

stichting **Forum** voor
Stedelijke Vernieuwing

CASUS AMSTERDAM

CASUS AMSTERDAM

Verslag Smal Beraad gehouden op 16 december 2015

Drs. J.W. Custers / Custers Teksten

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	12
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	14
BESTUUR & RAAD VAN ADVIES	18

VERSLAG

De Amsterdamse woningmarkt heeft een aantal kenmerken die sterk afwijken van de rest van Nederland. Zo heeft de hoofdstad een relatief grote voorraad sociale huurwoningen, waarin bovendien bovengemiddeld scheef wordt gewoond door huishoudens met een (soms hoger) middeninkomen. Deze situatie is deels historisch gegroeid, maar deels ook het gevolg van het bewuste beleid om in de bestaande voorraad en de nieuwbouw altijd gemengde wijken tot stand te brengen. Bij alle voordelen hiervan leidt dit ook tot perverse effecten, die zich het meest manifesteren in de binnenstad. Hier wonen mensen met de laagste inkomens in woningen met zeer hoge WOZ-waardes, en bezetten scheefwoners sociale huurwoningen met een zeer lage huur. Dat maakt de binnenstad tot een interessante proeftuin voor een onderzoek naar een eventuele regionale differentiatie van instrumenten van woonbeleid. Daarnaast concludeerde het Smal Beraad dat de Amsterdamse woningmarkt behoefte heeft aan een regionale aanpak. Ook is er meer inzicht nodig in hoe de verschillende segmenten van de markt en het Nederlandse woonstelsel precies functioneren c.q. uitwerken in Amsterdam.

Anleiding

Het woonbeleid in Nederland is sterk in beweging. Zowel in de koopsector als in de sociale huursector zijn het beleid en de regelgeving stevig aangepast. Ook zijn vriend en vijand het er over eens dat een stevige groei in de vrije huursector wenselijk is. Toch is het zo dat de verschillen tussen de diverse woningmarkt-regio's in Nederland groeien. Waar de ene regio een overschot aan woningen kent (krimp), kent de andere regio tekorten (overdruk). In het nationale debat over de woningmarkt worden deze verschillen schoorvoetend erkend. Regionale verschillen in het woonbeleid zijn echter nog ver weg.

Om greep te krijgen op deze verschillen en de bijbehorende vraag naar differentiatie van het woonbeleid nam het Forum voor Stedelijke Vernieuwing tijdens dit Smal Beraad, mede als vervolg op het eerdere Breed Beraad van 20 mei 2015 over het thema 'Nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties', de casus Amsterdam onder de loep. Aan de orde waren vier vragen:

- hoe ziet de woningmarkt in Amsterdam er uit en hoe ontwikkelt ze zich?
- welke knelpunten doen zich voor?
- wat zijn mogelijke handelingsperspectieven voor de betrokken publieke en private partijen?
- welk vervolg zou het Smal Beraad kunnen of moeten krijgen?

De Amsterdamse woningmarkt: facts and figures

Belangrijkste kenmerken

Taco van Hoek verzorgde een presentatie met de belangrijkste feiten over de Amsterdamse woningmarkt (binnen de gemeentegrenzen), afkomstig uit het WoonOnderzoek Nederland. Een overzicht:

- de Amsterdamse woningvoorraad heeft met 49% een hoger aandeel sociale huur dan het Nederlandse gemiddelde. Ook het aandeel private huur (21%) is relatief hoog; het aandeel koop (30%, in heel Nederland 60%) is kleiner. Alles bij elkaar is ongeveer 60% van de Amsterdamse voorraad gereguleerd;
- Amsterdam heeft relatief veel meer vooroorlogse woningen dan elders in Nederland. Dat geldt ook voor de sociale huursector. Elders in Nederland bestaat deze voor het grootste deel uit woningen uit de jaren vijftig, zestig en zeventig. In Amsterdam is er juist veel vooroorlogse bouw. Gunstig effect daarvan is dat de vooroorlogse voorraad in het algemeen gewilder is dan de naoorlogse;
- er zijn in Amsterdam relatief veel kleine woningen, ook in de sociale huursector. Zeker alleenstaanden wonen in de hoofdstad overwegend in een kleine woning. Ongeveer twee derde van hen zit in een woning kleiner dan 70 m²;
- de binnenstad en de groene gebieden (Gooi- en Vechtstreek, Abcoude, Amstelveen) rondom de stad zijn het populairst. Voor de consument maken gemeentegrenzen namelijk geen verschil. Hij woont in zijn perceptie ook stedelijk in Amstelveen. Het idee dat iedereen naar Amsterdam wil, moet dus worden genuanceerd. Stadsdelen als Zuid-Oost, Noord en Nieuw-West zijn juist minder populair. De kooprijzen liggen daar alleen aan de randen boven het landelijk gemiddelde, terwijl de binnenstad prijzen kent van tussen € 4.000 en € 5.000 per m². Overigens wordt er in Amsterdam het meest gebouwd in de gebieden waar de prijzen het laagst zijn, vooral ook omdat er in de binnenstad te weinig ruimte is;
- in Amsterdam wonen relatief veel alleenstaanden: bijna 280.000 (waarvan 40.000 met kinderen) op in totaal ruim 432.000 huishoudens;

- de netto huurquote (van sociale en private huurders) ligt (inclusief huurtoeslag, exclusief energielasten) ongeveer op het landelijk gemiddelde. De hoogste netto huurquotes zijn te vinden bij de laagste inkomensgroepen, niet bij huishoudens met middeninkomens.

De sociale huursector in Amsterdam

Paren wonen in Amsterdam relatief vaker in de sociale huursector dan elders in Nederland. Eenzelfde beeld ontstaat bij de relatie tussen opleiding c.q. inkomen en woonsituatie. Terwijl in heel Nederland gemiddeld 80% van de hoogopgeleiden (HBO+) in een koophuis woont, is dat in Amsterdam slechts 43%. Van de huishoudens met middeninkomens in Amsterdam huurt bijna de helft (47%) een corporatiewoning. Omdat slechts zo'n 4% van de Amsterdamse corporatiewoningen zich in de vrije sector bevindt, woont een groot deel van de middengroepen dus in een sociale huurwoning. Amsterdam heeft daarmee relatief veel scheefwoners. Tellen we al deze gegevens bij elkaar op, dan laat de sociale huursector in Amsterdam qua samenstelling van de bewoners een veel gespreider en gevarieerder beeld zien dan het Nederlandse gemiddelde.

Opmerkelijk is verder dat er weinig relatie is tussen de woningwaarde en het inkomen van de sociale huurders. In de koopsector zoeken mensen, naarmate het inkomen stijgt, naar meer kwaliteit in woningen met normaal gesproken een navenant hogere waarde. In de Amsterdamse sociale huur is dat verband er in het geheel niet. Dat heeft overigens voor een groot deel te maken met hoe de sociale huursector in Nederland is georganiseerd; het zit min of meer in het stelsel ingebakken. Zo is de gemiddelde huur in Nederland € 460 per maand. Dit bedrag heeft een sterke relatie met de hoogte van de huurtoeslag, niet met de WOZ-waarde van de woning.

Van Hoek liet zien dat, als je kijkt naar het verschil tussen de marktprijs van sociale huurwoningen en de werkelijke prijs, er in Amsterdam per jaar ruim 600 miljoen aan 'subsidies' wordt gegeven. Deze komen zeker niet alleen terecht bij mensen met lage inkomens. De toedeling lijkt sterk gebaseerd te zijn op toeval.

Prestatieafspraken en regionalisering

Van Hoek pleitte voor een bredere blik op de prestatieafspraken en de woningmarkt. Omdat naast de binnenstad van Amsterdam ook de groene buitengebieden populair zijn, zou de focus in het bouwen zich niet alleen moeten richten op nieuwbouw binnen de gemeentegrenzen. 'Kijk ook naar wat buitengebieden kunnen betekenen voor de hoofdstedelijke woningmarkt', aldus Van Hoek. Daarnaast zou bij het maken van prestatieafspraken moeten worden gelet op de uitwerking die ze hebben op de woningmarkt. Als corporaties bijvoorbeeld weinig huurwoningen mogen verkopen, bescherm je daarmee misschien de sociale voorraad, maar loop je middelen en investeringscapaciteit mis die elders zouden kunnen worden ingezet. Er zou in het algemeen slimmer moeten worden nagedacht over de effectiviteit van bepaalde prestatieafspraken en hun invloed op de private sector of aangrenzende gemeenten in dezelfde woningmarkt.

Over de regionalisering zei Van Hoek dat deze op verschillende manieren kan worden ingestoken: vanuit de woonconsument (wat is voor de consument, gelet op verhuisbewegingen, een logisch regionaal woningmarktgebied?) of vanuit de positie van gemeenten en corporaties (op welk regionaal schaalniveau zijn afspraken nodig en mogelijk?). Onduidelijk is verder hoe een eventuele regionale differentiatie van woonbeleid er uit zou kunnen zien. Waarop moet je regionaliseren: de huurtoeslag, de liberalisatiegrens, de manier van toewijzen, het woningwaarderingsstelsel? En waarom is dat nodig? Wat zijn de voor- en nadelen van regionaliseren?

Toenemende druk

De facts and figures van Van Hoek lieten zien dat op de Amsterdamse woningmarkt sprake is van overdruk. Door de toeloop van nieuwe inwoners (de bevolking van Amsterdam neemt jaarlijks met zo'n 10.000 mensen toe), de lage rente en het stijgende consumentenvertrouwen neemt deze druk alleen nog maar verder toe. Het huidige gemeentebestuur wil de toeloop stimuleren en accommoderen. Ze stelt geen grens aan het aantal inwoners van de stad. Om de druk te verlichten, streeft het college naar een jaarlijkse bouwproductie van 5.000 woningen, te realiseren in alle prijs categorieën, van zeer duur tot zeer goedkoop voor statushouders. Er zijn taakstellingen (inclusief indicatoren) geformuleerd voor het aantal woningen in de

sociale huur, zelfbouw, koop, middeldure huur, voor studenten en in te transformeren kantoren. De woningen worden vooral gebouwd in de ringzone en daarbuiten. Ook in Nieuw-West, Noord en Zuid-Oost worden daarbij sterke marktprojecten gerealiseerd. Op termijn volgen grotere nieuwe gebieden met duizend woningen of meer zoals Centrumeiland, het vierde eiland van IJburg. In 2015 is in Amsterdam overigens de nieuwbouw gestart van 8.300 woningen (een historisch hoogtepunt), in projecten van in totaal 58 investerende partijen. Zo'n 10% wordt gebouwd door de zes Amsterdamse corporaties, de rest door 52 marktpartijen.

Amsterdam wil een bouwproductie in de volle breedte, vanuit de wens altijd gemengde wijken te behouden of tot stand te brengen. Het aandeel van de koopsector is daarbij de laatste jaren wel gegroeid. Dat komt grotendeels doordat nieuwe projecten voor het grootste deel uit koopwoningen bestaan. Daarnaast is de verkoop van sociale huurwoningen door corporaties toegenomen. Het aanbod aan middeldure huur is maar beperkt toegenomen.

Knelpunten op de Amsterdamse woningmarkt

De deelnemers aan het Smal Beraad formuleerden een aantal knelpunten op de Amsterdamse woningmarkt.

- **Lange wachtlijsten.**
Een knelpunt in Amsterdam is en blijft de lengte van de wachtlijsten. De feitelijke zoektijd van woningzoekenden in de sociale huursector ligt nog steeds tussen vier en vijf jaar. Het scheef wonen in sociale huurwoningen helpt daar bepaald niet bij.
- **Gebrek aan ruimte.**
Amsterdam kan volgens de huidige structuurvisie nog zo'n 60.000 woningen kwijt binnen de eigen grenzen, in onder meer oude havengebieden. Om de trek naar de stad te blijven accommoderen, zal de gemeente een schaa sprong moeten maken. Als de groei binnen de eigen grenzen moet worden opgevangen, zal de dichtheid in oude wijken omhoog moeten door sloop en nieuwbouw. Maar hebben die wijken niet te veel waarde om te worden gesloopt? Deze ruimtelijke discussies zullen in Amsterdam steeds vaker worden gevoerd, te meer omdat de regionale samenwerking (zie hierna) tekort schiet.
- **Gebrek aan regionale samenwerking.**
Op dit moment is er van samenwerking over de gemeentegrenzen heen nog geen sprake. Gemeenten zien zichzelf niet als onderdeel van een groter geheel. Amstelveen wil bijvoorbeeld geen sociale huurwoningen toevoegen, Weesp wil sociale huurwoningen afbreken om meer koopkracht aan te trekken. Amsterdam en Almere stemmen hun bouwprogramma's niet op elkaar af. Is dat verstandig in een markt waarin consumenten regionaal opereren? Waarin nieuwe woonmilieus van hoge kwaliteit in Almere vooral mensen uit Amsterdam trekken? Waarin de schaal van Amsterdam dus groter is dan de eigen grenzen?
- **Minder aandacht voor de bestaande voorraad.**
De herstructurering is de laatste jaren in Amsterdam uit beeld geraakt, door het verdwijnen van het ISV-budget, de veranderde positie van corporaties en het opheffen van de stadsdelen. Inmiddels ontwikkelt de gemeente nieuw beleid voor de huidige voorraad en de kwaliteit daarvan. Ook corporaties denken momenteel na over hoe ze de herstructurering van oude wijken nieuw leven kunnen inblazen. Dit leidt wel tot discussies over waarin de euro's worden geïnvesteerd: beschikbaarheid (via nieuwbouw), betaalbaarheid of kwaliteit?
- **Verskil in tempo.**
De snelheid van politieke wisselingen (en daarmee ook van de wijzigingen in het woonbeleid en woonvisies) is hoger dan die van de vastgoedcycli en de eigen bedrijfsvoering van de corporaties. De 'politiek' wil wel eens dingen die voor corporaties niet mogelijk zijn of meer tijd vragen.
- **Hogere verhuurdersheffing voor corporaties.**
De verhuurdersheffing is gekoppeld aan de WOZ-waarde van het bezit. De Amsterdamse corporaties betalen daardoor een hogere heffing dan elders in Nederland. Tegelijkertijd zijn ze gebonden aan

dezelfde toewijzingsregels. Onder meer door het passend toewijzen kan de huur niet in overeenstemming worden gebracht met de WOZ-waardes. Het 'systeem' dwingt de Amsterdamse corporaties dus om dezelfde prijsstelling te hanteren als corporaties die woningen hebben met veel lagere waardes. Dit feit en de financiële normen van met name het WSW beperken de investeringskracht van de Amsterdamse corporaties.

Insiders versus outsiders

Eén deelnemer stelde onomwonden dat de Amsterdamse woningmarkt 'zo rot is als een mispel'. Corporaties hebben de doelstelling om mensen met lage inkomens tegen een betaalbare prijs een redelijke woning te bezorgen. Gelet op de facts and figures over de woningmarkt kun je concluderen dat zij hierbij aan twee kanten falen. Enerzijds leveren ze woondiensten aan mensen met midden- of hogere inkomens. Anderzijds hebben mensen met een laag inkomen een netto hoge huurquote, terwijl de wachttijden voor een sociale huurwoning effectief vijf jaar bedragen.

Puur vanuit marktperspectief schuurt het dat in de Amsterdamse binnenstad, in buurten als de Jordaan en Nieuwmarkt, mensen met de laagste inkomens wonen in woningen met zeer hoge WOZ-waardes. Amsterdam heeft in totaal 44.000 mensen met een bijstandsuitkering. Van hen zit een deel al langer dan vijftien jaar in de bijstand en van die groep zal een deel in de binnenstad wonen. 'Is het reëel', werd gesteld, 'dat deze mensen, tegen een hoge huurquote, in een aantrekkelijk appartementje in het centrum wonen? Kunnen zij niet beter in Almere wonen? Nu betalen ze een hoge huur, zonder dat ze kans hebben op werk. Intussen houden ze woningen bezet die Amsterdam beter zou kunnen verhuren of verkopen aan mensen die een grote toegevoegde waarde kunnen hebben voor de stad.'

Wat eveneens schuurt, is dat in dezelfde aantrekkelijke binnenstedelijke buurten mensen met middeninkomens tegen soms zeer lage huren in sociale huurwoningen wonen. Er zijn gevallen bekend van huishoudens met een inkomen van € 50.000, die een buitenhuis hebben op de Veluwe en in de Jordaan tegen een bedrag van € 200 huren. Ze zouden makkelijk een veel hogere huur kunnen betalen, terwijl de corporatie de woningen graag zou willen optrekken naar de eerste of tweede aftoppingsgrens. De huidige regels laten niet toe hier iets aan te doen. De scheefwoners kunnen niet worden gedwongen te verhuizen en harmoniseren kan alleen bij mutatie.

Ook in de nieuwbouw gebeuren in Amsterdam zaken die zeer contrair zijn aan wat vanuit marktoverwegingen verstandig zou zijn. Vanuit het streven naar gemengde wijken (zie later in dit verslag) worden bij nieuwbouwprojecten ook in de duurder wijken betaalbare koopwoningen gebouwd. Dit leidt tot de volgens de deelnemers aan het Smal Beraad absurde situatie dat aan de Zuidas koopwoningen worden gebouwd van € 175.000. 'Die gaan drie dagen later voor twee ton meer van de hand', werd gesteld. 'Dan schrijven zich dus tienduizend mensen in en degene die na loting de woning kan kopen, ontvangt gratis twee ton van de gemeente.'

Al deze scheve situaties leiden in Amsterdam tot een scherp onderscheid tussen insiders en outsiders. Of mensen met middeninkomens goedkoop kunnen huren en of sociale huurders in de binnenstad wonen, komt voor een groot deel voort uit willekeur en kan daarom ook als onrechtvaardig worden bestempeld.

Gemengde wijken: ja of nee?

De 'rotte' toestand van de Amsterdamse woningmarkt is deels historisch gegroeid en deels een gevolg van beleid. Op zich zou het een gezond uitgangspunt zijn als corporaties niet actief zijn in gebieden met een hoge WOZ-waarde. Maar de corporaties in Amsterdam hebben dat bezit nu eenmaal al heel lang. Ze hebben het niet recent verworven en kunnen het ook alleen afstoten bij mutatie. De regels laten geen snelle en grootschalige verkoop van sociale huurcomplexen toe. Alhoewel er onder zittende huurders in Amsterdam meer belangstelling ontstaat om hun woning te kopen, wordt dat door de erfpacht belemmerd. Om de woningen individueel te kunnen verkopen, moet een corporatie het complex eerst splitsen. In Amsterdam moet dan de erfpacht voor het hele complex vooraf worden afgekocht. Voor corporaties is dat een forse belemmering om te verkopen. Daar komt bij dat het huidige Amsterdamse college grenzen stelt aan de hoeveelheid te verkopen huurwoningen, iets wat door alle deelnemers aan het Smal Beraad werd betreurd. Er is op dit punt dus een groot verschil tussen wat een corporatie wil en wat ze kan.

Ook het beleid speelt een rol in het behoud van de scheve verhoudingen in de Amsterdamse woningmarkt. Eén deelnemer stelde dat het ene na het andere gemeentebestuur 'al vijftien jaar om de hete brij heen draait. Er is in Amsterdam een geprivilegieerde groep die gebruik maakt van sociale voorzieningen. De durf ontbreekt om dat probleem aan te pakken.' Durf of niet, feit is dat de Amsterdamse politiek al vele jaren lang het uitgangspunt hanteert van de gemengde wijken. Een uitgangspunt dat tijdens het Smal Beraad tot discussies leidde. De een wees op de voordelen van gemengde wijken. 'Heel veel arme mensen op een kluitje leidt tot problemen. Zo zal geen stabiele samenleving ontstaan. Daarom is het goed als rijkere mensen in een arme buurt wonen, en armere mensen in een rijke buurt.' De ander vond het bizar dat het huidige gemeentebestuur, ook om de gemengde wijken in stand te houden, de huidige omvang van de sociale huurvoorraad wil handhaven. Maar dat gebeurt ook, aldus een tegenreactie, omdat in de hoofdstad op termijn, bij handhaving van de huidige bewoning, een tekort aan sociale huurwoningen gaat ontstaan.

Al deze geluiden maken duidelijk dat in Amsterdam de discussie over welke stad je wilt zijn extra scherp wordt gevoerd. Er is een samenhang tussen het soort mensen dat je huisvest en wil aantrekken en het soort huizen dat je hebt. Wil Amsterdam een arme mensenstad zijn of een stad van *high potentials*? Welke mensen wil ze aantrekken en welke woningen zijn dan nodig? Wat zijn de voornaamste doelgroepen? Arm of rijk is hierbij niet eens het belangrijkste criterium. Jonge mensen met een hoog potentieel zijn in aanvang ook arm. Hoe kun je de woningvoorraad en de sociale huursector zo effectief mogelijk inzetten om de mensen die je wilt aantrekken te huisvesten? Die discussie moet zeker ook in regionaal verband worden gevoerd.

De deelnemers aan het Smal Beraad waren breed van mening dat gemengde wijken ook behouden kunnen blijven met een kleinere voorraad sociale huurwoningen, al zal er discussie blijven over de maat en schaal waarop de verkleining plaatsvindt. Kleine plukjes sociale woningbouw in binnenstedelijke buurten moeten mogelijk blijven, werd gesteld.

Nut van nieuwe regelgeving

De regering werkt aan nieuwe wetgeving om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Het gaat om een combinatie van instrumenten die de overregulering van de huursector moeten terugdringen, de effectiviteit van het woonbeleid moeten vergroten en de dynamiek op de markt moeten opjagen. Het gaat om instrumenten zoals de huursombenadering, algemene tijdelijke huurcontracten van twee jaar, verruiming van de gronden voor opzegging vanwege dringend eigen gebruik en invoering van inkomenstoetsen om de scheefheid te kunnen terugdringen. Of de wetgeving wordt aangenomen was tijdens het Smal Beraad nog niet bekend, laat staan of dat snel genoeg gebeurt om al mee te kunnen nemen bij de huurverhogingsronde van 2016. Toch bogen de deelnemers zich al over de vraag of de nieuwe instrumenten mogelijk kunnen bijdragen aan het opheffen van de knelpunten op de Amsterdamse woningmarkt.

Enkele deelnemers spraken de vrees uit dat de huursombenadering de ruimte voor huurharmonisaties beperkt. De totale huursom zou volgens de nieuwe regels jaarlijks met 1% mogen stijgen, inclusief harmonisatie. 'Biedt dat genoeg ruimte om de woningen van € 200 in de Jordaan naar het gewenste huurniveau te tillen', vroeg iemand. Twijfels waren er ook over de inkomenstoets. Die kan de basis vormen voor extra huurstijgingen tot 6% voor scheefhuurders. Dat is bij mensen die een woning huren van € 200 maar € 12 in de maand. Met zulke verhogingen zal het lang duren voordat er echt een prikkel ontstaat om te verhuizen.

Over de tijdelijke huurcontracten voor de duur van twee jaar waren de meningen aanzienlijk positiever. Zij zijn uitermate geschikt voor de *high potentials* die Amsterdam graag aantrekt. Met hun lage inkomen starten ze in een sociale huurwoning. Loopt het huurcontract na twee jaar af en is hun inkomen in de tussentijd gestegen, dan komen ze niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dat voorkomt het ontstaan van nieuwe scheefheid.

Lastig is volgens deelnemers wel dat de nieuwe instrumenten alleen toepasbaar zijn bij nieuwe huurcontracten. Het gevaar is dat niemand meer gaat verhuizen, omdat je dan een huurcontract met onbeperkte tijd gaat inruilen voor een tijdelijk huurcontract. De nu al bestaande stagnatie op de woningmarkt, omdat mensen zo lang mogelijk blijven wonen in een aantrekkelijke (en goedkope) sociale huurwoning, wordt dan nog verder vergroot. Of zoals iemand het verwoordde: 'Mijn grootste angst is dat we systeemdinamische discussies voeren over toewijzingen en verdeling, maar dat er straks helemaal niemand meer verhuist.'

Dit alles zou aanleiding kunnen zijn om inderdaad regionale differentiatie mogelijk te maken in het woonbeleid, zodat Amsterdam specifieke instrumenten kan inzetten om haar specifieke problemen op te lossen en de sociale huurvoorraad beter te benutten. Maar, zo werd gewaarschuwd, dit zal alleen bespreekbaar zijn als de hoofdstad afrekenet met het gemengde wonen in de grachtengordel, waardoor in de buurten met de hoogste WOZ-waardes nog steeds mensen met zeer lage inkomens kunnen wonen.

Wie bouwt de middeldure huurwoningen?

Er ontstond tijdens het Smal Beraad discussie over de vraag welke partij(en) in Amsterdam de middeldure huurwoningen moeten bouwen. Over deze vraag dreigen al snel ideologische standpunten te worden ingenomen, waarbij corporaties worden beschuldigd van landjepik. Als de middeldure huursector wordt gedefinieerd als de categorie woningen met een huur tussen pakweg 710 en 850 euro, dan lijken corporaties inderdaad de eerst aangewezen partij om deze woningen te bouwen, werd gesteld. Er van uit gaande dat zij er in de eerste plaats zijn voor groepen met weinig keuzevrijheid, moeten zij in Amsterdam ook voor mensen met middeninkomens werken. De inkomensgrens van € 33.000 is in de hoofdstad immers te laag. Gelet op de huurquotes hebben huishoudens met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 ook geen keuzevrijheid. Als zij niet worden bediend door de corporaties, verhuizen ze niet vanuit hun sociale huurwoning.

Maar waarom de grens leggen bij € 850, wierp een deelnemer tegen. Los van het feit dat mensen met middeninkomens met de huidige rentestand prima een huis kunnen kopen in Amsterdam Zuid-Oost, kunnen zij ook prima een huis huren tegen € 1.000 in de maand. 'Het gaat hier om mensen die geslaagd zijn in het leven, beginnende academici, hoofden van basisscholen of inspecteurs bij de politie. Vanwege hun goede toekomstperspectief vinden zij het geen probleem duizend euro in de maand te betalen. Daarom is dit bij uitstek een groep die kan worden bediend door private partijen. Toch lijkt de overheid dat niet te willen.' 'Misschien omdat de overheid de private partijen niet vertrouwt', reageerde iemand. 'Omdat deze partijen bij de eerste mutaties misschien niet duizend, maar 1750 euro per maand gaan vragen.'

De bouw van middeldure huurwoningen in Amsterdam wordt begrensd doordat de gemeente ook in de nieuwbouw gemengde wijken nastreeft, met een mix van meerdere categorieën. Het alleen bouwen van middeldure huurwoningen is daardoor niet aan de orde, ook al zou dat een goede strategie zijn om de scheefheid in de sociale huursector terug te dringen. Hier botsen dus twee uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, werd gesteld: scheefheid bestrijden en gemengde wijken realiseren.

Een mogelijk vervolg

Welk vervolg zou dit Smal Beraad kunnen krijgen? Er kwamen verschillende ideeën langs.

- Verdere objectivering met facts and figures.
Er is behoefte om een aantal zaken nog verder uit te zoeken. 'We weten nog te veel niet', werd gesteld. Hoe werkt bijvoorbeeld het stelsel van huurtoeslag specifiek uit in Amsterdam en welke invloed heeft dit op de prijsstelling? Er is in de hoofdstad sprake van een combinatie van huurkorting (huren lager dan de markthuren) en huurtoeslag. In de randen van Nederland is dat anders. Daar liggen de huren vaak hoger dan de markthuren, maar dat verschil wordt vervolgens gecompenseerd door de huurtoeslag. Hoe kunnen de middelen die gemoeid zijn met de combinatie huurkorting – huurtoeslag in Amsterdam beter worden ingezet? Het is nuttig bij dit onderzoek ook de particuliere huursector te betrekken. Wat is daar het gebruik van de huurtoeslag? Dit onderzoek zou zich kunnen toespitsen op de binnenstad, het gebied met de hoogste WOZ-waardes.
- Meer inzicht krijgen in consumentengedrag en -mogelijkheden.
Er is ook meer inzicht nodig in de vraagkant van de woningmarkt, het gedrag van de consumenten. Wat gebeurt er precies als een consument die zich in of bij Amsterdam wil vestigen de woningmarkt betreedt? Dit zijn in de regel jonge mensen met een hoge opleiding en (nog) een laag inkomen. Ze komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, ook gezien de lange wachttijden. Ze zijn daardoor aangewezen op de particuliere huur- of koopmarkt. De kans bestaat dat ze terecht komen in Purmerend, Hoorn of Almere, omdat ze zich met hun inkomen nog niet in Amsterdam kunnen vestigen. Dat hele mechanisme is nog onvoldoende duidelijk. Als je kijkt naar het gebruik van de sociale huursector in

Amsterdam, moet je het namelijk ook hebben over de mensen die daar niet voor in aanmerking kunnen komen.

Te veel onduidelijkheid bestaat er ook nog over het middendeel van de markt, het gedrag en de mogelijkheden van de mensen met middeninkomens. Wanneer kunnen zij precies kopen? Welke alternatieven hebben zij in Amsterdam? Welke groepen vestigen zich in de vrije markt en waarom? Hoe verloopt de toetsing van hun inkomen door de verhuurders bij middeldure huur? Meer inzicht hierin kan helpen om ook politiek zo nodig andere keuzes te maken. De middengroepen vormen immers een doelgroep waar alle collegepartijen in Amsterdam affiniteit mee hebben.

Als je de vraagstukken rond het wonen in Amsterdam puur vanuit de consument benadert, zou je wel eens kunnen concluderen dat bepaalde groepen een woonquote van 40 of 50% helemaal niet erg vinden, werd gesteld. En als dat zo is, kun je in het beleid misschien andere keuzes maken.

- Meer inzicht krijgen in de (on)mogelijkheden van regionalisering.
Is het mogelijk regionaal beleid te ontwikkelen zonder meteen nieuwe structuren op te richten of te vervallen in vormen van machtsstrijd? Omdat de consument op regionale schaal opereert, zou ook de dynamiek op de woningmarkt meer op regionale schaal moeten worden georganiseerd, breder dan alleen binnen de gemeente Amsterdam. Is dat mogelijk op basis van (alleen) meer samenwerking tussen gemeenten? Zou de slagkracht op stadsregionaal niveau kunnen toenemen met behulp van een soort deltacommissaris? Iemand die eerst op het niveau van doelstellingen overeenstemming probeert te bereiken, om dit vervolgens te vertalen in concrete handelingen om de doelen te bereiken. Dit biedt de mogelijkheid dwars door bestaande systemen heen te denken. Is Amsterdam daar niet een interessante proeftuin voor?
Meer duidelijkheid moet er ook komen over de (on)zin van regionale differentiatie van instrumenten in het woonbeleid. Wat moet dan worden gedifferentieerd: de huurtoeslag, de huurliberalisatiegrens, verkoopregels, of...? Hierover bestaat nog grote onduidelijkheid.
- Inzoomen op de binnenstad.
Het onderzoek naar het regionaal differentiëren met instrumenten zou zich kunnen toespitsen op het binnenstedelijk gebied van Amsterdam, waar de WOZ-waardes veel hoger zijn dan elders in Nederland. Er werd voorgesteld om met het gezelschap van dit Smal Beraad verder na te denken over hoe je de gesignaleerde knelpunten in dit gebied kunt oplossen. Welk middel zou daar nodig zijn om bijvoorbeeld makkelijker te kunnen verkopen of in de Jordaan hogere huurverhogingen mogelijk te maken? Welk pakket van afwijkingen van landelijke regelgeving is zinvol om de woningmarkt in dit gebied met extreem hoge druk beter te laten functioneren?
Het zou een idee kunnen zijn dit toe te spitsen op de aanpak van het scheefwonen in de grachtengordel. Dat is immers een fenomeen waarvoor alle partijen in het huidige Amsterdamse college een open oor hebben. Van daar uit zou je dan voorzichtig kunnen zoeken naar volgende stappen.
- Draaien aan knoppen.
Het kan helpen een aantal keuzescenario's uit te werken. Aan de ene kant kun je kiezen of je de vraagstukken van de woningmarkt op lokale of op regionale schaal gaat bekijken. Aan de andere kant kies je voor groeien of verdelen. Wil je de economische groei in de stad aanjagen of wil je rechtvaardig blijven verdelen wat er al is? Per kwadrant kun je bloot leggen welk verhaal daar bij hoort, en wat dat betekent voor de verdeling tussen koop, markthuurlen en sociale huur en voor de eventuele menging. Deze aanpak maakt het mogelijk keuzes en alternatieven voor te leggen en de consequenties daarvan zichtbaar te maken. Mogelijk komen zo inconsistenties in het beleid naar boven, waarvoor het Forum voor Stedelijke Vernieuwing alternatieven zou kunnen aanreiken. De analyse kan daarbij worden uitgesplitst naar de drie relevante schaalniveaus: (dure) binnenstad, gemeente, regio. Wat is op deze niveaus precies aan de hand? Welke doelen zijn daarvoor te benoemen? In hoeverre conflicteren deze eventueel met elkaar? Welke differentiatie in beleid streef je vervolgens na en wie (rijksoverheid, gemeente Amsterdam, corporaties, private marktpartijen) draait dan aan welke knoppen?

Het bestuur van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing zal zich buigen over de vraag of bovengenoemde ideeën voldoende zijn om aan dit Smal Beraad een vervolg te geven.

DEELNEMERS

Ir. W.J. Bodewes	Amvest / Forum SV
Drs. J.W. Cüsters	Cüsters Teksten
Drs. A.Th. van Delden	Ministerie van BZK / Forum SV
Drs. T.H. van Hoek	EIB
Dr. F. Kalshoven	De Argumentenfabriek
Mw. ir. K. Laglas	Ymere / Forum SV
Ir. M. de Langen	Stadgenoot / Forum SV
P.V.W. van Rossum	Gemeente Amsterdam
Drs. V.M.E. Schaap	Ministerie van BZK
Mw. C.E. van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing

ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING

De stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing - opgericht in 1983 - stelt zich ten doel een bijdrage te leveren aan het inzicht in de specifieke positie en de sterke en zwakke punten van de stad. In samenhang daarmee wil het Forum voor Stedelijke Vernieuwing de ontwikkeling stimuleren van een stedelijk vernieuwingsbeleid, dat is gericht op de bestrijding van sociale en materiële verpaupering en op een (re)vitalisering van de initiërende en stimulerende functies die de steden op velerlei gebied voor uiteenlopende betrokkenen (kunnen) vervullen. Dit betekent dat het Forum voor Stedelijke Vernieuwing, naast de stedelijke fysieke omgeving, ook de stedelijke economische structuur, het sociaal-culturele klimaat in de steden en de organisatie van het bestuur van de steden tot zijn aandachtsgebied rekent.

Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing is opgericht ten behoeve van alle organisaties en personen die bij de stedelijke vernieuwing zijn betrokken. Derhalve behoren niet alleen overheidsorganisaties, politici en ambtenaren, maar ook (vertegenwoordigers van) private organisaties, publicisten, wetenschappers en 'stedelingen' tot de doelgroep van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing.

In algemene zin probeert het Forum voor Stedelijke Vernieuwing zijn doelstelling te realiseren door te functioneren als platform voor de tot zijn doelgroep behorende organisaties en personen. Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing organiseert daartoe allereerst zogenaamde Breed Beraden. Tijdens de Breed Beraden wordt door een per beraad wisselend gezelschap van personen, die betrokken zijn bij de stedelijke vernieuwing, gesproken over ontwikkelingen, problemen en strategieën die van belang zijn voor de revitalisering van de steden.

Thema's Breed Beraden:

- economische revitalisering van de steden
- sociale en culturele revitalisering van de steden
- stedelijke vernieuwing en bestuurlijk-financiële verhoudingen
- stedelijk beheer
- stedelijke vernieuwing en informele economie
- stedelijke vernieuwing en openbare orde en veiligheid
- investeren in de stad
- public-private partnership
- flexibilisering van de geldstromen in de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en de randstad
- stedelijke vernieuwing en stadsvernieuwing in de jaren negentig
- publiek-private samenwerking bij de ontwikkeling van stedelijke vernieuwingsprojecten in middelgrote steden
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- naar een actief, integraal beheer van de na-oorlogse wijken
- stedelijke vernieuwing en het bestuur in grootstedelijke gebieden
- stedelijke vernieuwing en de bestrijding van sociale en materiële verpaupering
- stedelijke vernieuwing in de periode 1990 - 1994
- stedelijke vernieuwing en architectuur
- stedelijke vernieuwing en milieubeheer
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van woningen in de sociale marktsector
- de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties op lokaal niveau
- gerichte intensivering van ruimtelijke investeringen: mogelijkheden en beperkingen
- stedelijke vernieuwingsprojecten: hoe verder?
- de communicatie van de stedelijke vernieuwing
- financiële verhouding tussen de centrale overheid en de stedelijke overheden
- de toekomst van de knooppunten
- 'Belstato'
- stedelijke vernieuwing en projectontwikkeling
- stedelijke vernieuwing en de multiculturele stad
- beweeglijke burgers en stedelijke vernieuwing

- Europese eenwording, veranderende verzorgingsstaten en de stedelijke en bestuurlijke inrichting in Nederland
- stedelijke vernieuwing en openbaar vervoer
- het beeld van de VINEX-locaties
- de consequenties van het nieuwe beleid inzake perifere en grootschalige detailhandels-vestigingen voor de binnensteden
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van vraag en aanbod op het gebied van de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en het nieuwe Grote Stedenbeleid
- de herontwikkeling van vroeg-naoorlogse wijken
- de ontwikkeling van de IJ-oever
- stedelijke vernieuwing, vergrijzing en modernisering van de ouderenzorg
- stedelijke vernieuwing en de vernieuwing van het bestuur
- Zuidvleugel van de Randstad
- investeren in de bereikbaarheid van de steden
- herijking Belstato: de stedelijke vernieuwings- en beheeropgave in perspectief
- stedelijke vernieuwing en publiek-private samenwerking: voortschrijdende inzichten?
- stedelijke vernieuwing, materiële armoede en sociaal isolement
- stedelijke vernieuwing en Nederland 2030
- stedelijke vernieuwing en de 24-uurs economie
- stad zonder horizon
- investeren in stedelijke gebieden
- aan het werk met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
- TNL: kansen en bedreigingen voor de vernieuwing van onze steden
- de educatieve stad
- ruimtelijke ontwikkeling en stedelijke vernieuwing
- sociaal investeren in steden
- de toekomstige ordening in de woonsector
- stedelijke vernieuwing en grondbeleid
- Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en stedelijke vernieuwing
- stedelijke vernieuwing en ICT
- de stad in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening
- Utrecht West in perspectief
- stedelijke vernieuwing en het MKB
- betekenis en kansen van het plan Amsterdam-Zuidas
- stedelijke vernieuwing en veiligheid
- wonen
- ruimte voor mobiliteit
- ontwikkelingsperspectieven Almere
- stedelijke vernieuwing, ruimtelijke ordening en water
- Rotterdam en stedelijke vernieuwing
- stedenbaan
- de vernieuwing van de verhouding tussen corporaties en overheid vanuit praktisch perspectief
- ZaanDrecht - de Hollandse waterstad in transformatie
- over de betekenis van plekken
- de vernieuwing van de rijksbemoeienis met het wonen: tussen Marx en markt
- elektriserende netwerken
- vergrijzing, wonen, zorg en participatie
- ruimtelijke ordening in perspectief
- stedelijke vernieuwing en krimp
- stad & filosofie
- stedelijke vernieuwing en waardeontwikkeling: naar een vernieuwing van het spel, de spelers en de spelregels
- volkshuisvesting op een tweekop
- Rotterdam-Zuid
- zelfbouw
- ontwikkeling commercieel middensegment huurmarkt

- wonen, zorg en pensioenen
- wonen, zorg en pensioenen follow-up
- corporaties
- volkshuisvesting in beweging
- stedelijke vernieuwing en ontwikkelingen in het sociale domein
- projectontwikkelaars en stedelijke vernieuwing
- ruimtelijk-economische ontwikkelingen en stedelijke vernieuwing
- toenemende contrasten: demografie en stedelijke ontwikkeling
- agenda stad
- potentie van erfgoed in stedelijke ontwikkeling
- nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties

Thema's studiedagen en symposia:

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- stadsvernieuwingsrapportage
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- internationalisering en stedelijke cultuur
- stedelijke vernieuwing en stedenbouw
- 1983 - 2008 25 jaar breed beraad over de stad
- 'Darwin in the city'
- bouwteam
- de gevleugelde stad 30 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing

Publicaties:

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- volkshuisvesting gewogen
- financiële prikkels voor actieve steden
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- opstellenbundel over stedelijke ontwikkelingen
- internationalisering en stedelijke cultuur
- mijn plek in de stad, 20 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- investeren in stedelijke vernieuwing - niet bij steen alleen
- 1983 - 2008 25 jaar breed beraad over de stad

De activiteiten van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing worden mogelijk gemaakt door financiële bijdragen van vele bij de stedelijke vernieuwing betrokken partijen (rijk, provincies, steden, bouwondernemingen, projectontwikkelingsmaatschappijen, institutionele beleggers, onderzoeksinstituten et cetera).

BESTUUR & RAAD VAN ADVIES

Bestuur:

J.W. Remkes	Commissaris van de Koning Provincie Noord-Holland	voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Algemeen Directeur Amvest	penningmeester
Prof. dr. J.J.M. Hemel	Bijzonder hoogleraar Grootstedelijke Problematiek Wibautleerstoel UvA / Strategic planner Amsterdam Economic Board	secretaris
Drs. C.G. Gehrels	European Director Big Urban Clients Arcadis Nederland	lid
Ir. K. Laglas	Directievoorzitter Ymere	lid
Ir. M. de Langen	Bestuursvoorzitter Stadgenoot	lid
Drs. A.Th. van Delden	Piv. Directeur-Generaal Bestuur en Koninkrijkrelaties Ministerie van BZK	adviseur

Raad van Advies:

Drs. E.M. Agricola	Gemeente Amsterdam
Ing. J.Th. Blok	Blok&Ko
Drs. C.B. van Boven	Parteon
E. van der Burg	Gemeente Amsterdam
Ir. M.A.E. Calon	Aedes vereniging van woningcorporaties
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners / ETH Zürich
Drs. G.H.E. Derks MPA	Gemeente Maastricht
A.Th. Duivesteijn	Eerste Kamer der Staten-Generaal
P. van der Gugten	Heijmans Vastgoed
Drs. R. Haans	de Alliantie
Drs. T.H. van Hoek	EIB
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
M. Jacobs	Gemeente Tilburg
Dr. L.B. Janssen-Jansen	Universiteit van Amsterdam
Ir. L.H. Keijts	Portaal
Mr. ing. J.F.A.M. van Kimmenaede	Van Wijnen Groep
Em. prof. dr. L.A. de Klerk	Universiteit van Amsterdam
Drs. ing. W.M.K. Krzeszewski	Staedion
Drs. N.D.E. Maarsen MRE	Stadium / Round Hill Capital
Drs. M.B.T. Molenaar	Woonstad Rotterdam
Drs. G.R. van Randerdaat	SITE urban development / MCD
R. van der Schaaf	Gemeente Groningen
Drs. A.J.M. Schakenbos	Vestia
Prof. dr. P. Schnabel	Universiteit Utrecht / Eerste Kamer der Staten-Generaal
Drs. R.E. Schneider	Gemeente Rotterdam
Drs. D.J. Tijn	Ministerie van Infrastructuur en Milieu
J.H. Zwart	Timpaan
Ir. P.O. Vermeulen	
Ing. J.P. van Zomeren	ERA Contour