

Jaar 2016
Afdeling 1
Nummer 112
Datum akkoord 8 februari 2016
Publicatiedatum 10 februari 2016

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van leden Nuijens, Moorman en Van Soest van 3 december 2015 inzake het risico dat Amsterdam door de ondergrens van 187.000 sociale huurwoningen zakt naar aanleiding van de notitie van het IBW-N.

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragenstellers:

Op 11 november 2015 presenteerde het Initiatief Betaalbaar Wonen Noord (IBW-N) haar notitie 'Woningvoorraad Ongedeelde Stad'. In deze notitie onderbouwt het IBW-N haar stelling dat de sociale woningvoorraad in Amsterdam al onder de in het coalitieakkoord 2010-2014 overeengekomen aantal van 187.000 gezakt is. Vragenstellers hebben vragen aan het college naar aanleiding van de notitie en het onderzoek van IBW-N, en over de reactie van wethouder Ivens hierop, op de site van de woonbond (20 november 2015).

Gezien het vorenstaande hebben vragenstellers, respectievelijk namens de fracties van GroenLinks, de PvdA en de PvdO, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

Toelichting vragenstellers:

Het IBW-N beredeneert en onderbouwt, dat gezien de verwachting dat bij het vertrekken van zittende huurders het merendeel van de particuliere "voorraad" aan sociale huurwoningen (53.000 woningen totaal) zal worden geliberaliseerd, dat deel niet gerekend mag worden tot "de werkelijk beschikbare sociale woningvoorraad".

1. Acht het college het deel van de "voorraad" aan particuliere sociale huurwoningen dat naar verwachting geliberaliseerd zal worden "werkelijk beschikbaar"?

Antwoord:

We achten deze woningen nu wel beschikbaar maar op termijn niet. Zie voor verdere toelichting beantwoording van het raadsadres IBW-N (zie bijlage)

2. Deelt het college de opvatting van vragenstellers dat het principe van een "voorraad" inhoudt dat iets niet alleen in gebruik is voor een bepaald doel of doelgroep, maar dat (naar verwachting) ook zal blijven?

Antwoord:

Zie beantwoording van het raadsadres IBW-N (zie bijlage)

3. Deelt het college de opvatting van vragenstellers dat het gehele liberaliseerbare deel van het particuliere aandeel sociale huurwoningen in Amsterdam niet aangeduid zou moeten worden als “voorraad”, gezien het feit dat deze zodra ze vrijkomen niet langer beschikbaar zullen zijn voor sociale huurders?

Antwoord:

Zie beantwoording van het raadsadres IBW-N (zie bijlage)

Toelichting vragenstellers:

Wethouder Ivens heeft in een reactie op het onderzoek van IBW-N laten weten “dat het nog niet zo erg is als het IBW-N zegt. Het onderzoek gaat er namelijk vanuit dat alle gereguleerde particuliere huurwoningen die gezien hun puntental in aanmerking komen voor liberalisering, dat nu al zijn. Dat is niet zo. Zolang de huidige huurders niet verhuizen, blijven de woningen in de gereguleerde sector. Hoeveel dat er nu precies zijn weten we over een maand als het onderzoek Wonen in Amsterdam verschijnt. Maar het zijn er in ieder geval meer dan de 17.000 waar het IBW-N in zijn onderzoek van uitgaat.”

4. Is het college het met de ondertekenaars eens dat het onderzoek van IBW-N er niet zozeer van uitgaat dat “de woningen nu al geliberaliseerd zijn”, maar dat het onverstandig is deze woningen nog tot de sociale “voorraad” te rekenen, gezien het feit dat liberalisaties na mutaties van woningen sociale huurwoningen in particulier eigendom ertoe leiden dat geen sprake kan zijn van een “voorraad” waarop met enige zekerheid een beroep op gedaan kan worden?

Antwoord:

Zie beantwoording van het raadsadres IBW-N (zie bijlage)

Toelichting vragenstellers:

De wethouder geeft aan dat het aantal dat “gezien hun puntental in aanmerking komen voor liberalisering” er “in ieder geval meer zijn dan de 17.000 waar IBW-N van uitgaat”. De wethouder verwijst voor de definitieve cijfers naar “Wonen in Amsterdam”.

5. Is het college het met ondergetekenden eens dat, hoe hoog het aantal ‘liberaliseerbare’ sociale woningen in particulier eigendom ook moge zijn, het zeer aannemelijk is dat (nagenoeg) alle woningen die geliberaliseerd kunnen worden, op het moment van mutatie ook geliberaliseerd zullen worden?

Antwoord:

Het college verwacht dat de meerderheid van de woningen in het bezit van particulieren geliberaliseerd zal worden. Met welk tempo dit zal gebeuren en welk effect dit heeft op de omvang van de sociale woningvoorraad in het bezit van particulieren wordt gemonitord.

6. Hoe hoog schat het college het tempo van de liberalisatie?

Antwoord:

Het tempo is afhankelijk van verschillende factoren, daarom gaan we dit tempo ook bewaken.

7. Deelt het college de conclusie van het IBW-N dat de samenwerkingsafspraken leiden tot een jaarlijkse afname van 2500 sociale huurwoningen (verkoop/liberalisatie 3000 +700 sloop/samenvoeging-1200 nieuw te bouwen woningen)? Zo nee, waarom niet en welke berekening hanteert het college?

Antwoord:

Zie beantwoording van het raadsadres IBW-N (zie bijlage)

Toelichting vragenstellers:

Het IBW-N schrijft verder: "In het samenwerkingsakkoord wordt de verwachting uitgesproken dat de particuliere sector ongeveer 8000 sociale huurwoningen bouwt. De suggestie wordt gewekt dat dit in 4 jaar gebeurt, dit getal wordt ook gehanteerd bij de berekening van de "zogenoemde" dynamische ondergrens. In een brief aan de Gemeenteraad van de Wethouder Bouwen en Wonen, d.d. 30 juni 2015, blijkt echter dat het gaat om een periode tot 2025. In deze brief wordt gemeld dat in de periode 2015-2020 verwacht wordt dat de particuliere sector jaarlijks 1100 sociale huurwoningen bouwt.

8. Welke van de twee gehanteerde schattingen acht het college nu realistisch? Die uit het samenwerkingsakkoord? Of die uit de brief van juni 2015? Waarop baseert zij dit?

Antwoord:

De berekening uit de brief van 30 juni 2015 is de berekening die de basis vormt voor dit onderdeel van de Samenwerkingsafspraken. Er is dus geen sprake van twee schattingen. Zie verder de reactie op het raadsadres IBW-N. (zie bijlage)

9. Deelt het college de volgende constatering van het IBW-N: "De afgelopen 10 jaar werden gemiddeld 1.900 sociale huurwoningen verkocht. Voor de komende jaren gemiddeld 2000 sociale huurwoningen"?

Antwoord:

In de afgelopen 10 jaar zijn er 18.940 sociale huurwoningen verkocht. Dit komt inderdaad overeen met een jaargemiddelde van ca 1.900 sociale huurwoningen. De verkopen van sociale huurwoningen kenden echter een stijgende lijn vanaf 2010. De verkopen liepen op van 1.144 in 2010, 1.828 in 2012 tot 2.682 in 2014. In de Samenwerkingsafspraken met de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is nu de nieuwe set aan afspraken neergelegd. Door het plafond van gemiddeld 2.000 verkopen en 1.000 liberalisaties is er dus wel degelijk een rem gezet op de afname van de sociale huurvoorraad door verkoop en liberalisatie. Deze afname bedroeg in 2014 nog 3.631 woningen. (2.682 verkopen en 949 liberalisaties).

- 10.** Deelt het college de volgende constatering van het IBW-N: “Ook de trend dat jaarlijks ongeveer 1000 woningen overgeheveld wordt uit de “sociale woningvoorraad, met een sociale huur naar de vrije sector wordt niet gedempt.” Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Er is in de Samenwerkingsafspraken over de woningvoorraad voor het eerst ook een afspraak gemaakt over het aantal liberalisaties. Deze afspraak was er voorheen niet voor de woningvoorraad, enkel in de aanbiedingsafspraken waren afspraken over geliberaliseerde verhuringen opgenomen. Er is nu een maximum gesteld aan de jaarlijkse verkopen: 2.000 en ook aan liberalisaties: 1.000, zie ook hierboven. Hierdoor is er een rem gezet op de afname van de sociale huurvoorraad. De afname door verkoop en liberalisaties bedraagt nu maximaal 3.000 woningen gemiddeld op jaarbasis. Terwijl in 2014 deze afname door verkopen en liberalisaties nog 3.631 woningen bedroeg.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester