

Stedelijke Ontwikkeling

Uw contact Daniel van der Ree

T (020) 540 42 37

F

d.van.der.ree@amstelveen.nl

Aan de heer M. Becker, raadslid AVA

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Datum 2 april 2019

Ons kenmerk Z19-014140 / D19-049247

Betreft schriftelijke vragen conform art. 45; omvang sociale huur

Geachte heer Becker,

Op 25 februari jl. stelde u schriftelijke vragen op grond van art. 45 Verordening werkwijze van de raad 2016 over de omvang van de sociale huur. Hieronder zijn uw vragen cursief weergegeven en wordt per vraag een antwoord gegeven.

De noodkreet voor betaalbare woningen wordt steeds luider en de bouwprojecten die gerealiseerd worden op korte termijn, geven helaas geen rooskleurig beeld op verandering. In toekomstige bouwprojecten is er waarschijnlijk nog wel ruimte voor nieuwe sociale huurwoningen maar dat gaat de huidige problematiek niet snel genoeg oplossen. Dus moeten we het doen met de huidige voorraad sociale huurwoningen.

Op 27 november heeft u de raad de "kengetallen wonen Amstelveen en regio" doen toekomen, en daarin staat dat Amstelveen in 2017, 9072 sociale huurwoningen had van de corporatie (bron WIMRA 2017).

Volgens uw ambtenaren worden er op dit moment geen sociale huurwoningen van de corporatie te koop aangeboden, omdat het bijna niet mogelijk is om er een nieuwe sociale huurwoning voor terug te bouwen. Tevens geven zij aan, dat er door Eigen Haard niet verder actief wordt geliberaliseerd, maar dat er nog wel een "vijver" is, waaruit Eigen Haard nog woningen mag/kan liberaliseren.

Veel eengezinswoningen worden bij vertrek van huurders niet teruggebracht onder de sociale huurgrens. Dit zien we vooral in de wijk Groenelaan en de wijk Keizer Karelpark-West.

1. Wat is de huidige sociale woning voorraad (2018) in Amstelveen?

Woningcorporatie Eigen Haard heeft per 31 december 2018 10.787 woningen in exploitatie in Amstelveen, waarvan 9.726 sociale huurwoningen.

Naast Eigen Haard hebben ook DUWO, Woonzorg Nederland en particuliere verhuurders sociale huurwoningen in exploitatie. Met woningcorporatie Omnia zijn in 2015 al afspraken



gemaakt om de laatste sociale huurwoningen van die corporatie in Amstelveen te verkopen. Het overzicht sociale huurwoningen in Amstelveen ziet er daarmee als volgt uit:

	Aantal sociale huurwoningen
Eigen Haard	9.726
Woonzorg Nederland	414
DUWO	890
Particuliere partijen	4.165
Totaal	15.195

Bij dit overzicht moeten de volgende opmerkingen gemaakt worden:

- De aantallen woningen van de drie woningcorporaties zijn exacte aantallen, verstrekt door de corporaties.
- Het aantal sociale huurwoningen van particuliere partijen is een vertaling van het WiMRA (Wonen in de MetropoolRegio Amsterdam) 2017 onderzoek. WiMRA cijfers komen tot stand op basis van een enquête, het gaat hier dus niet om een exact aantal. WiMRA is een tweejaarlijks onderzoek, het onderzoek voor 2019 wordt in het voorjaar van 2019 gedaan.
- Woonzorg Nederland en DUWO hebben naast de in de tabel vermelde zelfstandige woningen ook onzelfstandige eenheden in exploitatie. Bij Woonzorg Nederland gaat dit om intramurale plaatsen en bij DUWO om studentenkamers met gedeelde keuken.
- In het WiMRA 2017 onderzoek worden de woningen van Eigen Haard met een 'sociaal contract' meegeteld in de categorie 'vrije sector huur, corporatie'. Dit zijn de woningen die door de inkomensafhankelijke huurverhoging op dit moment een kale huur hebben boven de liberalisatiegrens, maar niet geliberaliseerd zijn. Na mutatie worden deze woningen dus weer als reguliere sociale huurwoningen verhuurd. Bij de in de tabellen bij de vragen 1 en 2 vermelde aantallen worden deze woningen echter meegeteld als sociale huurwoning.

2. Hoeveel van die woningen zijn eengezinswoningen?

Binnen de sociale huur heeft Eigen Haard in Amstelveen 2.676 eengezinswoningen. In de tabel hieronder ziet u het gehele overzicht.

Type	Sociale huur	Vrije sector	Totaal
Eengezinswoningen	2.676	717	3.393
Meergezinswoningen	7.050	344	7.394
Totaal	9.726	1.061	10.787

3. Uit welk type woningen bestaat die zogenoemde "vijver" van Eigen Haard en hoeveel woningen bevinden zich daarin?

Op dit moment heeft Eigen Haard 701 woningen gelabeld om na mutatie te liberaliseren. Dit betreft 693 eengezinswoningen en 8 meergezinswoningen. Eigen Haard heeft voor deze verdeling gekozen omdat de eengezinswoningen het meest bijdragen aan de doorstroming. De gemeente Amstelveen heeft met Eigen Haard en de Bewonersraad afgesproken om in totaal niet meer dan 12% van de woningvoorraad te verhuren als vrije sectorwoning. Dat zijn er dus $12\% \times 10.787 = 1.294$ woningen. Dit betekent dat er nog $1.294 - 1.061 = 233$ woningen geliberaliseerd gaan worden door Eigen Haard. Bij een mutatiegraad van 7% zijn



dat er circa 16 per jaar. Het bevorderen van doorstroming is voor dit College een belangrijk thema.

4. *Kunt u aangeven hoeveel woningen er sinds 2017 geliberaliseerd zijn en hoeveel sociale woningen er voor terug zijn gekomen (graag gesplitst in eengezinswoningen en flat)?*

Eigen Haard heeft in 2017 23 woningen geliberaliseerd en in 2018 19. Dat waren allemaal eengezinswoningen. Eigen Haard heeft in 2018 geen nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd aan de voorraad. In het particuliere segment is dit in 2018 wel gebeurd. Zo zijn in NextBuilding (Legmeer) 147 woningen opgeleverd in een getransformeerd kantoor, waarvan 135 eenkamerwoningen in het sociale segment.

5. *Welke afspraken zijn er nu of gaan er komen met de corporatie omtrent de sociale woning voorraad?*

In de prestatieafspraken over 2018 is het volgende vastgelegd:

Uitgangspunten voor verkoop en liberalisatie

1. Het algehele uitgangspunt is dat de huidige woningvoorraad van Eigen Haard in omvang minimaal gelijk blijft. Dit betekent dat er geen woningen verkocht worden tenzij dit gecompenseerd wordt door nieuwbouw van in principe middeldure vrije sector huurwoningen door Eigen Haard (uitzonderingen zijn mogelijk voor innovatieve zorgconcepten en jongerenhuisvesting).
2. Liberalisatie vindt plaats in de wijken met meer dan 30% sociale huur. Dit zijn de wijken Bankras, Kostverloren, Patrimonium, Groenelaan, Keizer Karelpark en Waardhuizen.
3. Verkoop kan plaatsvinden in die wijken waar de leefbaarheid onder druk staat en alleen in die wijken waar het eigen woningbezit lager is dan gemiddeld. Dat zijn de wijken Groenelaan, Patrimonium, Bankras en Keizer Karelpark.
4. In de wijken met minder dan 20% sociale huur worden in principe geen sociale huurwoningen verkocht of geliberaliseerd. Dit zijn de wijken Elsrijk, Westwijk en Nes aan de Amstel.

Zoals u weet zijn er voor 2019 nog geen prestatieafspraken ondertekend. De intentie van de gemeente Amstelveen is om deze prestatieafspraken wat verkoop betreft in lijn te brengen met het Coalitieakkoord dat het volgende stelt: "In de sociale huursector stimuleren we verkoop van woningen. Het aantal verkochte sociale huurwoningen bouwen wij terug, zodat de sociale voorraad gelijk blijft."

6. *Deelt u de mening dat we zuinig moeten zijn op de huidige voorraad sociale woningen?*

Jazeker, daarom is ook afgesproken in het Coalitieakkoord dat de sociale voorraad gelijk blijft. Zie ook het antwoord op vraag 5.

In het Coalitieakkoord is echter ook opgenomen dat de nadruk de komende periode ligt op het realiseren van middeldure huur- en koopwoningen om de doorstroming te bevorderen. Bij iedere 'doorstroming' komt er een sociale huurwoning vrij voor een huishouden met een lager inkomen. Het beleid van Eigen Haard in dezen is succesvol: Van de 500 huurwoningen die Eigen Haard in 2018 heeft verhuurd in het middensegment (binnen maar ook buiten Amstelveen) is 81% aan doorstromers verhuurd.



Datum 2 april 2019

Pagina 4 van 4

De hierboven beschreven uitgangspunten zullen wat het College betreft ook terugkomen in de Woonagenda 2020-2024 die het komende half jaar zal worden opgesteld. De gemeenteraad zal daar uiteraard op verschillende momenten bij betrokken worden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,
de secretaris, de burgemeester,

Bert Winthorst

Bas Eenhoorn

Bijlagen geen