

Intentieverklaring gemeenten en corporaties in de stadsregio Amsterdam over de betaalbare voorraad in de regio

Maart 2014



platform
woningcorporaties
noordvleugel randstad

Preamble

- ✓ Gemeenten in de Stadsregio Amsterdam en de woningcorporaties, verenigd in het Platform Woningcorporatie Noordvleugel Randstad (hierna aangeduid als partijen) overleggen met enige regelmaat met elkaar in de regionale Stuurgroep Wonen over alle zaken die relevant zijn voor de regionale woningmarkt.
In 2012 heeft de Stuurgroep Wonen het Convenant Woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2013 vastgesteld. Het heeft een looptijd tot en met 2016. Partijen hebben daarin afgesproken dat zij ter bevordering van een goede werking van de regionale woningmarkt streven naar het maken van regionale afspraken inzake de beschikbaarheid van de betaalbare woningvoorraad (woningen tot de vrije sector grens bestemd voor inkomensgroepen volgens de Europaregeling).
- ✓ Partijen hebben de laatste twee jaar intensief met elkaar gesproken over de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt, met als doel de nieuwbouw uit het slop te halen, de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en om voldoende spreiding van de voorraad betaalbare huurwoningen van corporaties te bevorderen. Partijen leggen in deze Intentieverklaring de belangrijkste uitkomsten daarvan vast, zodat na de Raadsverkiezingen de nieuwe Stuurgroep Wonen daarop kan voortbouwen.
- ✓ De partijen hebben gezamenlijk de werking en de problemen op de regionale woningmarkt geanalyseerd. Hierbij is de constatering dat inzet op het roltrapmechanisme van cruciaal belang is. Belangrijkste element van de roltrap is de instroom van starters in Amsterdam en de doorstroom van (jonge) gezinnen naar de omliggende gemeenten. Betere doorstroming op de markt is cruciaal voor de vitaliteit van de hele regio. Partijen hebben in het verlengde daarvan vastgesteld dat de regionale woningmarkt in toenemende mate is vastgelopen. Door de crisis is de doorstroming sterk gedaald, waardoor het roltrapmechanisme dreigt te stagneren. De nieuwbouw is ingestort.
- ✓ Veel huishoudens zijn niet in staat voldoende hypotheek te verkrijgen om een woning te kopen. Zij blijven daardoor vaak in hun sociale huurwoning zitten. (Lagere) middeninkomens hebben het ook moeilijk vanwege de Europese inkomensgrens zodat zij in principe niet meer aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Huishoudens tussen € 34.000 en € 43.000 kunnen in de Stadsregio over het algemeen geen vrije sector huur of koopwoning vinden.
- ✓ Partijen constateren dat het gesloten Woonakkoord verstrekkende gevolgen heeft voor de regionale woningmarkt en de werking ervan. Woningcorporaties gaan een verhuurderheffing betalen, oplopend tot circa € 800 per jaar per woning in 2017. Corporaties hebben aangegeven inkomsten te moeten verhogen en uitgaven te verlagen. Dat betekent dat wonen duurder wordt, dat corporaties meer woningen moeten verkopen, investeringen worden verlaagd en corporaties stevig bezuinigen op

hun bedrijfslasten. De sociale huursector staat onder druk. Partijen zullen voor daaruit voortvloeiende knelpunten die de regio zelf niet kan oplossen, aandacht vragen in Den Haag.

- ✓ De gemeenschappelijke zorg is dat gezien de verschillen in marktpotentie de betaalbare voorraad in de subregio Zuid (ten zuiden van Amsterdam) sneller afneemt dan in de subregio Noord (ten noorden van Amsterdam) en dus daar het aandeel betaalbare huurwoningen voor de doelgroepen die daarop zijn aangewezen, te zeer afneemt.
- ✓ Partijen hebben vastgesteld dat in de meeste gemeenten in de Stadsregio prestatieafspraken zijn gemaakt tussen gemeente en de daar werkzame woningcorporaties, waarin vaak ook afspraken zijn opgenomen over de verkoop van sociale huurwoningen en het verhuren van woningen boven de huurtoeslaggrens.

Partijen willen zich gezamenlijk voor de volgende vier hoofdpunten inspannen:

Betaalbare huurwoningvoorraad

- ✓ Partijen zien het huisvesten van mensen met een laag inkomen, waaronder starters en ouderen, als een gezamenlijke zorg. Zij vinden het van belang dat een substantiële voorraad betaalbare huurwoningen in de hele regio beschikbaar blijft. De omvang is geen vast gegeven maar afhankelijk van een aantal factoren, waaronder de doelgroep die daarop is aangewezen, de doelmatige benutting van de voorraad, mate van doorstroming in die betaalbare voorraad en de kansen van andere groepen op de markt, waaronder de huishoudens met een (lager) middeninkomen tot € 43.000. Corporaties spannen zich daartoe naar vermogen in, waarbij partijen zich realiseren dat het kabinetsbeleid waaronder de verhuurderheffing, daarop van invloed is. Bij dit uitgangspunt wordt meegewogen dat in de regio ook een middensegment aanbod gewenst is voor de (lagere) middeninkomens tot € 43.000. Partijen bespreken jaarlijks naar aanleiding van de Woonmonitor en het Regionale woononderzoek (zie later) of de verschillende groepen op de woningmarkt verhoudingsgewijs voldoende worden bediend en of nadere afspraken gewenst zijn.
- ✓ Partijen hebben zorg over de betaalbaarheid van het wonen. Zij spannen zich in om de woonlasten (huur en energie) op een aanvaardbaar niveau te houden en ook te investeren in schuldpreventie en schuldhulpverlening. Daarbij vergt met name de positie van huishoudens met een minimuminkomen, met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens en met een inkomen net boven modaal de aandacht. Concretisering vindt op het lokale niveau plaats.

Een evenwichtige regionale woningmarkt

- ✓ Partijen streven naar een evenwichtige regionale woningmarkt ofwel een ongedeelde regio, met voldoende diversiteit binnen de voorraad naar prijs, type en kwaliteit. Daarbij wordt onderkend dat de marktdruk op de betaalbare voorraad in de hele regio groot is, in het bijzonder in Amsterdam en de subregio Zuid.
- ✓ Partijen kiezen als uitgangspunt dat de huidige verschillen tussen subregio's in omvang van de sociale voorraad in principe niet groter worden. Dat betekent dat waar de toegankelijkheid van de voorraad onder druk staat, met name in subregio Zuid, geen onevenredig grote inkrimping van de betaalbare voorraad plaatsvindt in vergelijking met subregio Noord. Naast de omvang van de voorraad is de mate van doorstroming hierbij een relevant gegeven. Partijen streven gezamenlijk naar een open markt voor de woningzoekenden in de regio en bekijken in dat licht in hoeverre de lokale beleidsruimte en tijdelijke uitbreiding daarvan wordt benut en (in die omvang) wenselijk blijft.

Beter benutten van de voorraad door flexibiliteit en doorstroming

- ✓ Partijen benadrukken dat het beter gebruik maken van de betaalbare voorraad essentieel is. Zij vinden meer flexibiliteit in de markt van groot belang om meer doorstroming te bereiken. Sommige groepen op de woningmarkt, met name jongere starters, zijn slechts gedurende een deel van hun zelfstandige wooncarrière afhankelijk van een betaalbare huurwoning. Voor hen zou zo'n woning op dat moment beschikbaar moeten zijn. Wanneer het niet meer nodig is, kunnen die groepen weer in beweging komen en verhuizen naar een duurdere huur- of koopwoning.
- ✓ Met het oog daarop bepleiten partijen bij de landelijke politiek dat nieuw instrumentarium wordt ontwikkeld (zoals tijdelijke contracten en flexibele huurprijzen), bijvoorbeeld naar analogie van het vijfjaarcontract dat woningcorporatie Stadgenoot heeft ontwikkeld.

Creëren van aanbod in het middensegment

- ✓ Partijen zijn het erover eens dat het wenselijk is om het aanbod in het middensegment te vergroten, zowel in de huur als de koop. Juist dat segment is onvoldoende aanwezig en is noodzakelijk om vooral de groep huishoudens tussen € 34.000 en € 43.000 kans op een woning te bieden en de doorstroming te stimuleren. Dat middensegment kan gevormd worden door nieuwbouw, maar ook door voormalige sociale huurwoningen bij leegkomst in het middensegment aan te bieden.
- ✓ Partijen willen verschillende instrumenten inzetten om het middensegment te stimuleren en spannen zich daar gezamenlijk voor in. Dat kan bijvoorbeeld via startersleningen of varianten daarop (zoals de StartersRenteRegeling) dan wel via een specifiek grondprijsbeleid voor middeldure huurwoningen. Huishoudens met een wat lager inkomen krijgen dan meer mogelijkheden om een woning te kopen of te huren in het middensegment.

Partijen hebben daarnaast over een aantal andere thema's de volgende intenties:

Gerichte nieuwbouw blijft noodzakelijk

- ✓ Partijen delen de opvatting dat nieuwbouw noodzakelijk blijft, omdat de regio vanwege de economische potentie veel huishoudens van buiten trekt, zowel vanuit ons eigen land als vanuit het buitenland. Gezien de economische en demografische prognoses moet zelfs een inhaalslag worden gemaakt, zij het dat de crisis voorlopig nog een struikelblok vormt. Ook de bouw van sociale huurwoningen blijft noodzakelijk, ter vervanging van te slopen sociale huurwoningen, voor specifieke doelgroepen, voor de diversiteit in wijken en in beperkte mate op nieuw te ontwikkelen locaties.

- ✓ Partijen hebben in 2012 een lijst van regionale woningbouwprojecten opgesteld die een bijdrage leveren aan de werking van de roltrap, waarvan ze door een gezamenlijke focus en inzet de realisatiekansen willen vergroten voor de periode tot 2015. Ook het toepassen van andere vormen van ontwikkeling (kleinschaliger, organisch) en vormen van particulier opdrachtgeverschap dragen hier aan bij. Het is belangrijk deze prioritering ook na de raadsverkiezingen inhoud te blijven geven.

Duurzaamheid

- ✓ Maatregelen gericht op duurzaamheid kunnen de woonlasten beperken. Duurzaamheid is een thema dat lokaal aandacht behoeft, in het bijzonder bij renovatie van woningcomplexen. Waar het gaat om investeringen in duurzaamheid kan door regionale samenwerking winst te behalen zijn. Partijen denken daarbij aan bijvoorbeeld aan afspraken met provincie of Rijk (Energieakkoord) over de inzet van fondsen, of het ontwikkelen van gezamenlijke duurzaamheidsprojecten.

Partijen willen op de volgende wijze aan hun intenties samenwerken:

Regionaal kader, lokale afspraken

- ✓ Bovenstaande intenties vormen het regionale kader voor de woningmarkt. Het benoemen van de gedeelde opgaven markeert niet alleen wat we met elkaar hebben bereikt, maar ook de start van een nieuwe werkwijze waarbij lokale beleidsontwikkelingen in het licht van het regionale belang worden gezien. Dit regionale kader is leidraad voor gemeenten wat betreft hun lokale beleid en geeft richting aan prestatieafspraken die gemeenten en corporaties met elkaar maken. Om te zorgen voor een voortdurende afstemming tussen lokaal en regionaal niveau, zullen partijen hun voornemens actief en vroegtijdig met elkaar delen. Belangrijke ontwikkelingen op dit gebied bespreken partijen met regelmaat in de Stuurgroep Wonen.
- ✓ Partijen vinden dat het lokale niveau bij uitstek geschikt is om nadere uitwerking te geven aan dit regionale kader in de vorm van prestatieafspraken op het brede terrein van bouwen en wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld over aanbiedingsafspraken, verkoopvoornemens, maatregelen gericht op bepaalde doelgroepen, aangepaste grondprijzen voor bouw in bepaalde segmenten e.d.
- ✓ Als vervolg op dit regionale kader onderstrepen partijen het belang van een regionale woonvisie. De woningmarkt is immers onmiskenbaar regionaal. Partijen agenderen voor de volgende raadsperiode de ontwikkeling van een beknopte regionale woonvisie, die betrekking heeft op de verschillende segmenten van de woningmarkt,

zoals sociale huur, middensegment koop en huur en de vrije sector. Gemeenten kunnen initiatief nemen voor zo'n visie die in samenspraak met corporaties wordt ontwikkeld.

- ✓ In zo'n woonvisie zou niet alleen de bestaande woningvoorraad in de stadsregio aan de orde moeten komen, maar uitdrukkelijk ook de planologische keuzes en (toekomstige) investeringen in nieuwbouw. Die zijn immers net zo goed essentieel om meer dynamiek te krijgen op de woningmarkt. Het is goed daarbij Almere en Haarlem te betrekken.

Monitoring en onderzoek

- ✓ Partijen ontwikkelen een jaarlijkse regionale woonmonitor. Daarmee kunnen de trends op de sociale huurmarkt, het middensegment en de betaalbare koop worden gevolgd. Dan kan ook worden besproken of er aanleiding bestaat tot het bijstellen van het regionaal kader dan wel de lokale prestatieafspraken. Daartoe kan de bestaande jaarlijkse rapportage van de woonruimteverdeling, een coproductie van de stadsregio en het PWNR, worden uitgebreid met bijvoorbeeld gegevens over nieuwbouw, verkoop, liberalisatie en huurprijsontwikkeling. Een eerste monitor wordt in 2014 ontwikkeld.
- ✓ Het PWNR en de Stadsregio hebben gezamenlijk het onderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam' uitgevoerd. De uitkomsten daarvan komen begin 2014 beschikbaar. Deze worden betrokken bij het opstellen van een regionale woonvisie. Het onderzoek zal worden geëvalueerd en op basis daarvan kunnen partijen besluiten dit onderzoek tweejaarlijks uit te voeren.
- ✓ Monitor en onderzoeksresultaten worden besproken in de Stuurgroep Wonen.

Namens de Stadsregio Amsterdam

Namens het Platform Woningcorporaties
Noordvleugel Randstad

R.J. Linnekamp

J.G. van Harten