

Gedwongen de stad uit

Als tevreden bewoner van een driekamerappartement op het KNSM-eiland net onder de sociale huurgrens, verdiep ik me al tijden niet meer in het woonaanbod. Maar om mij heen hoor ik veront- rustende geluiden. Buurtbewoners die gedwongen de stad verlaten omdat de huur niet meer op te brengen is en passende huur- of koopwoningen niet beschikbaar zijn. Is de nood zo hoog dat er weer sprake is van woningnood?

TEKST: SIMONE SLOTBOOM
FOTO'S: ALEX VAN MOORT, KEES HOOGEVEEN EN SIMONE SLOTBOOM

Een snelle check op Woningnet levert een verrassend resultaat op. Met mijn huidige inschrijfduur van negentien jaar en voorkeur voor een driekamerwoning tot 750 euro per maand in Amsterdam Oost is het passend aanbod: nul. Woningnet verwoordt het op mijn scherm als volgt: 'U heeft op dit moment helaas geen aanbevolen woningaanbod. Dit betekent dat er geen woningen zijn waarop uw slaagkans hoog of gemiddeld is.'

Hier schrik ik van. Voor mijn huidige woning was een woonduur van twaalf jaar genoeg om het huurcontract te kunnen tekenen.

Minder sociaal

In het tweejaarlijkse rapport Wonen in Amsterdam (WiA) van de gemeente in samenwerking met de Amsterdamse Woningcorporaties en stadsdelen werd in 2015 al gesignaleerd dat de voorraad sociale woningen in een hoog tempo afneemt. Een sociale huurwoning is een woning met een rekenhuur van maximaal € 710,68 per maand (prijsspeel 2017).

De afname komt deels doordat bij stadsvernieuwing sociale woningen plaatsmaken voor nieuwbouw met 70% koop- en vrije sectorwoningen. In nieuwe wijken zoals IJburg ligt dit percentage nog hoger. Ook renovatie van bestaande woningen leidt tot hogere huren of verkoop waardoor de voorraad afneemt.

Door het beleid van woningcorporaties om woningen te verkopen of liberaliseren, daalt het aantal nog verder. Bij liberalisering worden sociale woningen die vrijkomen in de vrije sector verhuurd. Het gaat om woningen die volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS) zoveel punten hebben dat corporaties wettelijk niet verplicht zijn om ze voor de sociale sector te behouden.

Ook particuliere verhuurders hebben de afgelopen jaren woningen verkocht vanwege de sterk gestegen prijzen.

Huurharmonisatie

Bij vertrek van zittende bewoners uit geregu- leerde woningen mag de huur extra verhoogd



worden. Dit heet huurharmonisatie. De huurprijs wordt gelijkgetrokken met de streefhuur. De streefhuur is de gewenste huurprijs die een verhuurder een woning toekent op basis van eigenschappen als woningtype, kwaliteit, grootte en ligging. Deze wordt gewoonlijk uitgedrukt in een percentage van de

maximaal redelijke huurprijs op basis van het WWS-puntensysteem. Als de maximale sociale huurgrens bereikt is, kan de verhuurder overgaan tot liberalisatie en verdwijnen ook deze woningen uit de sociale sector.

Ook particuliere verhuurders verhogen de huurprijs als woningen vrijkomen. Het staat hen vrij zelf de nieuwe huur vast te stellen voor toekomstige huurders, mits er geen erfpachtafspraken (meer) van kracht zijn. Dit zijn afspraken met de gemeente bij het toekennen van de grond waarin bijvoorbeeld de hoogte van de huren en de doelgroep vastgelegd kunnen worden.

Goedkope woningen verdwijnen dus en daar komen koop- en vrije sectorwoningen in het hoge segment voor terug. Het middelduursegment met woningen tussen € 710,68 en € 971 is lang gelijk gebleven, maar de laatste jaren zijn de gematigde huurverhogingen van particuliere verhuurders vervangen door maximale. Met huurverhogingen die sinds 2008 opliepen van 2



naar 3 tot de – in standaardcontracten bepaalde – maximale 5% plus inflatie, stijgt de huur dusdanig snel dat een groot deel van de middensegmentvoorraad verschuift naar het hogere segment.

Scheefhuren

Vanaf 2013 wordt scheefhuren tegengegaan. Huurders met een hoog inkomen – vanaf ongeveer 39.000 euro per jaar – in een goedkope woning krijgen een extra inkomensafhankelijke huurverhoging bovenop de wettelijke stijging. Met de bedoeling dat deze huurders doorstromen naar duurdere huurwoningen of gaan kopen. Daardoor komen goedkope huizen vrij. Dit klinkt mooier dan het is. Een online hypotheekcheck leert dat een stel met 39.000 euro bruto per jaar een woning van rond de 166.000 euro kan kopen. Mits er geen schulden zijn.

Op internet vind ik dertig te koop staande driekamerwoningen, alleen in Zuid-Oost en delen van Noord. In Oost kun je voor deze prijs zelfs geen tweekamerwoning vinden. Doorstromen lukt alleen buiten de buurt of met in te brengen eigen vermogen.

Ontwikkelingen in de buurt

Woningbouwvereniging Het Oosten begon jaren geleden al met de verkoop van een deel van de appartementen op het Barcelonaplein op het KNSM-eiland. Voor 255.000 euro kosten koper kun je in de huidige markt een tweekamerwoning van 52 vierkante meter aanschaffen in het pand. En op zowel het Barcelonaplein als in gebouw Kollhoff van Woonstichting De Key is er een enorm verschil in huur tussen woningen die veel verloop van huurders hebben gehad en vergelijkbare woningen waar de huurders al jaren zitten.

De Key is ook eigenaar van gebouw De Sfinx, ook bekend onder de naam The Whale. Eind juli vorig jaar heeft De Key toestemming van minister Blok gekregen om de statuten te veranderen. Daardoor kan De Key woningen die bij uitstek geschikt zijn voor gezinnen of ouderen, toewijzen aan jonge nieuwkomers op de woningmarkt. De doelgroep is met name studenten. De duurdere verkoop en huur heeft De Key ondergebracht in een aparte besloten vennootschap, het bedrijfsmatige deel van de corporatie, zodat deze niet bijt met hun maatschappelijke taak.

In The Whale staan nu twee vierkamerwoningen te huur voor respectievelijk 1350 euro en 1650 euro per maand en in gebouw Kollhoff worden vrijkomende sociale woningen verhuurd aan samenwonende studenten voor huren vanaf 1200 euro per maand.

Ik kom zelfs mijn oude woning in de Pieter Vlamingstraat in Oost tegen in het vrije sectoraanbod. Een flatje van 45 vierkante meter waarvoor ik in 1999 bij De Key 320 gulden per

maand betaalde, staat nu te huur voor 995 euro, ruim 300 euro meer dan ik bij De Key voor mijn huidige driekamerwoning op het KNSM-eiland betaal en het tienvoudige van toen.

Vertrouwen opgezegd

De achterban van de Arcade, de huurderskoe- pel van woningbouwcorporatie De Key, zei eind december het vertrouwen in het bestuur op dat vervolgens op 1 januari 2017 aftrad. Huurders zien de statuten- en doelgroepverandering met angst en beven tegemoet, maar Arcade verwoordde dat in de adviezen desondanks als: 'De bewoners zijn het er in principe niet mee oneens'. Een trend die zich bij meer corporaties voordoet waaronder ook de Alliantie.

Ook op Java-eiland zien we een toename van studenten en pasafgestudeerden die via groepsbewoning in de voormalige middenhuurwoningen gaan samenwonen voor bedragen rond de 700 euro per persoon. Het aantal expats neemt ook toe. Zij kunnen de fors gestegen huurprijzen wel betalen omdat zij doorgaans een woonver-

Verkiezingsdebat Bouwen en Wonen

Buurtbewoners die hun stem richting de politiek willen laten horen, krijgen hiervoor de kans op 27 februari. Dan vindt in Pakhuis De Zwijger het verkiezingsdebat Bouwen en Wonen plaats. Wat voor antwoorden hebben politieke partijen op de toenemende problemen met de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte in de metro- poolregio Amsterdam? Welke maatregelen moet het volgende kabinet treffen of juist afschaffen? Iedereen die vindt dat bouwen en wonen een plek hoort te krijgen tussen de belangrijke verkiezingsthema's, kan na aanmelding deelnemen aan het debat.

www.pakhuisdezwijger.nl

goeding van hun werkgever ontvangen.

De huidige trend om richting marktconforme huren te gaan, plus het dalende aanbod lage en middenhuren, jaagt veel Amsterdammers de stad uit. De visie van VVD-minister Stef Blok, tot voor kort minister voor Wonen, dat de bevolkingssamenstelling van Amsterdam veranderd moet worden, lijkt nu werkelijkheid te worden. Hij bepleitte het verkopen of duurder maken van de helft van de sociale huursector, zodat deze huizen beschikbaar zouden komen voor mensen met een hoger inkomen. Het percentage kon naar zijn mening terug naar 30% sociale huur, het landelijk gemiddelde. Hij was voorstander van het reserveren van meer woningen voor de middenklasse, nu minder dan 10% van het huidige woningbestand in Amsterdam, om doorstroom vanuit sociale woningbouw te bevorderen.

Maar de feitelijke situatie is dat mensen met een modaal of laag inkomen plaats maken voor meer welgestelden. In Bloks visie zijn de middeninkomens gewone mensen, zoals agenten, verpleegkundigen en leraren. Helaas blijkt in de praktijk dat deze groepen niet voldoende verdienen voor huur in het middensegment en aange- wezen blijven op een sociale woning. De grens hiervoor ligt op 34.000 euro per jaar. Zo'n 2800 euro bruto per maand, terwijl een gewone ver-

pleegkundige gemiddeld 2100 euro per maand thuisbrengt, een agent 2300 en een leraar 2200. Geen van allen komen boven de gestelde inkomensgrens uit als zij geen leidinggevende functie hebben en een fors aantal dienstjaren.

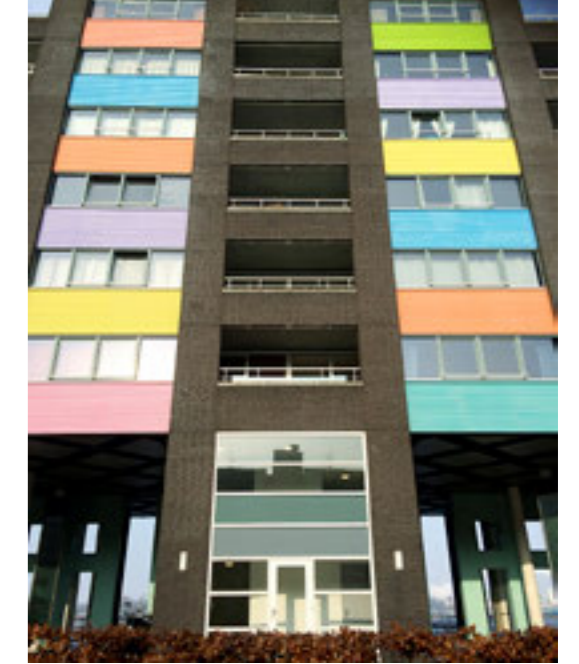
JRJava

Wat betekenen deze ontwikkelingen voor de toekomst van onze buurt? Ik vroeg het Alex Leenders, bestuurslid van JRJava, de bewonersvereniging die de belangen van huurders van Bouwinvest behartigt.

'Op Java-eiland wordt drie vijfde deel van de woningen, zo'n 726 panden, verhuurd in de vrije sector door Bouwinvest. Verder zijn er nog vier à vijf koopcomplexen en één à twee huurpanden van de Alliantie. Bouwinvest is een gespeciali- seerde vermogensbeheerder in vastgoed voor institutionele beleggers. De gemeente Amster- dam heeft bij de ontwikkeling van Java-eiland met Bouwinvest bedongen dat de woningen gedurende tien jaar tegen een middenhuur ver- huurd moesten worden. Een schandalig korte periode. Deze voor huurders onbekende voor- waarde vormt de achtergrond van de maximale huurverhogingen die nu worden doorgevoerd. Huurders die bij het betrekken van de woning uitgingen van redelijke huurstijgingen komen na het aflopen van de erfpachtafspraken bedro- gen uit. Bouwinvest stelt dertien euro per vier- kante meter als richtprijs aan te houden en ver- wijst naar woningen elders in Amsterdam die al boven de twintig euro per vierkante meter verhuurd worden. Wie zegt ons dat de markt- prijs morgen geen vijftien euro is? Markthu- ur is in onze stad 'wat de gek ervoor geeft'. De vraag bepaalt wat marktconform is en een plafond is dus niet in zicht. Het is duidelijk dat we met zijn allen op weg zijn naar een nieuwe vastgoedcrisis. Zulke huurverhogingen schrijven nog eens extra omdat de woningen er al meer dan twintig jaar staan, de kwaliteit dus minder is dan elders en er nauwelijks in renovatie en duurzaamheid wordt geïnvesteerd.' Leenders noemt het ver- huurpiraterij.

Verhuurpiraterij

JRJava heeft Bouwinvest meerdere malen gewe- zen op hun maatschappelijke verantwoorde- lijkheid, maar de commerciële visie op verhuur blijft recht overeind staan. Het Java-eiland is geënterd door verhuurpiraten. Huurders moe- ten keihard pezen als galeislaven. Contractu- eel mag het, dus gebeurt het ook. Het tekort aan middenhuur zal voorlopig niet afnemen. De categorie tussen de 700 en 1100 euro wordt weggeplust en alle vrije huren belanden in het hoge segment. Beleggers en particuliere ontwik- kelaars verdienen het meest aan dit segment,



dus bouwen voor de middengroep is minder interessant. De gemeente Amsterdam kan de bouw van middenhuur afdwingen via erfpacht- afspraken bij het toekennen van de bouwgrond. Toch gebeurt dit niet of nauwelijks. Er is weinig zicht op dit schimmige gebied tussen privaat en publiek en dat zou er wel moeten komen.'

Bouwen naar evenredigheid van de behoeften van de burgers is 'uit'

Leenders ziet de ontwikkelingen op de woon- markt in een breder kader. 'Het denken van- uit een algemeen maatschappelijk belang van wonen met daarbij behorende bouwinspan- ningen is voorbij. Het marktdenken bepaalt de samenstelling van het woonbestand. Anonieme belangen van aandeelhouders gaan voor de belangen van de inwoners van de stad. De "markt" moet in alle sectoren haar werk doen en aandeelhouders halen het maximale uit de markt. Bouwen naar evenredigheid van de behoeften van de burgers is "uit". Met lede ogen ziet hij het gedwongen vertrek van zijn bure- aan. 'Het betreft de wat beter gesitueerden die hun hele leven goed in hun bestaan hebben kun- nen voorzien. Vaak hardwerkende mensen die er niet voor kiezen om Amsterdam te verlaten, maar gedwongen worden te verhuizen omdat ze de huur niet meer kunnen opbrengen. Maar de rek is er nu uit en de situatie op de woonmarkt zal drastisch moeten veranderen.' ◀

www.jrjava.nl



ADVERTENTIE

de7 Provincien
design • bouwkundig ontwerp • uitvoering • bemiddeling o.g.

www.ydesign.nl 020-419 39 38 KNSM laan 867 1019 LK Amsterdam