

# **VOLKSHUISVESTING VOOR ALLE AMSTERDAMMERS**

**Hoe Amsterdam de verkoop van sociale huur stopt**



## INHOUDSOPGAVE

<b>Opkopen sociale huurwoningen</b>	<b>3</b>
<b>Rekenvoorbeeld 1: De huidige situatie</b>	<b>4</b>
<b>Rekenvoorbeeld 2: Effect SP plan</b>	<b>4</b>
<b>Achtergronden</b>	<b>6</b>
<b>Hoe maken we opkoop mogelijk?</b>	<b>7</b>
<b>I Huisvesting voor kwetsbare Amsterdammers...</b>	<b>7</b>
<b>II Een gemeentelijk woningbedrijf</b>	<b>7</b>
<b>III Een deelneming</b>	<b>8</b>
<b>Risico's</b>	<b>9</b>
<b>Nog enkele vragen</b>	<b>9</b>

## **OPKOPEN SOCIALE HUURWONINGEN**

De woningnood in Nederland en Amsterdam is groot. Dat heeft veel negatieve gevolgen. Onze volkshuisvesting moet opnieuw worden opgebouwd. Daarom dit voorstel.

De SP stelt voor: geen enkele sociale huurwoning van een corporatie wordt nog vermarkt. Als een sociale huurwoning naar de 'vrije markt' gaat, dan koopt Amsterdam deze woning op.

Zo maken we onze stad betaalbaarder. Het beheer van de opgekochte woningen kan worden uitbesteed. We benutten ook mogelijkheden om ook sociale huurwoningen van particuliere verhuurders te behouden, als die dreigen te worden vermarkt.

## **HET HEFT IN HANDEN NEMEN**

Jarenlang heeft het Rijk geprobeerd onze sociale volkshuisvesting uit te verkopen. Het Rijk dwong de corporaties om huizen duur te verkopen. Dat gebeurde via een belasting op betaalbare woningen. Die belasting heette de verhuurderheffing. Die lijkt nu landelijk afgeschaft te worden. Dat is het gevolg van veel maatschappelijk protest. Onduidelijk is nog wanneer dit volledig rond is. En helaas worden er nog steeds huizen verkocht. Het marktdenken is dus zeker niet weg in Den Haag. Sociale huurwoningen zijn ook nog niet veilig. Afwachten is daarom geen optie.

## **KANSEN**

Toch geeft de afschaffing van de verhuurderheffing kansen. Zo kunnen straks meer sociale huurwoningen worden gebouwd. Als die hoge belasting weg is, moet het ook mogelijk worden om te stoppen met de onwenselijke verkoop van betaalbare huizen. Want eenmaal verkochte woningen worden snel onbetaalbaar. Onbereikbaar voor mensen met een laag- of middeninkomen. Dat vergroot de segregatie. Belastingontwijkende aasgierbeleggers zoals Blackstone verrijken zich ermee. Zij kopen betaalbare huizen op om daarna de huren flink op te jagen. Amsterdammers met lagere of modale inkomens worden zo de stad uitgedrukt. En dat zijn vaak precies de professionals waar onze samenleving op draait. Veel woningzoekenden staan jaren tevergeefs op een wachtlijst. Jonge mensen betalen bakken met geld om tot hun 35<sup>ste</sup> op een kamertje(!) te wonen. Of ze wonen noodgedwongen in bij hun ouders.

Er zijn meer zichtbare problemen. Er zijn in de stad jaarlijks ongeveer 1.800 woningen beschikbaar voor kwetsbare inwoners. Dat zijn er nog altijd veel te weinig. Veel kwetsbare zoekers worden tijdelijk opgevangen in hotels, maar een structurele oplossing is dat niet. Het aantal daklozen blijft groeien.

## **OPKOPEN: HET KAN**

Een moratorium op de verkoop blijft het doel. Als er in de tussentijd sociale huurwoningen van een corporatie worden verkocht, dan koopt de gemeente ze op. Onderzoek in opdracht van de gemeente toont aan dat dit kan. Amsterdam kan sociale huurwoningen opkopen en verhuren aan woningzoekenden. Ook kunnen veel van de opgekochte huizen worden gebruikt om daklozen aan onderdak te helpen. Ze kunnen ook worden gebruikt voor maatschappelijke opvang. Dat is maatschappelijk wenselijk. Het bespaart volgens de onderzoekers ook nog eens tienduizenden euro's per opgevangen persoon of gezin.

## BESPARING

De woningen zijn ook waardevast. Rente hoeft de gemeente nauwelijks te betalen. Met de opkoop kan zelfs geld worden bespaard door de gemeente. Dat kan als er bijvoorbeeld kwetsbare mensen in deze woningen worden geplaatst. Maatschappelijk en sociaal is dit ook erg gewenst. Met de opkoop nemen we het heft in handen. Samen met de bouw van veel sociale huurwoningen kan Amsterdam het voortouw nemen bij de heropbouw van de volkshuisvesting. Er is geen enkele gemeente die grootschalig woningen opkoopt.

Het kan wel, organisatorisch én financieel. Een onderzoek van experts in opdracht van Amsterdam laat dat zien.<sup>1</sup>

We werken dat hieronder nader uit. Wat nu nodig is, is politieke moed om door te pakken. Waar leidt dat toe?

Huidige situatie:

De corporaties hebben afgesproken 2500 sociale huurwoningen per jaar te bouwen. Omdat er helaas ook nog woningen worden verkocht, geliberaliseerd en gesloopt is de verwachte groei 750 sociale huurwoningen per jaar.

## REKENVOORBEELD 1: DE HUIDIGE SITUATIE

Het beleid blijft hetzelfde. De cijfers zijn gebaseerd op de huidige situatie.

Totale stijging van het aantal sociale huurwoningen van nu tot en met 2025: 3.000 (4 x 750 groei per jaar)

Totale stijging van het aantal sociale huurwoningen van nu tot en met 2030: 6.750 (9 x 750 groei per jaar)

## REKENVOORBEELD 2: EFFECT SP PLAN

Stel: we gaan uit van dezelfde cijfers als nu, zoals bij rekenvoorbeeld 1. De cijfers zijn gebaseerd op de huidige situatie. We voegen de opkoop van woningen toe. Corporaties verkopen de laatste jaren rond de 900 huurwoningen per jaar. In het SP plan koopt Amsterdam die woningen op.

<sup>1</sup> Hoornstra, Van 't Hek, Van der Goes: Aankoop van sociale huurwoningen. 'andere oplossingen vanuit een ander perspectief' [sp.nl/amsh](https://sp.nl/amsh)

De verkoopcijfers van woningcorporaties vanaf 2010<sup>2</sup>:

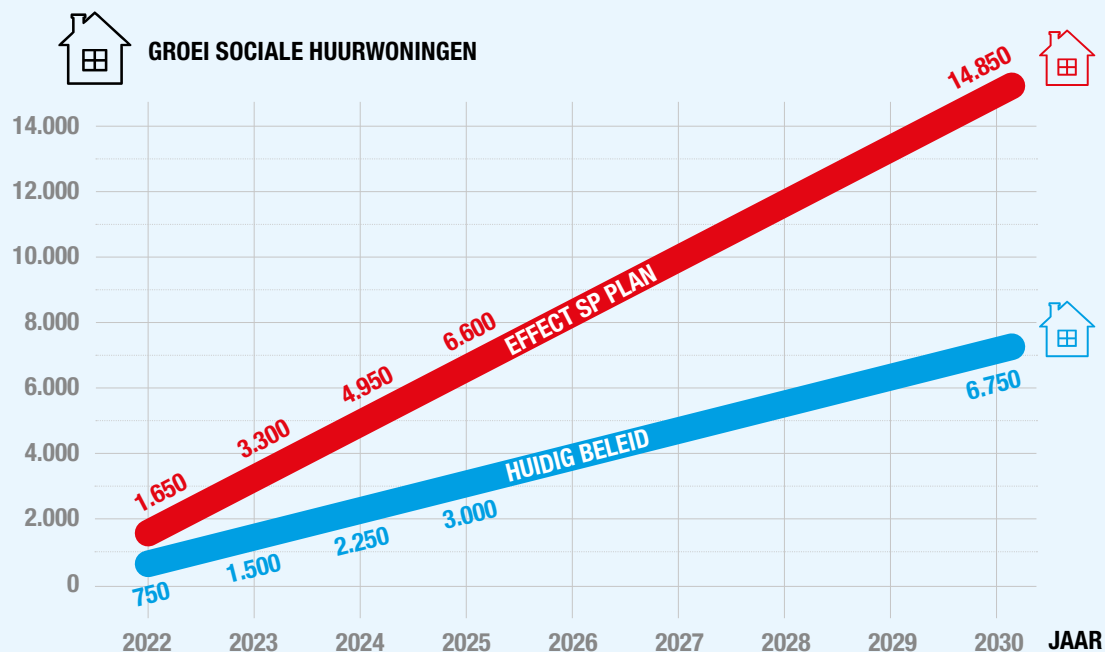
jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	1144	1584	1828	1915	2682	2337	1524	982	852	997	627

Totale stijging van het aantal sociale huurwoningen van nu tot en met 2025: 6.600 (4 x 750 en 4 x 900 woningen groei per jaar)

Totale stijging van het aantal sociale huurwoningen van nu tot en met 2030: 14.850 (9 x 750 en 9 x 900 groei per jaar)

Met het SP-voorstel verdubbelen we ruim de toename van het aantal sociale huurwoningen. Geen 750 per jaar, maar 1650. Het SP-voorstel zorgt voor een extra groei van sociale huurwoningen van 6.600 woningen in 2025 en 14.850 in 2030. Veel meer nog dan nu.

De ambitie van de SP is overigens groter. We willen de bouw van 2500 sociale huurwoningen ophogen naar ver boven de 3.000. Ook dat is mogelijk, nu de verhuurderheffing stapsgewijs wordt afgeschaft. Deze SP-ambities op extra bouw van sociale huurwoningen is niet verwerkt in de grafiek. Die gaat bij de bouw uit van bestaan beleid.



<sup>2</sup> Zie hiervoor: Amsterdamse Federatie Woningcorporaties, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels en Gemeente Amsterdam, Monitor Samenwerkingsafspraken 2019 en 2020. <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/10545747/1#search=%222020%20Monitor%20Samenwerkingsafspraken%20%22%20%20en> en <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9284367/1#search=%22Monitor%20Samenwerkingsafspraken%22>

## ACHTERGRONDEN

Woningnood en ongelijkheid

De ongelijkheid in Amsterdam is te groot. Als het gaat om wonen wordt dat scherp gevoeld. Een kleine groep bezitters wordt steeds vermogender. Beleggers kopen woningen op en verhuren deze voor recordbedragen. Makelaars en commerciële verkopers kijken verlekkerd toe hoe er tegen elkaar wordt opgeboden. Amsterdammers betalen soms bizarre bedragen voor een huis.

## HAAGSE BELASTINGEN

Daarom is elke verkoop van een betaalbaar huis pijnlijk. Dat geldt des te meer als je zelf op een wachtlijst staat. Of je kinderen. De jarenlange belasting op betaalbare huurwoningen (verhuurderheffing) was een liberale ideologische beslissing. Het leidde tot uitverkoop van de betaalbare volkshuisvesting. De markt moest in de plaats komen van de gereguleerde huur. Het heeft geleid tot veel ellende. Recent kwam het zelfs tot een landelijke woonopstand. Het nieuwe kabinet Rutte IV kondigde aan de verhuurderheffing af te schaffen. Die maatregel is een gevolg van maatschappelijke druk om de woningnood aan te pakken. Eindelijk, zou je zeggen. De afbouw lijkt echter geleidelijk te gaan. Helaas. Kortom: middenin de wooncrisis worden de corporaties voorlopig nog steeds zwaar belast. Dat is onbegrijpelijk.

## MEER BETAALBARE HUURWONINGEN

Wonen is een mensenrecht. De dikte van je portemonnee mag niet bepalen of je in Amsterdam kan wonen. We zijn trots op de sociale volkshuisvesting Amsterdam en willen deze fors uitbreiden. Daartoe heeft de SP Amsterdam de eerste stappen genomen in de afgelopen jaren. En dat tegen de Haagse wind van neoliberale uitverkoop in. Met de toenemende maatschappelijke druk van bijvoorbeeld het Woonprotest is het tijd voor een vervolgstap.

Vreemd genoeg lijken de corporaties dit besef minder te hebben. Ze bouwen wel nieuwe woningen, maar verkopen ook. Nog steeds. En dat is onbegrijpelijk. Tien jaar geleden werden de corporaties nog aangemoedigd door het stadsbestuur. In 2011 sprak het stadsbestuur van PvdA, GroenLinks en VVD nog met de corporaties af dat ze 35.000 woningen mochten verkopen.

Dat was een afspraak waar de stadsbesturen daarna graag onderuit wilden. De corporaties hechten er nog steeds aan, blijkt regelmatig.

Toch spraken in 2019 de huurdersvertegenwoordigers, de corporaties en de gemeente af dat ze binnen de financiële mogelijkheden de verkopen wilden verminderen. Met corporaties is toen ook afgesproken dat zij gemiddeld tenminste 2500 sociale huurwoningen per jaar bouwen. Dat aantal moeten zij de komende jaren gaan halen. De verkoop zou worden geremd. Zeker nu de verhuurderheffing wordt geschrapt, kan het aantal betaalbare huurwoningen sterker groeien.

De afschaffing van de verhuurderheffing moet leiden tot een wijziging van de prestatieafspraken met huurders, gemeente en corporaties. De verkopen die overblijven moeten worden opgekocht door Amsterdam of de deelneming.

## HOE MAKEN WE DE OPKOOP MOGELIJK?

Het opkopen van huurwoningen door Amsterdam is zeer haalbaar, ook financieel. In 2020 gaf de gemeente Amsterdam een opdracht aan een stadsontwikkelaar en enkele onderzoekers van bureau Ortec. Zij onderzochten of we sociale huurwoningen kunnen behouden die dreigen te worden verkocht. Zij concluderen dat het kan. De onderzoekers hebben een paar scenario's uitgewerkt. Hieronder beschrijven we ze.

### I HUISVESTING VOOR KWETSBARE AMSTERDAMMERS EN DAKLOZEN: IS MOGELIJK

Amsterdam kan sociale huurwoningen opkopen en veel van die huizen gebruiken om daklozen onderdak te geven. Ook kunnen de huizen worden gebruikt om de tekorten in de maatschappelijke opvang weg te werken. Dat is sociaal en maatschappelijk zeer gewenst en hard nodig. En het zorgt ook voor grote besparingen op de kosten van zorg en begeleiding.

De onderzoekers concluderen dat ook. Wij citeren: "In het geval van het aankopen en toewijzen van woningen aan bijvoorbeeld (eenouder)gezinnen met geen of een lichte zorgindicatie, maar die wel dakloos zijn gaat het om een eenmalige jaarlijkse besparing van 30.000 euro per huishouden. Deze besparing doet zich opnieuw voor als de woning na een reguliere verhuizing weer vrijkomt. Het gaat om een directe besparing. Het dakloze huishouden verblijft nu bijvoorbeeld in een hotel in afwachting van een beschikbare woning." Dat zijn grote bedragen.

Het opkopen van huurwoningen door de gemeente is daarmee financieel aantrekkelijk. De onderzoekers zien zelfs meer kansen. We citeren:

"Er zijn ook calculaties te maken van veel grotere besparingen op zorgkosten die het gevolg zijn van structurele dakloosheid, te trage uitstroom uit dure voorzieningen en uitplaatsingen zonder adequate huisvestingsoplossingen. Deze geldstromen zijn echter moeilijker om te zetten naar een kasstroom richting de aankoop van corporatiewoningen. Dat heeft veel te maken met de tekorten in de betreffende zorgvoorzieningen. Een plek in een voorziening die vrijkomt wordt direct opgevuld. Ergens in de keten ontstaan wel besparingen door minder belasting van de zorg, maar deze zijn moeilijker aanwijsbaar. Een ongenueanceerde conclusie is dat gegeven de uitkomsten van het scenario deelnemingen dit scenario ook een positieve uitkomst heeft."

### II EEN GEMEENTELIJK WONINGBEDRIJF: IS MOGELIJK

Een mogelijkheid die vaak wordt genoemd is de start van een gemeentelijk woningbedrijf. Daarin kunnen de aangekochte woningen ondergebracht. Dat is toegestaan volgens de Woningwet.

Bij opkopen van de woningen komt er extra bezit op de Amsterdamse 'balans'. Amsterdam heeft een Algemene Reserve voor risico's. Daar voegen we dan een extra risico aan toe. Het grootste risico voor de stad zou waardedaling zijn. Maar dat is voorlopig niet erg waarschijnlijk. Huizen zijn waardevast. Sterker, vooralsnog stijgen de prijzen alleen maar. Maar mocht het nodig zijn: de schuldenpositie van Amsterdam is gezond. Dat komt omdat Amsterdam veel grondbezit heeft. Met het erfpachtstelsel (huur op die grond) hebben wij een unieke positie in Nederland. Pas heel recent heeft Amsterdam besloten om dat effect van ons bezit aan grond (erfpacht) mee te tellen als een plus. Dat geeft veel ruimte voor maatschappelijke investeringen. In de begroting van 2022 is dan ook aangekondigd dat in de komende jaren (tot 2025) ongeveer € 4 miljard wordt geïnvesteerd. In 2022 gaat dat om een investering van ruim € 850 miljoen.

### III EEN “DEELNEMING”: IS MOGELIJK

Een manier om de opkoop van sociale huurwoningen te regelen is door een deelneming. Deelnemingen worden door de gemeente aangegaan om een ‘specifiek publiek belang te behartigen’.

Het zijn rechtspersonen (nv's of bv's) waar de gemeente aandeelhouder van is. De SP heeft daarbij een voorkeur voor 100% eigenaarschap van Amsterdam. Maar mocht het financieel nodig zijn kunnen we bijvoorbeeld met Pensioenfondsen samenwerken in een deelneming. In de deelneming kunnen woningen worden aangekocht en op de balans gezet.

Ook onderzoekers zijn positief over de kansen. Over de kansen voor een deelneming stellen de onderzoekers: “De positieve cashflow en de (naar verwachting) positieve waardeontwikkeling zorgen ervoor dat het eigen vermogen groeit.” En “Te zien is dat het eigen vermogen in het verwachte scenario ieder jaar toeneemt. De verwachte toename van het eigen vermogen komt voor 80% uit waardestijging van woningen.”

Deelnemingen zijn niet nieuw in Amsterdam. In totaal heeft de gemeente 21 deelnemingen. In sommige gevallen is Amsterdam (100%) enig aandeelhouder. Als aandeelhouder gaat de gemeente over de benoeming en de beloning van bestuurders. Ook beslist het over belangrijke besluiten, zoals investeringen. De Wethouder Deelnemingen is verantwoordelijk voor het beleid rond deelnemingen.

Het onderbrengen van vastgoed in die deelnemingen is niet nieuw. Er zijn een paar deelnemingen waar vastgoed wordt beheerd. Denk bijvoorbeeld aan Stadsgoed. Dat is “een vastgoedbedrijf dat zich richt op het versterken van de woonfunctie, leefbaarheid en toegankelijkheid van de Amsterdamse binnenstad.” Stadsgoed probeert panden te “verkrijgen, beheren, exploiteren en verhuren”. Kortom, opkopen en betaalbaar verhuren. Het bezit bestaat voor ongeveer de helft uit bedrijfsruimtes. De andere helft bestaat uit huurwoningen. In deze deelneming zitten overigens meer partijen dan alleen de gemeente.

Een ander voorbeeld is de NV Zeedijk: “De N.V. Zeedijk werd in 1984 opgericht met als doel de verloedering van de Zeedijk een halt toe te roepen door het opkopen van panden, deze te restaureren en de bedrijfsruimtes te verhuren aan bonafide ondernemers. Het publieke belang dat met de N.V. Zeedijk wordt behartigd is het vergroten van de leefbaarheid en van de (bonafide) economische activiteiten op en nabij de Zeedijk.” En dat doen ze succesvol.

Stadsherstel is een ander voorbeeld van een deelneming. Stadsherstel Amsterdam N.V. is in 1956 opgericht. Door middel van het “opkopen en restaureren van in verval geraakte monumenten zorgt het ervoor dat beeldbepalend erfgoed (in Amsterdam) wordt behouden”. Daarnaast beheert zij de gerestaureerde panden en zoekt er een geschikte bestemming voor.

Een interessant fonds om zaken mee te doen is het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP). Deze fondsen willen garanties op pensioen. Dit soort beleggers stellen lange termijndoelen. Ze hebben gematigde rendementseisen. De SP stelt voor te onderzoeken of Amsterdam een iets hoger risico voor toekomstige waardedaling kan nemen. Dat maakt het meedoen extra interessant voor deze fondsen.



## RISICO'S

Natuurlijk zijn er risico's aan de opkoop. De kosten zoals onderhoud, beheerskosten (OZB, verzekeringen, verhuurbeheer en sociaal beheer) blijven stijgen. Van de verhuurderheffing zijn we ook nog niet direct af. Maar al deze lasten zijn lager dan de huurinkomsten, bij een huur vanaf bijvoorbeeld €630 per maand. Ook de onderzoekers stellen: "Bij alle huurvarianten is sprake van een positieve cash flow uit de exploitatie."

Maar daarmee is het risico niet verdwenen. De onderzoekers stellen: "De kernvraag is steeds of de positieve cashflow voldoende is voor de afschrijving en rentelasten." Een opkoop van betaalbare woningen leidt tot een 'balansverlenging' bij de gemeente, waardoor de 'balansratio's' verslechteren. Het zijn vooral de afschrijvingslasten bij het aankopen van sociale (of middeldure) huurwoningen die kunnen leiden tot een negatief resultaat. Die afschrijving is eigenlijk een jaarlijkse waardevermindering.

Voorheen gebeurde die afschrijving in 40 jaar. Als we uitgaan van een (dure) woning van 4 ton gaat dat om €10.000 afschrijvingslasten per jaar. Dat drukte erg zwaar. Echter: het beleid voor afschrijvingen is onlangs veranderd. Dat was ten tijde van het onderzoek van Ortec nog onbekend. Deze wijziging geeft grote mogelijkheden. Voorheen moest de gemeente een gebouw in 40 jaar afschrijven. Het gemeentebestuur schrijft: "De huidige afschrijftermijn van 40 jaar sluit niet aan op de feitelijke gebruiksduur van een gebouw". De gebruiksduur is in de praktijk vaak dubbel zo lang. De gemeente wil dan ook een 'langere gebruiksduur van 80 jaar toekennen aan gebouwen'. De afschrijftermijn is dus verlengd van 40 naar 80 jaar.

Die verlenging van de afschrijftermijn zorgt ervoor dat de zogenaamde 'exploitatiekosten' sterk dalen. Dat geldt natuurlijk ook voor opgekochte huurwoningen. Met een langere afschrijftermijn blijft overigens ook langer financiering voor de gebouwen nodig. Daarover moet rente worden betaald. Mocht de rente stijgen dan is dat duurder. Dat is dus een risico. Het gemeentebestuur reageerde daar al op. 'Het college acht dit een aanvaardbaar risico', schrijft het gemeentebestuur over de huidige gemeentelijke panden. Dat geldt dan ook voor de woningen die in de toekomst worden aangekocht.

## NOG ENKELE VRAGEN

### *"Waarom leent Amsterdam geen geld aan corporaties, zodat ze meer kunnen bouwen?"*

Onderzoek toont aan dat extra leningen voor corporaties niet nodig zijn. De woningcorporaties hebben genoeg mogelijkheden om geld te lenen voor de bouw van woningen. Dat kan ook tegen gunstige voorwaarden. Het geld in hun kassen is alleen beperkt. Amsterdam kan en moet de corporaties geen geld geven. Als we investeren in de opkoop, moet Amsterdam die huizen in publiek bezit houden. We kunnen wel een goede corporatie inhuren om het onderhoud te doen.

### *Leidt opkopen door de gemeente tot een prijsopdrijvend effect?*

Niet als er een voorkeursrecht komt voor de gemeente. Corporaties moeten volgens de marktwaarde verkopen. Door het voorkeursrecht wordt voorkomen dat de woningen op de koopmarkt komen. Eigenlijk halen we een woning "uit de markt" voordat beleggers tegen elkaar gaan opbieden. Het is een vorm van reguleren.

### *"Is dat voorkeursrecht haalbaar?"*

De gemeente zal moeten aantonen dat het belang van de volkshuisvesting zwaarder weegt dan het openstellen voor iedereen. Dat voorkeursrecht voor de gemeente moet worden voorgelegd aan Europa en aan de Autoriteit Woningcorporaties.