



Sociale woonvoorraad in Amsterdam Noord in gevaar! Geest van Wibaut en de Miranda in een IBW-N jasje !

De Sociale Woningvoorraad in Amsterdam Noord is duidelijk in gevaar. De politiek (regering, tweede kamer, gemeenten en stadsdelen) zijn in belangrijke mate de regie over het volkshuisvestingsbeleid kwijtgeraakt. Die rol is steeds meer door projectontwikkelaars en de wooncorporaties (die zich steeds meer als projectontwikkelaar ontplooiën) overgenomen. De overheid heeft toegelaten dat het ‘marktdenken’ in de sociale woonvoorraad’ geïntroduceerd kon worden. En de gevolgen voor de sociale woningvoorraad zijn ernstig. Dat blijkt uit een onderzoek naar en toetsing van de officiële cijfers, die het Initiatief voor Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord (IBW-N) heeft uitgevoerd.

Er verschijnen vele rapporten en vele onderzoeken over het huisvestingsbeleid in Amsterdam. Daarbij wordt beweerd dat er een overdaad aan betaalbare sociale huurwoningen is. Het IBW-N laat in haar onderzoek en toetsing zien dat de onderzoeken niet aangeven wat er ‘werkelijk’ beschikbaar (verhuurbaar) is aan betaalbare ‘sociale’ huurwoningen. Erger nog. De tendens geeft aan dat er nu al een tekort ontstaat. En de plannen voor de toekomst maken het alleen maar erger.

Hoeveel woningen zijn concreet beschikbaar voor de starter, de doorstromer en de mensen die moeten verhuizen uit de herstructureringsgebieden met een laag of middeninkomen ?

Er is een verschil tussen wat de woningvoorraad is en wat beschikbaar is voor verhuur. Zo worden o.a. woningen die gesloopt worden gerekend tot de woningvoorraad maar deze zijn niet meer beschikbaar voor verhuur (slechts tijdelijk tot de definitieve sloop).

Het IBW-N heeft de meest actuele cijfers gebundeld uit ‘officiële bronnen’ en deze doorgerekend om ontwikkelingen zichtbaar te maken. Daarnaast heeft zij doorgerekend wat voor de toekomst de invloed is van plannen en beleid van stadsdeel, gemeente en wooncorporaties. Op basis daarvan kunnen een aantal ‘hoofdtrends’ worden aangegeven en welke effecten en gevolgen deze hebben voor de ‘sociale woningvoorraad’ in Amsterdam Noord en voor diegenen die daar op aangewezen zijn voor nu en in de toekomst.

Het IBW-N komt tot andere conclusies dan die door de verschillende rapportages, jaarboeken (van wooncorporaties) worden aangegeven.

Naast gegevens over de totale woningvoorraad in Amsterdam Noord heeft het IBW-N, om de ‘hoofdtrends’ zichtbaar te maken, o.a. onderzocht:

- het aantal te slopen sociale huurwoningen in Amsterdam Noord, omdat deze definitief uit het sociale woningbezit verdwijnen;
- het aantal verkochte woningen en nog te verkopen sociale huurwoningen en de effecten daarvan op de goedkope (kernvoorraad+) woningen en betaalbare sociale woningvoorraad;
- welke effecten heeft huurharmonisatie (verhoging van de huur na verhuizing ‘oude huurder’) op de goedkope kernvoorraad+ woningen.

Daarnaast wordt in beeld gebracht hoeveel sociale huurwoningen ‘gesplitst’ zijn, omdat onderschat wordt wat de effecten zijn op de werkelijke beschikbaarheid voor verhuur van het aantal huurwoningen op dit moment en de komende jaren.

Initiatief Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord

Samenwerkingsverband van bewoners uit Amsterdam Noord



contactadres: Voorsteven 8, 1034 SK Amsterdam tel: 020 6316682, <http://www.ibw-n.nl>, secretariaat@ibw-n.nl, Postbank: 5167223

Behalve de ontwikkelingen van de woningvoorraad en de gevolgen daarvan op het sociale woningbezit wordt ook een beeld gegeven van de inkomenssituatie van de huishoudens in Amsterdam Noord.

|Conclusies IBW-N:

- De huidige gegevens, in relatie tot die van de afgelopen jaren, geven op geen enkele wijze aan dat er een 'structureel' dalende tendens is van huishoudens met een laag of een laag midden inkomen en dat daardoor de sociale woonvoorraad in de toekomst verder kan dalen;
- De trends van sloop, verkoop en huurharmonisatie, naast de tijdelijke niet verhuurbaarheid van gesplitste woningen, brengt nu al zowel de 'goedkope' alsook de betaalbare woonvoorraad, door een drastische jaarlijkse afname, beneden een ondergrens;
- de gevolgen hiervan zijn (nu al) merkbaar, huishoudens uit de herstructureringsgebieden, die gedwongen worden te verhuizen door sloop, komen steeds moeilijker aan een woning die voldoet aan hun woonwensen als ze in hun buurt of in Amsterdam Noord willen blijven wonen.
- Daarnaast worden deze huishoudens nog eens geconfronteerd met een hogere huur doordat de woningen die vrijkomen in huur drastisch omhoog gaan (harmonisatie). Hetzelfde geldt voor starters en doorstromers met een laag (midden)inkomen die aangewezen zijn op de sociale woningvoorraad;
- Dat betekent in feite dat nu al duizenden huishoudens in hun vrijheid beperkt worden. Want kiezen waar je kunt wonen is een groot goed, maar dat geldt in steeds mindere mate voor huishoudens die het financieel niet zo breed hebben;
- wooncorporaties maken onvoldoende waar wat hun maatschappelijke plicht is: namelijk mensen met een bescheiden inkomen betaalbaar te huisvesten. In Amsterdam Noord hebben 75% van de huishoudens die behoren tot de 'primaire doelgroep' huurtoeslag. Slecht 25% van de 'primaire doelgroep' is gehuisvest zonder huurtoeslag. Het bedrag dat aan huurtoeslag wordt uitbetaald is groeiende (2005/2006 ruim 19.5 miljoen alleen aan de huishoudens in Noord);
- De overheid (regeringen/tweede kamer) heeft toegelaten dat het 'marktdenken' in de sociale woonvoorraad' geïntroduceerd kon worden. De wooncorporaties maken daar volop gebruik van, elke woning die leegkomt wordt fors in huur verhoogd (harmonisatie) waarbij bedragen van 100 Euro en meer gebruikelijk is. De bedragen waarmee de geharmoniseerde sociale huurwoningen stijgen staan in geen verhouding tot de werkelijke kosten van die woningen en de kosten die voor een goed beheer noodzakelijk zijn;
- wooncorporaties stellen dat zij het geld nodig hebben om te kunnen investeren. Maar naast de gelden uit de huuropbrengst zijn er enorme sommen geld binnengekomen door verkoop van sociale huurwoningen (maatschappelijk bezit!). Alleen al in Amsterdam Noord heeft in 2006 de verkoop van sociale huurwoningen ruim 70 miljoen Euro opgebracht. Vanaf 2003 tot nu is de schatting dat ruim 300 miljoen Euro (daar gaan natuurlijk kosten vanaf) door verkoop van huurwoningen in Amsterdam Noord aan de kas(sen) van de wooncorporaties is toegevoegd;
- wooncorporaties moeten door de politiek (op alle niveaus) weer worden aangesproken op hun 'primaire taak', namelijk om mensen met een laag (midden)inkomen kwalitatief goed en betaalbaar te



huisvesten werkelijk invulling te geven;

- De politiek (regering, tweede kamer, gemeenten en stadsdelen) zijn in belangrijke mate de regie over het volkshuisvestingsbeleid kwijtgeraakt, die rol is steeds meer door projectontwikkelaars en de wooncorporaties (die zich steeds meer als projectontwikkelaar ontplooiën) overgenomen. Bij de politiek (nogmaals op alle niveaus) hoort het 'democratische' primaat van het volkshuisvestingsbeleid te liggen, zij zal de regie daarvan weer moeten herwinnen om:

Voor nu en in de toekomst voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen te garanderen.

Voor Amsterdam Noord betekent het dat:

- Er bij nieuwe planvorming voor elke sociale woning die onttrokken wordt aan de bestaande sociale woningvoorraad, een nieuwe 'goedkope' en/of 'betaalbare' huurwoning gebouwd moet worden;
- Er geen woningen meer gesplitst mogen worden;
- Er een stop komt op de harmonisatie van de huren (wanneer geen hoogwaardige, kwalitatieve verbetering heeft plaatsgevonden);
- De jaarlijkse huurverhogingen, ook in de toekomst binnen de perken blijven.

Het IBW-N zal zich daarvoor inspannen, met de passie zoals in het verleden politieke bestuurders als Wibaut en de Miranda dat hebben gedaan!

Voor meer informatie:

Initiatief voor Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord (IBW-N)

p/a H. Wanders,

Voorsteven 8

1034 SK Amsterdam

Tel. 020 6316682 (na 17:00 uur)

e-mail: secretariaat@ibw-n.nl

website: <http://www.ibw-n.nl>