plus 1% met een maximum tot 2.5% boven inflatie als kader waarbinnen nadere afspraken gemaakt kunnen worden.

De inkomensafhankelijke huurverhoging mag echter buiten de huursom worden gehouden, waardoor daar een maximale opslag van 4% boven de inflatie mogelijk blijft.

En de particuliere sector wordt er geheel buiten gehouden, waardoor daar ook 2,5% boven de inflatie gevraagd mag worden voor de nog bestaande sociale woningbouw.

Het IBW-N vindt dat de verhuurderheffing/huurbelasting onmiddellijk afgeschaft moet worden en dat bij die afschaffing niet alleen de kassen van de verhuurders gespekt moeten worden maar dat het deel boven de inflatie terug moet vloeien naar de huurders.

Dat betekent:

* Voor iedere huurder met een sociale huurwoning een verlaging van de huur met gemiddeld minimaal 30 Euro per maand

**Oplopend tekort aan sociale huurwoningen**

Mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning worden geconfronteerd, in vele gebieden, met enorme wachtlijsten.

Door de politiek wordt erkend dat er “schaarste” is van het woningaanbod.

Schaarste die met name bij diegenen met een bescheiden inkomen sterk wordt gevoeld.

In Amsterdam stijgt de lijst met woningzoekenden. Het leidt bij velen tot moedeloosheid en frustratie .

|  |
| --- |
| ***“Schaarste” eerlijk verdelen ?*** |

Er wordt “geslingerd” met woorden als “we verdelen de schaarste en doen het eerlijk”.

Maar is het eerlijk als je tien jaar op een wachtlijst staat en de “sociale” huurwoning om de hoek, die vrijkomt en waarvoor je in aanmerking komt, wordt verkocht aan iemand van “buiten”?

|  |
| --- |
| ***Ook als je schaarste (eerlijk ?) verdeelt, blijft er schaarste !*** |

## **Wie komen nu in aanmerking voor een sociale huurwoning?**

Per 1 januari 2017 komen huishoudens met een maximaal (eventueel gezamenlijk) jaarinkomen van bruto 36.165 Euro in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Daarnaast geeft de wet (tot 2021) de mogelijkheid om 10% van een vrijgekomen sociale huurwoning ook toe te wijzen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen 36.165 Euro en 40.349 Euro.

Bovenstaande bedragen gelden voor corporatiewoningen.

Voor particuliere huurwoningen geldt een aanmerkelijk hogere inkomensgrens namelijk 44.360 Euro.

## **Doelgroepen sociale huurwoning**

Wat is de omvang van de Amsterdamse huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. (op basis van Wonen in Amsterdam (WIA) 2015 en vergelijking met cijfers (gecorrigeerde cijfers \* WIA2013)

De WIA cijfers 2015 zijn soms vaak moeilijk te volgen. Dit komt door de wirwar van nieuwe definities en de daarmee gepaard gaande doorrekeningen in vergelijking met eerdere cijfers en omschrijvingen.

(In de nieuwe definitie worden bijvoorbeeld de (tijdelijke) containerwoningen meegeteld en is onduidelijk wat het verschil is tussen een zelfstandige en een onzelfstandige wooneenheid.)

De kernpunten pogen we inzichtelijk te maken uitgaande van de nieuwe definities waarop de WIA cijfers van 2013 en 2015 zijn gebaseerd en in vergelijking met de meest actuele, door het IBW-N doorberekende, gegevens van het AFWC wat betreft de sociale woningvoorraad (o.a. jaarbericht 2016).

|  |
| --- |
| **Omvang huishoudens lage inkomensgroep.**  |
| **Eenpersoonshuishoudens met een netto maandinkomen tot € 1.438 EN meer persoons huishoudens met een netto maandinkomen tot € 1.775, in vergelijking met de gecorrigeerde definitie:** |
| WIA 2013 | 135.659 |
| WIA 2015 | 140.978 |
| **Stijging doelgroep** |  **5.319** |
|  |  |
| **Aantal huishoudens met een laag inkomen tot aan de EU grens (€ 34.911 bruto jaarinkomen)****Netto maandinkomen tot en met € 2.056:** |
| WIA 2013 | 65.774 |
| WIA 2015 | 73.409 |
| **Stijging doelgroep** |  **7.635** |
|  |
| **Stijging doelgroep ( ten opzichte van 2013) totaal:**  | **12.954** |
| **Omvang doelgroep (nieuwe definitie) tot aan EU grens (brutojaarinkomen € 34.911) totaal:**  | **214.387** |
|  |
| **Omvang doelgroep bruto jaarinkomen tussen € 34.911 en € 38.950 Euro:** |
| WIA 2013 | 41.100 |
| WIA 2015 | 23.774 |
| Afname doelgroep | Het grootste deel van de afname komt omdat men ondertussen een lager inkomen heeft en tot de doelgroep onder de EU grens valt |
| **Totaal aantal huishoudens doelgroep** | **238.161**  |

## **Sociale Woningvoorraad**

Zoals we al eerder hebben aangegeven[[7]](#footnote-7) is niet duidelijk of het aantal wooneenheden dat wordt aangegeven in WIA 2015 ook het aantal werkelijk “zelfstandige huurwoningen” weergeeft.

Toch pogen we dit ook inzichtelijk te maken en geven de woonvoorraad weer in vergelijking met, de door het IBW-N doorberekende, gegevens van het AFWC.

|  |
| --- |
| **Sociale huurwoningen corporaties, gecorrigeerde definitie:** |
| WIA 2013 | 184.989 |
| WIA 2015 | 178.934 |
| **Daling aantal “sociale” huurwoningen op basis WIA cijfers** | **6.055** |
| **Aantal zelfstandige sociale huurwoningen volgens (doorberekende)** **AFWC cijfers 2015.(inclusief het (geschatte)aantal van** **2300 huurwoningen die door huurverhogingen boven de** **liberalisatiegrens zijn gekomen) 166.499****Een daling van het aantal sociale huurwoningen ten opzichte** **van WIA 2013 van maar liefst: 18.490** |
| **Sociale huurwoningen particulier, gecorrigeerde definitie** |
| WIA 2013 | 61.663 |
| WIA 2015 | 60.474 |
| **Daling aantal sociale huurwoningen particulier** | **1.189** |
|  |  |

Het gemeentelijk beleid wordt voor een belangrijk deel gebaseerd op de cijfers van Wonen in Amsterdam 2013 (WIA 2013).

De cijfers van WIA 2015 geven aan dat er een aanmerkelijke stijging is (ten opzichte van WIA 2013) van het aantal huishoudens die op grond van hun inkomenspositie in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (zie tabel doelgroepen).

Ook het aantal sociale huurwoningen dat “theoretisch” beschikbaar is, wordt weergegeven.

**Maar kloppen die aantallen ook?**

Het IBW-N heeft daartoe de jaarboeken/berichten, over de periode 2008 t/m 1 januari 2016, van het AFWC geraadpleegd. Ook om een inzicht te geven in de ontwikkelingen van de sociale woningvoorraad over een langere tijd.

In die jaarboeken wordt weergegeven dat van een aantal huurwoningen de huur “onbekend” is.

Wij hebben in onze berekening 95% van deze woningen ondergebracht in “sociale huur” en 5% onder “huur boven de liberalisatiegrens”. (voor jaren 2008 t/m 2012 deze verdeling) voor de jaren 2013 t/m 1 januari 2016 verhouding 93%/ 7% gezien de forse toename van vrije sector woningen in deze jaren

**Aantallen woningen per jaar:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Onzelfstandig** | **Zelfstandig** | **Sociale Huur** | **Huur boven liberalisatiegrens** |
| 1-1-2008 | 6.441 | 191.066 | 187.165 | 3.871 |
| 1-1-2009 | 6.484 | 190.549 | 185.549 | 5.000 |
| 1-1-2010 | 6.044 | 189.939 | 184.565 | 5.374 |
| 1-1-2011 | 6.984 | 188.866 | 182.342 | 6.524 |
| 1-1-2012 | 8.174 | 186.173 | 179.455 | 6.718 |
| 1-1-2013 | 7.815 | 185.141 | 177.738 | 7.403 |
| 1-1-2014 | 7.740 | 184.392 | 174.944 | 9.448 |
| 1-1-2015 | 7.418 | 182.155 | 170.665 | 11.490 |
| 1-1-2016 | 8.281 | 178.389 | 164.149 | 14.240 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Afname Sociale huurwoningen | Toename huur boven liberalisatiegrens |
| 1-1-2008 t/m 31-12-2008 | 1.616 | 1.129 |
| 1-1-2009 t/m 31-12-2009 | 984 | 374 |
| 1-1-2010 t/m 31-12-2010 | 2.223 | 1.150 |
| 1-1-2011 t/m 31-12-2011 | 2.887 | 194 |
| 1-1-2012 t/m 31-12-2012 | 1.717 | 685 |
| 1-1-2013 t/m 31-12-2013 | 2.794 | 2.045 |
| 1-1-2014 t/m 31-12-2014 | 4.279 | 2.042 |
| 1-1-2015 t/m 31-12-2015 | 6.516 | 2.750 |

|  |
| --- |
| **Totaal afname sociale huurwoningen in periode:** |
| 1 januari 2008 t/m 1 januari 2016: **23.016** |

**Opvallend is dat in de afgelopen twee jaar (1-1-2014 t/m 1-1-2016) het aantal sociale huurwoningen in corporatiebezit enorm is gedaald met maar liefst 10.795 woningen.**

Naast verkoop door liberalisatie, vanaf 1 januari 2013 t/m 1 januari 2016 is het aantal geliberaliseerde sociale huurwoningen bijna verdubbeld.

Zelfs als men in aanmerking neemt dat ongeveer 2300 woningen door de inkomensafhankelijk huurverhoging boven de 710 Euro zijn gekomen. Deze woningen worden nog als “sociaal” aangemerkt.

**Totaal 164.149 + 2300=166.449 sociale huurwoningen in corporatiebezit**

## **Daling sociale woningvoorraad heeft grote gevolgen !**

Door het dalende aanbod worden de wachtlijsten steeds omvangrijker en stijgt het aantal reacties op een leeg gekomen woning.

|  |
| --- |
| ***GEMIDDELD 242 reacties op een leeggekomen woning !******Bij loting GEMIDDELD 1230 reacties op 1 woning !*** |

Het aantal actief woningzoekenden in Amsterdam is gestegen van 47.359 in 2014 naar ruim 53.000 in 2015.

Het gemiddelde aantal reacties op een vrijgekomen corporatiewoning was in 2014 nog 180, deze is gestegen naar 242(!) in 2015 !

Bij loting steeg het aantal gemiddelde reacties van zelfs 865 in 2014 naar 1230 in 2015 !

Deze cijfers zijn een indicatie van het schrijnend tekort aan sociale huurwoningen.

**Daarom o.a. moet een stop komen op liberalisatie en verkoop van “sociale huurwoningen”.**

**“ER KAN GEEN ENKELE SOCIALE HUURWONING MEER AF”**

## **Verkoop sociale huurwoningen**

In de afgelopen jaren zijn er vele duizenden (sociale) corporatiehuurwoningen verkocht.

Totaal vanaf de mogelijkheid tot verkoop (1998) t/m 1 januari 2016: 26.161 woningen

De afgelopen twee jaar zelfs recordverkopen van respectievelijk 2.682 in 2014 en 2.337 in 2015.

|  |  |
| --- | --- |
| 2006 2.2962007 2.1712008 1.704 2009 1.2142010 1.1442011 1.5942012 1.8282013 1.9152014 2.6822015 2.337 (waarvan 1.152 in eerste helft van 2015) |  |

Opvallend is dat de Amsterdamse wooncorporaties nu onderscheid maken tussen verkochte sociale huurwoningen met een huurprijs tot 710 Euro en woningen die geliberaliseerd zijn.

|  |
| --- |
| ***Naast spelen met woorden, ook spelen met cijfers om enorme aantallen te maskeren !*** |

Voorheen werd daar in publicaties geen onderscheid in gemaakt.

Eerst worden de huren dus enorm opgeschroefd en daarna wordt een deel daarvan verkocht. Deze tellen niet mee bij het aantal verkochte woningen.

Het aantal sociale huurwoningen dat verkocht is aan bijvoorbeeld beleggers is onduidelijk, deze komen ook nog bovenop deze aantallen.

In de afgelopen jaren zijn verschillende convenanten over de verkoop van sociale huurwoningen gesloten. Middels die convenanten zijn afspraken gemaakt, tussen gemeente en wooncorporaties over de aantallen te verkopen woningen. Ook de Huurdersvereniging Amsterdam heeft zich daaraan gecommitteerd.

De eerste convenanten werden afgesloten in een tijd dat men dacht dat het aantal huishoudens met een laag en/of laag middeninkomen zou dalen. Inmiddels is dat gegeven achterhaald! (zie omvang huishoudens met laag/middeninkomen)

Volgens de verschillende convenanten (eerste uit 1998) mogen er in totaal 47.000 sociale huurwoningen verkocht worden door de Amsterdamse wooncorporaties..

Tot nu toe zijn er 26.161 (tot 1 januari 2016) bestaande (meest) sociale huurwoningen verkocht.

Het aantal sociale huurwoningen dat de Amsterdamse wooncorporaties de komende periode nog kunnen verkopen op basis van de (hernieuwde) convenanten tot 2025 is ruim 20.000 sociale huurwoningen.

**Totaal ONAANVAARDBAAR gezien de schaarste die er nu al is !!**

## **Waarom verkopen, elke keer een nieuw verhaal**

|  |
| --- |
| ***Bruto opbrengst verkoop huurwoningen alleen al in de afgelopen 2.5 jaar:******€ 1.092.444.833,-*** |

Vloeide het geld dat verkoop opbracht terug?

In ieder geval niet in de huren en ook niet bij de woningen die leeg kwamen. Die stegen ook enorm in huur.

Het was (en is) kassa voor de wooncorporaties en gemeente.

De afgelopen twee en half jaar bracht de verkoop van (sociale) huurwoningen bijna 1.1 miljard Euro (!!!!) aan bruto opbrengst op (1.092.444.833 Euro om precies te zijn).[[8]](#footnote-8)

Wat opvalt is dat de wooncorporaties elke keer een “nieuw verhaal” bedenken om de verkoop van zoveel woningen te verklaren:

* Eerst er zijn “genoeg”,
* daarna nodig om te investeren in “achterstandswijken”
* en nu om (mede) de verhuurderheffing te bekostiging.

|  |
| --- |
| ***Wooncorporaties moderniseren de verkoop sprookjes !*** |

Elke periode een ander geluid, aangepast aan de tijd.

Naast de politiek (gemeenteraad) hebben de verschillende huurdervertegenwoordigingen (koepels en Huurdersvereniging Amsterdam) dat jarenlang goedgevonden.

Daarmee hebben zij ook “gelegaliseerd” dat de “schaarste” aan sociale huurwoningen zich verder kon en kan uitbreiden. Ook al zijn er vanuit de basis (o.a. verschillende lokale huurdersverenigingen) luide protesten, ondersteund door een grote demonstratie van ruim 2000 huurders (14 maart 2015, een vervolg op de huurderskaravaan).

Ondertussen is in de afgelopen jaren het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor een sociale huurwoning fors gestegen (evenals de huur).

Dat er een overdaad is aan sociale huurwoningen gaat (al lange tijd) niet meer op.

## **Verkoop sociale huurwoningen financieel nodig?**

Hieronder een berekening wat een verhuurde woning over een periode van 25 jaar opbrengt.

Huuropbrengst sociale huurwoning met een huur van 523 Euro per maand. Jaarlijks gemiddelde huurstijging 1.5%. Berekening (doorgerekend) over een periode van 25 jaar.

## **Huuropbrengst Sociale Huurwoning**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2016 | 12x523 | 6276 |  |  |  |
| 2017 |   | 6370 |  |  |  |
| 2018 |   | 6466 |  |  |  |
| 2019 |   | 6563 |  |  |  |
| 2020 |   | 6661 |  |  |  |
| 2021 |   | 6761 |  |  |  |
| 2022 |   | 6862 |  |  |  |
| 2023 |   | 6965 |  |  |  |
| 2024 |   | 7070 |  |  |  |
| 2025 |   | 7176 |  |  |  |
| 2026 |   | 7284 | **Een huuropbrengst van** **197.782 Euro in 25 jaar.****En de woning is nog steeds** **in bezit.** |
| 2027 |   | 7393 |
| 2028 |   | 7504 |
| 2029 |   | 7616 |
| 2030 |   | 7730 |
| 2031 |   | 7846 |  |  |  |
| 2032 |   | 7964 |  |  |  |
| 2033 |   | 8084 |  |  |  |
| 2034 |   | 8205 |  |  |  |
| 2035 |   | 8328 |  |  |  |
| 2036 |   | 8453 |  |  |  |
| 2037 |   | 8580 |  |  |  |
| 2038 |   | 8708 |  |  |  |
| 2039 |   | 8839 |  |  |  |
| 2040 |   | 8972 |  |  |  |
| 2041 |   | 9106 |  |  |  |
| **Opbrengst** |  | **197782** |  |  |  |

## **Collegeakkoord Amsterdam**

In mei 2014 werd door de fracties van D66, VVD en SP een coalitieakkoord afgesloten.

Wat betreft het wonen stond er o.a. het volgende vermeld:

 *“We verzekeren dat op termijn voldoende huurwoningen zijn voor Amsterdammers die een sociale huurwoning nodig hebben.*

*Er moeten daartoe voldoende huurwoningen zijn voor huishoudens met een inkomen onder de 34.700 Euro bruto.*

*Op dit moment zijn dat 187.000 huishoudens.*

*Bij die sociale woningvoorraad zakken we dus niet onder de 187.000 verspreidt over de hele stad”.*

De cijfers welke in dit deel van het collegeakkoord waren gebaseerd kwamen uit Wonen in Amsterdam 2013 (WIA 2013).

Cijfers die inmiddels “achterhaald” zijn zo als blijkt uit verschillende publicaties nadien zelfs uit “hun” eigen publicaties o.a. WIA 2015 waarin men constateerde dat er een forse stijging is van het aantal huishoudens met een laag inkomen en dat een grote groep huishoudens met een laag middeninkomen (tussen ongeveer bruto jaarsalaris 35.000 Euro en 40.000 Euro) onvoldoende “financiële draagkracht” heeft om te huren in de “vrije sector”.

En toch blijft men “star” vasthouden op het ingezette beleid. Doet men of er geen acuut probleem is.

En ondertussen daalt de sociale woningvoorraad fors. Wordt het steeds moeilijker voor vele mensen met een laag of laag middeninkomen om een betaalbare woonplek te vinden in “hun” Amsterdam.

Steeds meer huishoudens die het niet al te breed hebben worden de stad uitgejaagd!

Stelselmatig met bewust beleid. Want verkopen van sociale huurwoningen, het overhevelen van sociale huur naar vrije sector is bewust beleid.

Het college neemt geen stelling dat ook voor lage middeninkomens een plek moet zijn in onze stad. Partijen zoals VVD en D66 vinden dat mensen met een laag middeninkomen “weggeduwd” moeten worden in de vrije sector huur en waar dat toe welke huur dat kan leiden is in de afgelopen periode duidelijk geworden.

Huren van 800, 900 1000, 1100 , 1200 Euro of nog meer. Men roept hard “er is geen plek meer voor middeninkomens” maar wat men er niet bij verteld is: dat zij o.a. diegenen zijn die ervoor zorgt dat er in Amsterdam geen plek meer voor hen is!

Tot voor kort konden de mensen met een laag middeninkomen nog enigszins terecht in de particuliere huursector( gezien de ruimere inkomensgrens). Door de “schaarste” punten en sinds oktober 2015 de woz-waarde te introduceren in het WWS puntenstelsel gaan vrijkomende woningen massaal de vrije sector in of worden anderszins onttrokken aan de sociale woningvoorraad waar “Jan Modaal” nog enige kans had.

Veel particuliere huurwoningen staan in het Centrum en in Zuid. Door de uitholling van de particuliere sociale woonvoorraad en het doorgaan door de wooncorporaties met verkoop en liberalisatie van sociale woningen, ook in deze stadsdelen, zijn woningzoekenden met een laag inkomen en “Jan Modaal” (bijna) kansloos om zich daar te vestigen!

Jan Modaal heeft volgens de opgave van het CBS in 2017 een bruto jaarinkomen van 37.000 Euro. Netto komt dat neer op 2.152 Euro per maand. Het IBW-N vindt dat ook deze mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Is 650 tot 710 Euro een lage huur? Voor mensen met een laag middeninkomen is dat ook al veel geld! Als het college (en deze partijen) werkelijk vinden dat deze inkomensgroep in de stad moet kunnen blijven wonen dan zou men moeten zeggen: schaf de woz-waarde in het puntenstelsel onmiddellijk af. Ter bescherming van de omvang van particuliere sociale woningvoorraad en perspectief te geven op een betaalbare huurwoning.

##

## **De particuliere woonvoorraad**

In onderzoeken van de gemeente en wooncorporaties (zoals Onderzoek & Statistiek Amsterdam (O&S en bij de Wonen in Amsterdam (WIA) 2015) meet men het aantal particuliere huurwoningen.

|  |
| --- |
| ***Cijfers hoogte particuliere woningvoorraad onbetrouwbaar !*** |

Opvallend is dat er steeds verschillende aantallen uitkomen.

Zo meldde O&S in haar jaarboek 2015 dat per 1 januari 2015 er 105.945 particuliere huurwoningen waren en dat deze per 1 januari 2016 gestegen is 109.841 particuliere huurwoningen.

In WIA 2015 gepubliceerd in maart 2016 wordt het aantal genoemd van 99.700 particuliere huurwoningen.

Het aantal particuliere sociale huurwoningen wordt/werd geschat in WIA 2015 op 60.474 woningen, maar dit cijfer schommelt ook, eerder werd aangenomen dat er 55.000 sociale huurwoningen in de particuliere sector waren (Samenwerkingsakkoord 2015 t/m 2019).

### **Wat is nu het werkelijke aantal en waarom is dat van belang?**

De gemeente zegt dat ze jaarlijks het aantal particuliere sociale huurwoningen zal monitoren.

Door het introduceren van de woz-waarde als onderdeel van de puntentelling (woningwaarderings-stelsel (WWS) per 1 oktober 2015 verwacht men dat deze voorraad fors zal slinken.

Ook de gemeente heeft die gedachte en baseert deze op eerder opgedane ervaringen met particuliere verhuurders bij het introduceren van de “schaarste (Donner) punten”.

Op grote schaal maakte de particuliere verhuurders er toen gebruik van om woningen te liberaliseren c.q. te verkopen.

De gemeente heeft in een reactie op de 1e notitie van het IBW-N geantwoord dat het met de ontwikkeling van de particuliere sociale woningvoorraad wel meevalt.

Zij erkent dat het aantal zal dalen, maar dat het geleidelijk zal gebeuren en dat deze woningen zolang er niet verhuisd wordt, een groot deel van de “doelgroep” woont er volgens de gemeente, nog gewoon wordt meegeteld bij de totale sociale woningvoorraad.

Deze orthodoxe telmethode verhult wat werkelijk beschikbaar is en komt aan sociale huurwoningen.

Daarnaast is het maar de vraag of in de woningen die leegkomen, geldt ook voor de huidige bewoning, één op één verhuurd wordt aan de huishoudens die door de gemeente en het rijk gezien wordt als de doelgroep.

Immers particuliere verhuurders mogen deze (vergunning plichtige) woningen verhuren aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot 43.786 Euro, aanmerkelijk hoger dan de 35.739 Euro (80% van de leeggekomen woningen moeten aan de inkomensgroep verhuurd worden) en 39.874 Euro (10% mag daar aan verhuurd worden) die de wooncorporaties hanteren.

Het IBW-N vindt dat in de telling het aantal woningen die “werkelijk” beschikbaar komen als “sociale” huurwoning na leegkomen gehanteerd moet worden.

Het IBW-N is voor deze op de toekomstgerichte telmethode. Immers woningzoekenden zijn afhankelijk van “het aanbod”.

|  |
| --- |
| ***Gelooft de Gemeente in sprookjes ?******Of steekt men de kop in het zand ?*** |

De gemeente gaat er nog steeds vanuit dat de WIA 2015 cijfers kloppen en dat de leeg komende particuliere huurwoningen nog steeds als sociale huurwoning worden verhuurd, uitgaande van een presentatie die men gaf op 15 November jl. in het kader van de Woonagenda.

In deze presentatie ging men ervan uit dat in de particuliere sociale verhuur nog 60.000 woningen beschikbaar zijn. Men rekende voor dat bij een mutatiegraad van 7% er jaarlijks 4.200 woningen vrij komen en (naast het aanbod vanuit de wooncorporaties) beschikbaar zijn voor de lange rij woningzoekenden.

Cijfers van O&S (Amsterdam in cijfers 2016, bladzijde 349) geven een totaal ander beeld.

In 2015 zijn er 1234 (vergunningsverplichtige) sociale huurwoningen opnieuw in de verhuur gekomen.

**Dat is aanmerkelijk minder dan de gepresenteerde 4.200.**

|  |
| --- |
| ***2966 woningen minder beschikbaar voor de lange rij woningzoekende dan Gemeente presenteert !*** |

De tendens dat er steeds minder aanbod komt uit de particuliere sociale verhuur is al langer gaande want ook in de voorafgaande jaren waren grote dalingen zichtbaar:

* in 2014: 1.626 nieuwe verhuringen,
* 2013: 1.845.
* In 2012: 2.434

In 2011 was het aantal verhuringen in de particuliere sociale woningvoorraad nog 3.283.

|  |
| --- |
| ***Tijd voor openheid !*** |

Het wordt tijd dat de gemeente openheid geeft over wat het “werkelijke” aantal particuliere sociale huurwoningen is en wat er jaarlijks “werkelijk” aan aanbod is voor de woningzoekenden.

Mochten bovenstaande cijfers van O&S juist zijn, bevestigt dit opnieuw dat de dat het steeds moeilijker wordt om aan een sociale huurwoning te komen.

**De “alarmbellen” klinken steeds luider!**

## **Struisvogelpolitiek**

Opeens beseft de politiek “we hebben een probleem !”

Er worden maatregelen genomen om mensen die gevlucht zijn te kunnen huisvesten.

|  |
| --- |
| ***De doelgroep wordt alleen maar groter. Het aantal sociale woningen steeds minder !*** |

Dat is goed. Maar het gaat ook gepaard met “draaierij” zoals **“het gaat niet ten koste van de huidige woningzoekenden”.**

Terwijl iedereen weet dat je een leeggekomen woning maar een keer kunt verhuren.

Realiseert de politiek zich dat mensen die al jaren wachten, gaan denken “waarom wordt mijn probleem niet serieus genomen ? Waarom gaat men door met verkoop en liberalisatie?”

Kun je van mensen verwachten dat als ze lang op een wachtlijst staan ze niet gaan “mopperen” als deze verhuurd wordt aan een statushouders/vluchteling ?

Dan gaat het niet om het feit dat ze deze niet aan hen gunt en begrip heeft dat deze mensen gehuisvest moeten worden (en gevlucht zijn voor oorlogsgeweld) maar dat de beleidsmakers “bewust” een beleid voeren die de schaarste verdiept.

|  |
| --- |
| ***Bewust beleid verdiept de schaarste !*** |

In Amsterdam ziet men dat het aantal koopwoningen en woningen in de ‘vrije sector” fors stijgt en het aantal “sociale huurwoningen” in corporatiebezit enorm daalt.

En elke keer met een nieuw verhaal zoals afgelopen week ( 21 februari jl.) toen 5 Amsterdamse wooncorporaties samen met beleggers een plan voor meer woningen met een middenhuur presenteerden en waarin de wooncorporaties aangeven dat zij het aanbod zullen verruimen door: “het omzetten van sociale huurwoningen naar middenhuur”.

**Hetgeen leidt tot verdere uitholling van de sociale woningvoorraad.**

Het wordt tijd “dat men de kop uit het zand trekt”.

De schaarste en de lange wachtlijsten zijn het gevolg van jarenlang beleid waaraan ook de wooncorporaties hebben meegewerkt en dat door de huidige regering nog eens is versterkt.

Het IBW-N pleit al jarenlang voor een stop op de verkoop en liberalisatie, geeft al jarenlang aan dat de huren explosief stijgen.

## **Droomstad**

Het IBW-N zal zich blijven inzetten voor een stad voor iedereen! Een droomstad! Want:

*Wat is het toch mooi om in een stad te wonen waar mensen uit alle lagen van de bevolking kunnen wonen op een plek waar ze zich prettig voelen!*

*Een stad van en voor iedereen.*

*Een droomstad.*

# **Voorstellen IBW-N**

## **Verhuurderheffing/huurbelasting**

**Het IBW-N is voor het onmiddellijk afschaffen van de verhuurderheffing/huurbelasting.**

Een eenzijdige heffing/belasting die voor het overgrote deel opgebracht wordt door de huurders van een sociale huurwoning. Miljarden Euro’s zijn daardoor in de schatkist verdwenen in de periode 2013 t/m 2016. In 2016 is de opbrengst voor het rijk bijna 1.6 miljard Euro.

Het IBW-N vindt dat bij afschaffing het deel dat boven de inflatie lag terug moet vloeien naar de huurders en dus niet alleen de kassen van de verhuurders (o.a. wooncorporaties) gespekt moeten worden

Dat betekent:

* Voor iedere huurder met een sociale huurwoning een verlaging van de huur met gemiddeld minimaal 30 Euro per maand.
* Het deel van de verhuurderheffing/huurbelasting wat na aftrek van de huurverlaging (kosten ongeveer 800 miljoen Euro) overblijft moet geïnvesteerd worden in sociale nieuwbouw, duurzaamheid en/of woonverbetering van bestaande sociale huurwoningen.

Het effect van de huurverlaging is in ieder geval dat (vooral) de mensen met een laag besteedbaar inkomen er wat aan koopkracht bij krijgen. Dat omvat zo’n 85% van de huishoudens in een sociale huurwoning.

**Het IBW-N vindt daarnaast dat de jaarlijkse huurverhoging niet hoger mag zijn als de inflatie.**

Dat geld zowel voor de sociale sector als de vrije sector huren.

**Er moet een wettelijk kader komen die “winstmaximalisatie” in de huur/woonsector beteugeld en onttrekking van woningen voor o.a. AIRIB aan banden legt**.

**Schaf onmiddellijk de woz-waarde in het puntenstelsel (WWS) af. Hierdoor wordt in ieder geval een stap gezet de “marktwerking” (en winstmaximalisatie door de schaarste) in o.a. de Amsterdamse (sociale) woonsector aan banden te leggen.**

## **Inkomensondersteuning voor kopers.**

Een gigantisch bedrag van ruim 660 miljard Euro aan hypotheekschuld staat uit.

Na een aantal jaren van daling stijgt deze schuld weer.

Kopers/eigenaren kunnen jaarlijks de hypotheekrente aftrekken.

In 2014 was de fiscale aftrek 33.2 miljard Euro

Deze vorm van inkomensondersteuning kost de overheid jaarlijks ongeveer 14 miljard Euro aan belastinginkomsten (laatste berekening CBS 22-10- 2015).

Daarvan ging ruim 7 miljard Euro naar huishoudens met de hoogste inkomens.

(Vergelijk: Huurtoeslag kosten, welke gaat naar de laagste inkomens, ongeveer jaarlijks 3 miljard Euro)

Sinds 2014 geldt voor de hoogste inkomens een afbouw van de hypotheekrenteaftrek van het hoogste belastingtarief (52%) met jaarlijks een 0.5% zodat in 2042(!) deze naar 38% gaat.

Het IBW-N vindt dat de hypotheekrenteaftrek meer gericht moet zijn op de inkomenssituatie van de kopers.

Iemand met een jaarlijks huishoudinkomen boven bijvoorbeeld de 140.000 Euro heeft geen inkomensondersteuning nodig.

**De jaarlijkse kosten van de hypotheekrenteaftrek moeten drastisch ingeperkt worden.**

## **Voorstel IBW-N Hypotheekrenteaftrek:**

|  |
| --- |
| ***Een eerlijker systeem naar draagkracht !*** |

Ingangsdatum 1 januari 2018

De aftrekmogelijkheid blijft 30 jaar.

Huishoudens met een bruto jaarinkomen:

* tot 60.000 Euro (ruim 1.5x modaal) volledige hypotheekrenteaftrek
* tussen 60.000 Euro en 70.000 Euro kunnen 85% van hun hypotheekrente aftrekken
* tussen 70.000 Euro en 80.000 Euro kunnen 75% van hun hypotheekrente aftrekken
* tussen 80.000 Euro en 90.000 Euro kunnen 65% van hun hypotheekrente aftrekken
* tussen 90.000 Euro en 100.000 Euro kunnen 55% van hun hypotheekrente aftrekken
* tussen 100.000 Euro en 110.000 Euro kunnen 45% van hun hypotheekrente aftrekken
* tussen 110.000 Euro en 120.000 Euro kunnen 35% van hun hypotheekrente aftrekken
* tussen 120.000 Euro en 130.000 Euro kunnen 25% van hun hypotheekrente aftrekken
* tussen 130.000 Euro en 140.000 Euro kunnen 15% van hun hypotheekrente aftrekken
* boven de 140.000 Euro geen aftrek

Dat betekent (net als bij huurtoeslag, maar daarbij gaat het om huishoudens met lage inkomens) dat hoe hoger je huishoudinkomen hoe minder je de hypotheekrente mag aftrekken.

**Een eerlijker systeem naar draagkracht.**

## **Bestrijdt de woningnood!**

**Het IBW-N vindt dat geïnvesteerd moet worden in dat deel van de bevolking dat is aangewezen op de sociale woningvoorraad en de groep van huishoudens die (wat hun inkomen betreft) er net boven zit.**

Het huidige beleid, zowel uit Den Haag als in Amsterdam, geeft volop de ruimte een mensen met een “goed” gevulde portemonnee.

Vooral voor de mensen met een bescheiden inkomen waarvan het overgrote deel hier al jarenlang wonen en hun kinderen die hier opgroeien is steeds minder plek.

Het “marktdenken”, de macht van het “grote” geld (de macht van de beleggers, projectontwikkelaars en speculanten), de “zucht” naar winstmaximalisatie (zoals bij AIRBnB maar ook bij verkoop van (sociale) huurwoningen), moet teruggedrongen worden.

In de afgelopen jaren zijn tienduizenden sociale huurwoningen verkocht en/of geliberaliseerd door corporaties en particuliere verhuurders.

Met een onaanvaardbare daling van het aantal ‘betaalbare’ huurwoningen tot gevolg.

Het aantal huishoudens met een laag (midden) inkomen is daartegenover fors gestegen zoals uit de cijfers in deze notitie blijkt.

|  |
| --- |
| ***Tekort Sociale huurwoningen loopt op naar +/- 30.000***  |

Er is nu al een tekort aan sociale huurwoningen en binnen niet al te lange termijn, bij ongewijzigd beleid,

kan dat oplopen tot een tekort van 35.000 sociale huurwoningen.

**Het tekort kan nu al verminderd worden naar plusminus 30.000 woningen als er met onmiddellijke ingang een stop komt op de verkoop van “sociale huurwoningen” en het liberaliseren daarvan door de Amsterdamse wooncorporaties.**

Daarom:

* **Ontwikkel een stimuleringsbeleid welke stappen zet om de woningnood (zichtbaar) terug te dringen. Op dit moment zijn alle voorwaarden aanwezig om te kunnen investeren: lage rente en een lage inflatie.**
* **“Een Deltaplan tegen de schaarste” is nodig om het oplopend tekort aan “sociale huurwoningen” tegen te gaan.**

|  |
| --- |
|  ***IBW-N verwacht van politiek EN corporaties dat zij verantwoordelijkheid nemen !*** |

Wij verwachten van de Regering, politici in Den Haag, het College van B&W en Amsterdamse politici (gemeenteraad Amsterdam en de Amsterdamse wooncorporaties) dat zij daarin hun verantwoordelijkheid nemen !

# **Oproep tbv voorstellen IBW-N**

Aan de Regering, politieke partijen vertegenwoordigd in de Tweede kamer:

* Schaf de verhuurderheffing af, zodat een deel daarvan geïnvesteerd kan en gaat worden in betaalbare sociale nieuwbouw.
* Verlaag de bouwkosten door het BTW tarief voor “sociale nieuwbouw” van 21% te brengen op 6%.
* Vergoed een deel van de onrendabele kosten van sociale nieuwbouw (mocht dat zich voordoen) , zodat de lasten niet eenzijdig gelegd worden bij de (toekomstige) huurders.
* Stel een inkomensafhankelijk hypotheekbeleid in !
* Voer een maximale huurverhoging in, niet hoger dan de inflatie.
* Schaf onmiddellijk de woz-waarde in het puntenstelsel (WWS) af.

Kortom: de staat (landelijke overheid) moet weer zijn “maatschappelijke” verantwoordelijkheid nemen in de “volkshuisvesting”, zoals ook in de grondwet is vastgelegd (artikel 22 lid 1).

Van het College van B&W en de Gemeenteraad van Amsterdam verwachten we:

* Dat voldoende bouwgrond ter beschikking wordt gesteld voor het bouwen van nieuwe “sociale huurwoningen”
* De grondprijs laag is
* Dat ook de grondprijs aangepast wordt (verlaagd) voor de bouw van woningen met een middel dure huur (wij verstaan daaronder een huur tussen de 710 en 850 Euro) en vastgelegd wordt in contracten met derden wat de aanvangshuur is en periode van duur dat deze woningen in dit huursegment verhuurd moeten worden (minimaal 20 jaar).
* Er een Gemeentelijk investeringsfonds komt, waar naast eigen middelen ook eventueel “geleend” geld gestort wordt, immers de overheid kan tegen een laag rentetarief lenen (dus ook gemeente).

Via dat fonds kan tegen een laag rentepercentage gelden beschikbaar komen om de bouw van nieuwe sociale huurwoningen te stimuleren, bijvoorbeeld aan die wooncorporaties die wel willen bouwen maar (nog) onvoldoende investeringscapaciteit hebben.

 Daarnaast kunnen woon coöperaties (een groep mensen die bijvoorbeeld een bestaande

 blok woningen in eigen beheer willen nemen en daarmee sociale huurwoningen behouden) op zo’n fonds een beroep doen, veelal lopen die nu aan tegen “onaanvaardbaar” hoge financieringskosten.

* Onderzoek mogelijkheden voor een eigen “gemeentelijke wooncorporatie/bedrijf” om niet in zijn geheel afhankelijk te zijn van de wooncorporaties.
* Stop de verkoop van sociale huurwoningen per direct !

Van de Amsterdamse wooncorporaties verwachten we **daden** in plaats van alleen politiek met de mond (en in diverse publicaties) belijden dat zij zich zorgen maken over het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen.

 **In “zorg” kan men niet wonen. Dat geldt ook voor politici. Zowel in Den Haag als in Amsterdam.**

Van de wooncorporaties verwachten we:

* Een onmiddellijke stop op de verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen.
* Investeer nu eens echt in betaalbare “sociale” nieuwbouw.
1. Is er perspectief voor een werkelijke “ongedeelde stad” ? (IBW-N, Amsterdam, 11-11-2015, 1-21). [↑](#footnote-ref-1)
2. Reactie Gemeente Amsterdam op notitie/raadsadres IBW-N, d.d.8-2-2016, kenmerk: 16/64514 [↑](#footnote-ref-2)
3. Deze gelden in het algemeen voor 5 jaar, daarna zijn de jongeren huurders “vogelvrij” omdat er geen verplichting is om alternatieve woonruimte aan te bieden. Het is een uitholling van het “huurrecht”. [↑](#footnote-ref-3)
4. De staat van de Woningmarkt, 2016. [↑](#footnote-ref-4)
5. [www.datawonen.nl](http://www.datawonen.nl) en <https://vois.datawonen.nl/jive/jivereportcontents.ashx?report=home_new> [↑](#footnote-ref-5)
6. bron: Evaluatie verhuurderheffing, BZK [↑](#footnote-ref-6)
7. Is er perspectief voor een werkelijke “ongedeelde stad” ? (IBW-N, Amsterdam, 11-11-2015, 1-21). [↑](#footnote-ref-7)
8. In 2014 zijn 2.682 woningen verkocht met een gemiddelde prijs van 171.905 Euro. Totaal bruto opbrengst 2014: 461.049.210 Euro.
In 2015 zijn 2.337 woningen verkocht met een gemiddelde prijs van193.079 Euro. Totaal bruto opbrengst: 451.225.623 Euro. (Bron: AFWC jaarcijfers 2016)
In het eerste half jaar van 2016 zijn 838 corporatiewoningen verkocht met een gemiddelde prijs van 215.000 Euro, totaal opbrengst: 180.170.000 Euro (bron: wonen in Amsterdam 2016) [↑](#footnote-ref-8)