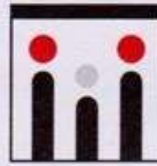


Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam



HBO
ARGUS

HUURDERSVERENIGING

Nieuwsbrief 1 februari 2021

Ongekend: Amsterdam wil sociale huurwoningen opkopen

De gemeente Amsterdam is van plan om sociale huurwoningen op te kopen om te voorkomen dat ze in de, veel duurdere, vrije sector belanden. Het zou een ongekenne vorm van overheidsingrijpen in de woningmarkt zijn.

De stad als huizenbezitter; het is een ongewone en vergaande maatregel, erkent wethouder Laurens Ivens (Wonen), die het collegebesluit maandag naar buiten brengt. Natuurlijk, er is zoiets als gemeentelijk vastgoed, een paar huizen en gebouwen die in bezit zijn van Amsterdam, een erfenis uit het verleden. Maar woningen opkopen om de huizenmarkt te sturen? Dat is vergaand overheidsingrijpen, die van de stad huizenbezitter maakt. “We kunnen niet anders meer.”

De gemeente zal zich richten op sociale huurwoningen die door corporaties te koop worden gezet. De progressieve coalitie probeert het aantal betaalbare woningen met een maximale maandhuur van 750 euro op peil te houden, maar dat lukt nauwelijks op een overkokende huizenmarkt. Tussen 2011 en 2019 is, volgens de laatste cijfers, het aantal corporatiewoningen gedaald van 195.000 naar 179.600, ofwel van 48 procent van de huizenmarkt naar 40 procent. Amsterdammers wachten gemiddeld vijftien jaar op een betaalbare huurwoning.

SP-wethouder Ivens heeft met de corporaties afgesproken dat zij jaarlijks 2500 sociale huurwoningen bijbouwen en daarnaast zo min mogelijk huizen verkopen. Dat lukt niet. Vorig jaar is de bouw van 2270 corporatiewoningen begonnen en aan de andere kant gingen zo'n duizend sociale huurwoningen in de verkoop.

Corporaties blijven verantwoordelijk

Het probleem is, volgens Ivens en de corporaties, dat verkoop van sociale huurwoningen nodig is om nieuwbouw te financieren. Corporaties zijn veel geld kwijt aan de strenge duurzaamheidseisen die Amsterdam hanteert, maar ook aan de jaarlijkse belastingheffing van het rijk. Corporaties in Nederland betaalden vorig jaar zo'n twee miljard euro aan verhuurdersheffing, in Amsterdam kwam dat neer op 204 miljoen euro. Het kabinet heeft aangekondigd de verhuurdersheffing zo'n tien procent te verlagen, maar nog altijd vinden de

corporaties dat ze te weinig overhouden. En dus moeten ze woningen verkopen. Amsterdam wil voorkomen dat sociale huurwoningen in de vrije sector terechtkomen, waarna ze veelal onbetaalbaar zijn voor lage inkomens. Daarom wil Ivens woningen kopen die door de corporaties in de verkoop zijn gezet. “Daarmee gaan we op de stoel van de corporaties zitten. Zij zijn in het leven geroepen om de sociale huursector te verzorgen, maar als dat niet lukt, moeten wij helpen.”

Ivens wil dat corporaties verantwoordelijk blijven voor verhuur en onderhoud van de gemeentewoningen. Een deel kan ook middelduur worden verhuurd. Hoeveel woningen de gemeente gaat kopen, weet Ivens nog niet. Onderzoek moet uitwijzen wat de mogelijkheden zijn. “In een ideale wereld zouden wij alle circa duizend woningen per jaar kopen, maar we kunnen onze balans niet oneindig oprekken. Enkele honderden huizen per jaar moet lukken.”

Dat de gemeente nauwelijks geld heeft door de coronacrisis, hoeft volgens Ivens, zelf econoom, geen beletsel te zijn. De rente op leningen is laag. Het is een balanskwestie, zegt hij. Tegenover de uitgaven komt bezit te staan, het is dus niet zo dat de gemeente de lokale belastingen moet verhogen om de woningen te betalen. Als de prijzen stijgen, zoals doorgaans het geval in Amsterdam, dan vormen de woningen zelfs een aantrekkelijke investering. “Rendement is niet ons doel.”

De eerstvolgende stap is onderzoek naar de haalbaarheid van deze plannen. Als dit of het volgende kabinet ondertussen besluit de verhuurdersheffing af te schaffen, dan gaat dit voorstel de prullenbak in, maar de kans daarop is op korte termijn klein.

(Bron: Het Parool)