

Paper voor het Verkiezingsdebat in De SERRE, 24 februari 2014

Amsterdam, 24 februari 2014



Arnold M.M. Paalvast
voorzitter Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer
www.bewonersplatform-geuzenveldslotermeer.nl

p/a Burg. Vening Meineszlaan 45
1063 AV Amsterdam

Wij stellen voor:

De gemeente Amsterdam moet samen met andere grote steden en de grote woningcorporaties een echte vuist maken naar 'Den Haag' om de boveninflatoire huurverhogingen terug te dringen.

Goed onderhoud dient een nagenoeg absolute prioriteit te krijgen, zowel bij corporaties, overheid als huurders. Zij dienen zichzelf en elkaar sterker op goed onderhoud aan te spreken.

Leegstand en sloop dienen aan zeer strenge voorwaarden en beperkingen gebonden te worden.

Geen liberalisatie van de huren.

Het aantal socialehuurwoningen in Amsterdam moet ten minste 60% van alle woningen blijven.

De gemeente moet het opsplitsen van appartementen en verkoop van socialehuurwoningen stoppen om voldoende betaalbare woningen over te houden.

De bouw van betaalbare huurwoningen moet sterk gestimuleerd worden.

Werkloosheid en schooluitval zouden in Nieuw-West bestreden moeten worden door jongeren via een leerlingstelsel in te schakelen bij nieuwbouw en renovatie. Eerherstel voor de LTS!

- *Geen huurverhoging boven de inflatie.*
- *Geen uitverkoop en geen sloop van socialehuurwoningen maar fatsoenlijk onderhoud.*

De bovengenoemde wensen/eisen zijn gezamenlijk geformuleerd door FNV Bondgenoten en het Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer, Het betoog op de volgende pagina's komt voor rekening van de voorzitter van het Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer.

Wonen in Amsterdam Nieuw-West bedreigd

Wat is het Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer?

Dit bewonersplatform is ontstaan als opvolger van een vrijwilligersgroep die in Geuzenveld-Slotermeer het werk deed dat nu – uiteraard meer professioneel – het *Wijksteunpunt Wonen* verricht. Het platform bestaat voor het grootste deel uit vertegenwoordigers van huurders en fungeert dus vooral als een informele huurdersvereniging van Nieuw-West. Het is mét vertegenwoordigers van Slotervaart en Osdorp onderdeel van *Samen Sterk in Nieuw-West*.

Als het om wonen gaat – de meest essentiële belangen van de bewoners van Nieuw-West zijn:

- goed onderhoud van hun woningen en woonomgeving,
- een prettige buurt, met een betekenisvol sociaal verband,
- goede handhaving,
- goede woningtoewijzing, en
- betaalbaarheid van het wonen.

In de afgelopen vijftientig jaar vormde de combinatie van stads- en stadsdeelbestuur en de grote verhuurders een bedreiging voor deze belangen van vooral de huurders. Voor de nabije toekomst geldt die bedreiging misschien nog meer.

Hoezo bedreiging? Zo maar drie:

- allereerst: wij zagen en zien doelbewuste verwaarlozing van duizenden huurwoningen, gevolgd door zogenaamde verplaatsing van bewoners en sloop/nieuwbouw, terwijl er een enorme vraag naar betaalbare huurwoningen is. En toch staan er in diverse wijken tientallen woningen langdurig leeg – met niet toevallig hoge vraaghuren. De schaarse nieuwbouw is meestal hoogbouw en lijkt vaak op die in diverse problematische Franse voorsteden. Ook de openbare ruimte werd een rotzooitje. Herhaaldelijk is Nieuw-West in het nieuws met gezondheidsklachten door verwaarloosde woningen¹. Een groot deel van de Aireywoningen langs de De Vlugtlaan vormen een in- en intriest voorbeeld van falend volkshuisvestingsbeleid.
- een tweede bedreiging is de verkoop van grote aantallen socialehuurwoningen en het uittillen naar de vrije sector², tegen sterk verhoogde huren (liberaliseren), terwijl het oude volkshuisvestingsbeleid nu juist bedoeld was om voor iedereen betaalbare huisvesting mogelijk te maken. En dat terwijl het Europese Parlement in juni 2013 een resolutie aannam die pleit voor een grote investering in de socialehuursector.
- de derde: inkomensafhankelijke huren vanwege de verhuurderheffing en zonder dat er iets verandert in de kwaliteit van de woning of woonomgeving. En dat nog versterkt door het doelbewust laag houden van de inkomensgrens voor socialehuurwoningen, om verkoop en sloop te kunnen bevorderen. Dit werkt segregatie in de hand, terwijl het oude volkshuisvestingsbeleid nu juist mede bedoeld was om segregatie tegen te gaan, om gemengde wijken te houden. Onderwijssocioloog Dronkers meldde onlangs dat in Amsterdam de segregatie nu al verder is toegenomen dan elders in het land. Tel uit je winst!

1 Allerlei schades van deze verwaarlozing, financieel, voor de geestelijke volksgezondheid, het milieu, enzovoorts, beschreven we op [de website van het Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer](#).

2 Kempen, Ronald van en Hugo Primus (2002) "Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies". 23:22. <http://usj.sagepub.com/content/39/2/237.short> URL bezocht 23 februari 2014. Zie ook de oratie van Maarten van Ham (2012): *De Buurt. Best Belangrijk*. Intreerede. TU Delft. ISBN 978-90-818111-1-8

Goed onderhoud – inclusief renovatie – over de hele levensduur van de woningen is goedkoper dan verwaarlozing gevolgd door sloop/nieuwbouw. Goed onderhoud is voor de gebruikswaarde uiteindelijk ook véél belangrijker dan die paar jaar dat een nieuwbouwwoning er flitsend uitziet. Op de nu nog overgebleven betaalbare woningen moeten we heel zuinig zijn want we kunnen ze absoluut niet in die aantallen en prijzen in nieuwbouw realiseren³, en investeren in toekomstige besparingen via duurzame renovatie is ook bezuinigen. In april 2013 besteedden onderzoekers en bewonersorganisaties hieraan een studiedag, die resulteerde in een flink rapport over vernuftig onderhoud⁴.

Het rondpompen van burgers vanwege zogenaamde 'stedelijke vernieuwing' belemmert de ontwikkeling van een participatiesamenleving. Het heeft volgens Van Ham ook weinig of geen positieve effecten⁵. En een participatiesamenleving ontwikkel je niet in een vloek en een zucht.

Een belangrijk argument dat we steeds horen voor het huurprijsbeleid is dat het de doorstroming bevordert, alsof wonen zoets is als een tramritje waarbij je na elke paar honderd meter overstapt... Het beleid voor de huursector belemmert echter de doorstroming en het jaagt veel mensen vanwege betaalproblemen uit Amsterdam weg.

Een belangrijk argument voor de verhuurderheffing is de schuldproblematiek. Maar huurders hebben geen schuld aan de Nederlandse schuldenberg! Die is juist in de hand gewerkt door de bevordering van het eigenwoningbezit.

De minister hamert telkens weer op 'markthuren', terwijl de huursector al decennia een bewust gecreëerd tekort heeft met wachtlijsten tot wel 13 jaar. Bovendien hebben huurwoningen beslist niet meer kwaliteit gekregen toen de prijzen van koopwoningen rond 2004 explodeerden. De huursector is gewoon geen markt, maar een slecht functionerend distributiesysteem. Vanwege de centrale doelstellingen van de volkshuisvesting is het bovendien absurd om de financiering over te laten aan wat in andere sectoren gewone marktpartijen zijn⁶.

De cijfers uit een RIGO-onderzoek naar armoede in Nederland zijn volgens de Woonbond zeer verontrustend. Als het huidige kabinetsbeleid ongewijzigd wordt voortgezet, zullen steeds meer huurders onder de armoedegrens terechtkomen⁷.

De hogere huren leveren volgens gerenommeerde onderzoekers trouwens ook geen echte bouwimpuls op.

Wel vergroot dit beleid de inkomensongelijkheid, terwijl het World Economic Forum en president Obama – niet als enigen! – die ongelijkheid als een ernstig probleem zien. De inkomensongelijkheid is hier dan wel kleiner dan in de Verenigde Staten, maar in ons zeer dichtbevolkt land tikt het veel harder aan dan in de VS, en het neemt toe⁸.

Koppeling van de huurprijzen aan die in de koopsector is onzinnig, deels omdat de huizenprijzen in Nederland volgens The Economist nog steeds 19 procent te hoog zijn ten opzichte van het inkomen. De zeepbel is nog lang niet leeg. De Stichting Gelijke Behandeling Volkshuisvesting onderscheidt schrikbarend veel elementen van discriminatoir beleid ten nadele van huurders⁹.

3 Colin Wiles (2014) 'Affordable housing' does not mean what you think it means. Beware of politicians talking about affordable homes. New 'affordable' housing is not actually that affordable. TheGuardian.com, Monday 3 February 2014 11.01 GMT. <http://www.theguardian.com/housing-network/2014/feb/03/affordable-housing-meaning-rent-social-housing>

4 [Klik hier voor een impressie en het hele rapport.](#)

5 Maarten van Ham (2012), a.w.

6 Bovendien is het gehamer op 'markthuren' uiterst misleidend. Indien huren afgestemd zouden moeten worden op 'de markt', dan zou de subsidie van ruim 15 miljard euro per jaar op koopwoningen (hypotheekrenteaftrek) ook onmiddellijk afgeschaft moeten worden [toevoeging september 2015].

7 Kromhout, Steven (2013) *Woonlasten van huurders. Huur- en energielasten in de gereguleerde sector*. Rapportnummer P25180. RIGO Research en Advies BV, Amsterdam. www.rigo.nl Voorwoord van de Woonbond.

8 Later, in april 2014, kwamen de bevindingen van Thomas Piketty c.s. groot in het nieuws. Voor Nederland betekenen die dat de inkomensongelijkheid maar een heel kleine fractie van de totale economische machtsongelijkheid uit maakt. Vanwege vooral de vermogensongelijkheid behoort Nederland wereldwijd tot de absolute top. Diverse media berichtten over de schadelijke risico's die zo'n ongelijkheid voor de maatschappij en voor de democratie met zich mee brengt. Een heel klein beetje economische machtsongelijkheid bestond hooguit tussen 1910 en 1950, verder niet...! Zie bijvoorbeeld Esther Bijlo (2014) 'Hoe de rijken steeds rijker worden'. Trouw – De Verdieping, 19 april 2014, p. 2-3. Thomas Piketty's boek *Capital in the Twenty-First Century* werd op 12 april door The Guardian | The Observer wel de belangrijkste economische publicatie sinds Milton Friedman in de jaren '70 genoemd.

9 Onder andere: *Rapport 'Gelijke Behandeling Volkshuisvesting'*. Februari 2014. [\[Download\]](#)

Nu al heeft de helft van de Amsterdammers een inkomen onder de 43.000 euro. Het aanbod en de bouw van betaalbare huurwoningen voor inkomens tot pakweg 60.000 euro blijft echter al vele jaren schrikbarend achter, terwijl baanonzekerheid en andere factoren mensen nu dwingen om het juist in de huursector te zoeken. Om armoede onder huurders te beheersen zijn verbetering van de huurtoeslag, gerichte energiebesparing en vooral een gematigd huurbeleid nodig, aldus de Woonbond¹⁰.

Samenvattend, over wonen in de huursector: wat officieel dient als middel om iedereen een fatsoenlijk en betaalbaar onderkomen te verschaffen én segregatie tegen te gaan, lijkt vandaag de dag té veel instrument te zijn van speculanten en landelijke, eng-financieeconomische politiek.

Arnold M.M. Paalvast, voorzitter

¹⁰ In het voorwoord van de Woonbond, bij Kromhout, a.w.