

## **BIJLAGE 5.a**

# **Nieuwe aanbiedingsafspraken Bouwen aan de Stad II**

Versie 29 mei 2013

---

### **Inleiding**

Op 19 september 2011 hebben de Gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties de overeenkomst Bouwen aan de Stad 2011 t/m 2014 afgesloten. In deze overeenkomst hebben de betrokken partijen afgesproken: "(...) opnieuw met elkaar in overleg te treden over de uitwerking van de afspraken wanneer zich externe omstandigheden voordoen - zoals ontwikkelingen in het Rijksbeleid of economische ontwikkelingen – die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken" (artikel 6 BadS II). Partijen hebben geconstateerd dat zich op dit moment dergelijke ontwikkelingen voordoen en er aanleiding is het genoemde overleg te voeren. Dit overleg betreft met name de gemaakte aanbiedingsafspraken van artikelen 20 t/m 22.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties heeft aangegeven te verwachten dat onder de huidige omstandigheden de aanbiedingsafspraken niet langer kunnen worden 'gehaald' en heeft de andere partijen voorgesteld om tot een herziening van de aanbiedingsafspraken te komen.

### **Verhuurderheffing en saneringsheffing**

Een belangrijke aanleiding voor de corporaties is de aangekondigde verhuurderheffing, in combinatie met de saneringsheffing ten behoeve van Vestia. Deze heffingen hebben een zodanige omvang dat de corporaties aangeven dat zelfs bij maximale toepassing van de mogelijkheden tot huurverhoging, de opbrengsten de komende jaren onvoldoende zijn om te heffing te kunnen betalen. Daarbij is er nog onzekerheid over de uitwerking van een nieuw puntenstelsel dat momenteel in voorbereiding is. Daarnaast zijn de economische crisis en de maatregelen in het Regeer- en Woonakkoord van dien aard dat het de corporaties noodzaakt om hun huurbeleid kritisch te bezien, mede met het oog op de financiële continuïteit en behoud van de meest noodzakelijke investeringen.

Om de heffingen te kunnen betalen kunnen corporaties niet veel anders doen dan hogere huren vragen. Partijen constateren dan ook dat door deze ontwikkelingen met name de aanbiedingsafspraken onder druk komen te staan.

Overigens spreken alle partijen die Bouwen aan de Stad II hebben ondertekend, hun grote zorgen uit over de effecten van deze heffingen in combinatie met de economische crisis, op de betaalbaarheid van de woningen in Amsterdam voor grote groepen huurders.

Tegelijkertijd hechten de partijen aan een evenwichtige verdeling van vrijkomende huurwoningen over verschillende doelgroepen: lage inkomens en lagere middeninkomens. Daar ligt ook, zo geven de corporaties zelf aan, een belangrijk deel van de legitimering van corporaties richting de stad.

### **Risico van inkomenssegregatie**

#### *Bevestiging afspraak ongedeelde stad*

Partijen benadrukken en bevestigen nog eens dat zij het in artikel 2 van de preambule van Bouwen aan de Stad II genoemde, nog steeds voluit onderschrijven en:

“(...) onverkort gaan voor een ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond in alle wijken van de stad kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Door de kabinetsplannen, gecombineerd met de crisis, is het risico op inkomenssegregatie op de langere termijn groter geworden. Partijen staan dus voor een stad met gemengde wijken, waarbij die menging niet noodzakelijk op blok- of complexniveau geldt. Een open stad die toegankelijk is voor nieuwkomers, die volop kansen biedt, die ruimte geeft voor diversiteit, zonder de ogen te sluiten voor problemen. Inkomenssegregatie wordt aangepakt, door stedelijke vernieuwing en differentiatie, ondersteund door de sociale pijler.”

#### *Analyse*

In dat licht hebben partijen gezien hoe de stad er op dit moment voorstaat qua verdeling van de inkomens over de stad en de toegankelijkheid van de woningen voor de verschillende inkomens.

Als gekeken wordt naar stijging van het inkomen dan is het beeld dat die binnen de Ring het grootst is geweest. Toch is die grotere inkomensstijging binnen de Ring nog maar van recente datum. Over de jaren 1995 - 2011 blijkt het inkomen buiten de Ring nog steeds alle jaren iets hoger ligt dan binnen de Ring. Tot voor kort was er een directe samenhang tussen inkomen en woningoppervlak (groter buiten de Ring). Inmiddels is dit vervangen door de samenhang tussen onroerend goedprijs en inkomen (mede veroorzaakt door de toename van de koopwoningen). De recente inkomensstijging is dus binnen de Ring het hardst gegaan. Die inkomensstijging is voor deel het gevolg van een groeiend inkomensverschil in de koopsector: duurdere koopwoningen binnen de Ring trekken hogere inkomens.

In de huurwoningen binnen de corporatiesector is er nauwelijks tot geen verschil in inkomens en inkomensontwikkeling binnen en buiten de Ring. Wel ligt het inkomensniveau in de corporatiesector op steeds grotere afstand onder het stedelijke gemiddelde. Dat komt door de Europese inkomenseis van € 34.000 en omdat volgens het onderzoek Wonen in Amsterdam 2011 het 'scheefwonen' in de stad enigszins afneemt. Ook is het effect van een relatieve inkomensdaling op het algemeen gemiddelde inkomen, buiten de Ring groter dan binnen de Ring. Dat komt door de grotere omvang van de corporatiesector buiten de Ring. Buiten de Ring (inclusief Noord) hebben de corporaties circa 60% van de voorraad in bezit en binnen de Ring circa 40%. Kijkend naar de reguliere verhuur is er tot nu toe sprake van een redelijk evenwichtige toewijzing.

Van elke tien woningen worden er vier toegewezen binnen de Ring en zes daarbuiten (inclusief Noord). Dat is conform de verdeling van de sociale voorraad over de stad.

Wat betreft de toegankelijkheid van betaalbare huurwoningen over de stad valt op dat de laatste jaren de doorstroming is afgenomen. Vooral binnen de sociale huursector wordt er veel minder verhuisd. Daardoor daalt het aanbod van sociale huurwoningen. In gebieden met een hoge marktdruk kan bovendien de betaalbaarheid onder druk komen door stijging van de maximale huur.<sup>1</sup> Als dat over een langere periode gebeurt zullen vormen van inkomenssegregatie het gevolg zijn. Het effect op de toegankelijkheid zal dan binnen de Ring eerder te merken zijn dan daarbuiten.

#### *Voorkomen inkomenssegregatie*

Om binnen de Ring de corporatievoorraad te beschermen is in Bouwen aan de Stad II een bodem afgesproken in marktgebied 1 van 47.000 corporatiewoningen (artikel 59 BadS II). Ook is het afgesproken verkoopcontingent in marktgebied 1 kleiner dan in de andere marktgebieden. Daarmee hebben partijen al (enige) maatregelen genomen om inkomenssegregatie tegen te gaan. Daarnaast onderkennen partijen dat het nodig is de concentratie van lage inkomens buiten de Ring binnen de perken te houden en de toegankelijkheid van lage inkomens binnen de Ring te waarborgen. Partijen spreken daarbij uit dat inkomenssegregatie in de vernieuwingsgebieden buiten de Ring ook onverkort moet worden bestreden.

Door de economische crisis en de verhuurderheffing is de nieuwbouw drastisch afgenomen, maar gemeente en corporaties handhaven de ambitie om buiten de Ring te streven naar gedifferentieerde wijken. De aanpak duurt langer en is meer kleinschalig, maar zowel gemeente als corporaties hebben prioriteitsgebieden (buiten de Ring) benoemd waar zij zoveel mogelijk in samenwerking met elkaar middelen inzetten om de leefbaarheid verder te verbeteren en inkomenssegregatie te bestrijden door menging met middensegment huurwoningen en koopwoningen.

Corporaties blijven hun (schaarse) middelen daarvoor inzetten en onderzoeken daarbij nieuwe vormen waarbij ook op andere manieren investeringsmiddelen (bijvoorbeeld zelfbouw en kluswoningen) worden vrijgemaakt. Voorbeelden als de Klarenstraat en de verbouwing van het GAK-en Elseviergebouw illustreren hoe zo'n aanpak vorm kan krijgen. Ook op die manier willen partijen blijven bijdragen aan een aanpak gericht op differentiatie van het aanbod buiten de Ring, ter voorkoming van inkomenssegregatie. Om te waarborgen dat de gebieden binnen de Ring toegankelijk blijven voor lage inkomens komen partijen tot de volgende aanbiedingsafspraken.

---

<sup>1</sup> Overigens is de maximale huur in de stadsdelen binnen de Ring gemiddeld lager dan buiten de Ring op basis van de Donnerpunten. Dat geldt ook voor het percentage huurwoningen van corporaties dat in theorie zou kunnen worden geliberaliseerd.

## Vervangende aanbiedingsafpraak

### *Huidige afspraak*

De huidige afspraak is dat wordt gemonitord of per jaar 7.500 woningen (met een marge van 600) van de woningen onder de liberalisatiegrens, worden aangeboden met een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens (nu € 574). In de marktgebieden is dat 70% van de vrijkomende huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Die afspraak heeft dus alleen betrekking op woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (nu € 681).

Uit de monitor blijkt een afname van de regulier verhuurde woningen via WoningNet. De aanbiedingsafspraken worden in 2011 net 'gehaald' met een aantal van 6.975. Dat de afspraken in 2012 volgens de Federatie en de gemeente ook worden gehaald heeft te maken met het relatief grote aantal zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen en het aantal verhuurde woningen buiten WoningNet om (in 2011 waren die niet meegeteld).

De Federatie constateert voor het lopende jaar (2013) een verdere afname van het aantal vrijkomende huurwoningen. Daardoor zijn de aanbiedingsafspraken met het afgesproken aantal van 7.500 woningen onder de aftoppingsgrens - met een marge van 600 woningen - volgens de Federatie niet meer haalbaar.

### *Gedeelde doelstelling*

Partijen hebben in verschillende overleggen met elkaar de situatie besproken. Daarbij is geconstateerd dat het laten vervallen van de aanbiedingsafspraken geen optie is. Ook de corporaties willen ook in deze onzekere tijd, waarborgen bieden voor huisvestingsmogelijkheden voor lagere inkomens. Vandaar dat partijen samen hebben overlegd over een vervangende aanbiedingsafpraak, die recht doet aan hetgeen is afgesproken in Bouwen aan de Stad II, namelijk dat de mensen ongeacht inkomen, opleiding en achtergrond in principe in alle wijken van de stad kunnen wonen.

In verband met de vele onzekerheden die op dit moment spelen en in verband met het nog nader in te vullen Rijksbeleid wordt de vervangende afspraak gemaakt voor een korte termijn. Een korte termijn, zodat snel kan worden geschakeld als deze afspraak toch ook niet haalbaar blijkt. De corporaties hebben namelijk aangegeven dat het onderstaand voorstel in het geval van een 'worst case' scenario, ook niet meer haalbaar zal zijn.

De verwachting is dat in september (rond Prinsjesdag) voldoende duidelijk is hoe het Rijksbeleid eruit zal komen te zien. Op dat moment willen partijen invulling geven aan de afspraken voor de looptijd van Bouwen aan de Stad tot en met 2014.

Met 'worst case' scenario wordt bedoeld dat het huidige voornemen tot een verhuurderheffing die oploopt naar € 1,7 miljard per jaar (waarvan tenminste 85% neerslaat bij de corporaties) werkelijkheid wordt, en ook de Vestiaheffing onverkort doorgaat. In dat verband kan de komende novelle die minister Blok voorbereidt op de Herzieningswet, ook nog invloed hebben, namelijk als het gaat om de vraag of corporaties überhaupt actief mogen zijn in het segment boven de huurtoeslaggrens.

## De nieuwe aanbiedingsafspraken

Gegeven bovenstaande condities en overwegingen zijn de partijen die Bouwen aan de Stad II hebben onderschreven, een tijdelijke aangepaste afspraak overeengekomen. Verschil met de oorspronkelijke afspraak is dat geen absoluut aantal woningen meer genoemd dat tenminste onder de aftoppingsgrens wordt verhuurd. Dat wordt door de onzekere omstandigheden en de dalende mutatiegraad, niet langer mogelijk geacht.

In plaats daarvan wordt volstaan met een verhoudingsgewijze afspraak (in procenten), maar daarbij is anders dan in de eerdere afspraken wel het hele verhuuraanbod van de corporaties betrokken, inclusief de vrije sector, en daarbinnen het middensegment. De nieuwe afspraak geeft dus meer duidelijkheid over hetgeen corporaties in het middensegment aanbieden. Daarmee wordt invulling gegeven aan artikel 34 uit Bouwen aan de Stad II waarin is overeengekomen ook tot een afspraak te komen over aanbiedingen in het middensegment.

De nieuwe afspraak geldt voor de stad als geheel en voor marktgebied 1. In dat marktgebied is de druk op de sociale voorraad het grootst. Er zijn geen nadere afspraken gemaakt voor de andere marktgebieden. Wel zullen de aanbiedingen in die marktgebieden worden gemonitord. De verwachting is dat ook daar een evenwichtige toewijzing zal plaatsvinden. Partijen willen voorkomen dat bepaalde delen van de stad ontoegankelijk worden voor de lagere inkomens. Ook willen partijen zorgen voor een evenwichtig aanbod waarbij ook in de lagere huursegmenten substantieel aanbod beschikbaar is.

### *Artikelen nieuwe afspraak*

Afspraak is dat wordt gemonitord of de corporaties voor de hele stad en voor marktgebied 1, voor nieuwe verhuringen, voor de periode 1 januari 2013 tot en met 30 september 2013, de volgende verdeling realiseren:

1. Corporaties verhuren minimaal 50% van alle verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens (€574).
2. Corporaties verhuren maximaal 25% van alle verhuringen boven de liberalisatiegrens (€681).
3. Onder alle verhuringen wordt verstaan de verhuur van alle zelfstandige en onzelfstandige woningen en eenheden in de sociale huur (inclusief jongeren- en studentenwoningen) en in de vrije sector. Tijdelijke verhuur is niet inbegrepen.
4. Voor deze percentages geldt een marge van 2,5% als het gaat om de afspraak voor de stad als geheel. Dat wil zeggen dat partijen weer met elkaar in gesprek gaan als het aandeel verhuringen onder de aftoppingsgrens lager is dan 47,5% of meer dan 27,5% wordt verhuurd boven de liberalisatiegrens.
5. Voor marktgebied 1 geldt een marge van 5%. De grotere marge houdt verband met de kleinere voorraad en het lager aantal vrijkomende woningen in marktgebied 1.

6. Boven de liberalisatiegrens wordt tenminste de helft in het middensegment (huur tussen € 681 en € 930) aangeboden. Afsproken is daarbij dat corporaties niet gehouden zijn deze woningen marktcontrair (onder de marktprijs) te verhuren.
7. Als rekening houdend met dit uitgangspunt corporaties in de vrije sector meer dan 50% verhuren boven € 930, treden partijen opnieuw met elkaar in overleg.
8. Corporaties wijzen woningen in het middensegment tot € 930 zoveel mogelijk met voorrang toe aan huishoudens met een inkomen tot € 43.000.
9. Partijen monitoren en evalueren de afspraak voor de gehele stad en per marktgebied. In de monitor wordt helder aangegeven hoe het aanbod in de verschillende huurcategorieën is opgebouwd, gespecificeerd naar aanbod WoningNet, directe bemiddeling, zelfstandige en onzelfstandige eenheden en jongeren- en studentenwoningen.
10. Deze afspraak geldt van 1 januari 2013 tot 1 oktober 2013.
11. Partijen zullen de komende maanden de aanbiedingen monitoren en met elkaar in overleg treden als de afspraken niet worden gerealiseerd.

Bij de afspraak onder punt 6 tekenen de corporaties aan dat zij in de huursector hun werkgebied vooral zien tot en met het middensegment van € 930. Op langere termijn zal hun voorraad zich daar ook meer naar gaan voegen en zal het aantal aangeboden woningen in het middensegment verder toenemen.

### **Monitoring en evaluatie**

De ontwikkelingen in de marktgebieden zullen nauwlettend worden gevolgd. Met speciale aandacht voor marktgebieden 1 en 2. Mochten de aanbiedingsafspraken leiden tot een ongewenst effect in een marktgebied dan kan snel worden bijgestuurd. Monitoren en evaluatie vindt zoals de afspraken aangeven, plaats voor de gehele stad en per marktgebied. In de monitor wordt aangegeven hoe het aanbod in de verschillende huurcategorieën is opgebouwd, gespecificeerd naar aanbod via WoningNet of via directe bemiddeling, en aanbod van zelfstandige en onzelfstandige eenheden, en van jongeren- en studentenwoningen. Ook de toegankelijkheid van verschillende delen van de stad maakt onderdeel uit van de monitoring. Bij evaluatie van de afspraken wordt bezien of deze afspraken kunnen worden verlengd, of dat ingeval van een worst case scenario, of om andere redenen, opnieuw aanpassingen nodig zijn.

#### *Metten inkomenssegregatie*

Ten behoeve van de monitoring zullen er 'meetpunten' voor inkomenssegregatie binnen het woondomein worden ontwikkeld waardoor het risico van tweedeling in de stad op korte en langere termijn kan worden gemeten. Deze meetinstrumenten moeten aan gaan geven of tweedeling/inkomenssegregatie toe of afneemt.

Daarbij zal door de partijen een grensniveau worden vastgesteld. Wanneer die grens wordt overschreden zullen de partijen om de tafel gaan om te bepalen op welke manier moet worden bijgestuurd.

### **Lobby richting Den Haag**

Verder zullen partijen zich gezamenlijke blijven inzetten richting Den Haag om te zorgen voor verzachting van de huurverhoging en de verhuurderheffing en om betrokken te blijven bij het nieuw vorm te geven huurbeleid. Daarmee hopen we (afspraken over) het aanbod van betaalbare huurwoningen in onze stad veilig te kunnen stellen.

### **Van Groot naar Beter, Van Hoog naar Laag en Woningruil**

Naast bovenstaande aanbiedingsafspraken constateren partijen dat ook de afspraken met betrekking tot grote woningen onder druk staan. Partijen willen door het verder bevorderen van verhuizingen middels de regelingen Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag meer grote woningen beschikbaar maken.

#### *Huursprong en Pilot Woningruil*

Eén van de belemmeringen voor het succes van deze regelingen vormt de huursprong die met deze verhuizingen gepaard gaat. Corporaties brengen voor de nieuwe woning vaak een aanmerkelijk hogere huur in rekening dan voor de woning die door de huurder wordt achter gelaten. Het gevolg is dat daardoor de huurders vaak afzien van een verhuizing, waardoor de door de corporaties gewenste hogere huur evenmin wordt gerealiseerd.

In verband met de huursprong gaan partijen onderzoek doen dat erop is gericht te komen tot een 'Pilot Woningruil' waarin gezocht wordt naar mogelijkheden om een wat lagere huurverhoging in rekening te brengen. Het mes snijdt dan aan twee kanten: voor de huurder ligt de huur lager dan conform het normale huurbeleid het geval zou zijn. Voor de corporatie betekent het dat door de verhuizing een hogere huur binnen komt, ook al ligt deze minder hoog dan mogelijk zou zijn. Deze pilot kan ook betekenis hebben voor de regeling Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag. Want ook al is daarbij niet altijd sprake van een woningruil, daarbij spelen dezelfde belemmeringen.

### **Krap wonende grote gezinnen**

In Bouwen aan de Stad zijn verder afspraken gemaakt over het gericht benaderen van te krap wonende grote huishoudens (artikel 25 BadS II). De corporaties hebben daaraan invulling gegeven, maar het succes van deze interventies is beperkt. Partijen willen opnieuw een poging doen om deze gezinnen actief te benaderen om passender huisvesting aan te bieden.

Zij willen dat meer gericht doen door vooral huishoudens die ook anderszins met problemen worden geconfronteerd (Multi Probleem Gezinnen) te benaderen, ook door een gecoördineerde actie van meerdere bij zo'n gezin betrokken instanties.

## **Overige afspraken BadS II**

De overige afspraken van Bouwen aan de Stad II staan op dit moment niet ter discussie. Ook het Convenant Verkoop blijft nog onverkort van kracht. Dit is mede van belang voor de financiële afspraken die we hebben gemaakt in BadS II. Bovendien kan het Convenant Verkoop een bijdrage leveren aan de differentiatie in gebieden buiten de Ring en daarmee een rol spelen in het tegengaan van inkomenssegregatie daar.