Interpretatie EN College-akkoord

13 juni 2014

Sociale woningbouw

Op dit moment zijn dat 187.000 huishoudens. Bij de sociale woningvoorraad zakken we dus niet onder 187.000 woningen verspreid over de hele stad. Met de corporaties maken we afspraken over een
gematigde huurontwikkeling zodat er voldoende woningen onder de huursubsidiegrens beschikbaar
blijven.
Om dat te bereiken moeten we geschikte huizen creëren voor mensen die nu in te kleine of juist te
grote woningen wonen of die relatief goedkoop zijn.
Er komen fors meer woningen bij in de stad. Binnen de sociale sector komen er minimaal 500 woningen per jaar bij. Naast de bestaande corporaties stellen we Amsterdam ook open voor nieuwe of kleinere corporaties en partijen, die hier nog niet actief zijn.
Daarnaast staan we welwillend tegenover nieuwe vormen van samenwerking om sociale woningbouw te realiseren. We gaan dat aanjagen via het Amsterdamse Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Bij de verkoop van woningen uit de sociale woningvoorraad gaan we op buurtniveau aantallen vaststellen, waarbij in buurten met weinig sociale huurwoningen minder mag worden verkocht, dan in
buurten met een percentueel hogere voorraad.
In totaal willen we de bouwproductie opvoeren naar 5000 woningen per jaar in 2018. Een deel van de nieuw te bouwen woningen is specifiek gericht op jongeren en ouderen.

- ➔ bij splitsen en verkopen wordt sterk op aantallen sociale woningen onder de huurgrens gestuurd
- ➔ minimaal 500 nieuwe sociale woningen per jaar
- ➔ ook open voor andere partijen en voor vernieuwende vormen
- ➔ aanjagen via SFV
- ➔ bouwproductie 5000 woningen in 2018… → hoe realiseren?

Voor middeninkomens gaan we stevig inzetten op een groter aanbod betaalbare huurwoningen. Dat doen we door meer ruimte te geven voor woningen met huren tussen de 700 en 1000 euro bij nieuwbouw. We spreken de verhuurders aan op passende huurbedragen.
Bewonersparticipatie, bijvoorbeeld bij grootschalige renovaties, laten we niet hoofdzakelijk aan de
corporaties over. De bestuurscommissies, de ogen en oren van het stadsbestuur, krijgen hier een belangrijke rol in. Zij zullen dit in samenwerking met de bewoners gaan invullen. Daarbij staan de behoeften van de bewoners centraal.

- ➔ wellicht aparte grondprijscategorie / erfpachtafspraken voor middeldure huur?
- ➔ meer invloed van bestuurscommissies?

Erfpacht

We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.
Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen
over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk.. Op basis daarvan zal het
college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige
systeem. In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen.
Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven.
Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan.

- ➔ eeuwigdurende erfpacht, met eeuwigdurende afkoop
  - alleen voor (koop)woningen? of ook voor andere bestemmingen?
  - verplicht over naar eeuwigdurend, of wordt het een optie?
- ➔ gemeente verliest op korte termijn geen geld → op lange termijn blijkbaar wel?
- ➔ deskundigencommissie over waardering → belangrijk wie die deskundigen worden!
- ➔ gelukkig geen referendum!
- ➔ een voorstel om speculatie tegen te gaan… welke speculatie, en hoe? via de erfpacht?

Bewonersondersteuning

Zo zullen de Wijksteunpunten Wonen ook hulp bieden aan mensen die na het kopen van een (corporatie-)woning aan een vereniging van eigenaren (VVE) deelnemen en mensen die een erfpachtcontract afsluiten.

- ➔ ☺

Financiën

Om in te kunnen spelen op veranderingen, moet ook de begroting flexibel zijn. Wanneer veel van
de begroting vast ligt als gevolg van kapitaallasten (waaronder rente op de stadsschuld), is de flexibiliteit beperkt. We gaan daarom sneller afschrijven en aflossen op de schulden. Op

die manier beperken we bovendien het risico van een stijgende rente. De rente is nu immers laag en kan eigenlijk alleen nog maar omhoog. Voor het aflossen van de schuld gaan we het volgende doen:
- *Rentemeevallers uit de financieringsfunctie inzetten*
- *We gaan voor een kwart miljard euro aan vastgoed en deelnemingen verkopen (bezit voor bezit)*
- *Het college doet een voorstel voor het opschonen van reserves*

Het totale schuldaflossingsprogramma moet ervoor zorgen dat we aan het eind van de periode een kleinere schuld hebben dan nu, terwijl de prognose tot nu toe was dat deze verder zou stijgen. De aflossing van de schulden gaat niet ten koste van de lopende begrotingen.

- ➔ Erfpachtschuld mag niet groeien; opbrengst eeuwigdurende afkoop blijkbaar naar schuldaflossing?
- ➔ verkopen gemeentelijk vastgoed → wanneer dit canonbetalend, tegen een hoge grondwaarde, wordt uitgegeven, is de schuldreductie beperkt → aanpassen beleid (niet residuele grondwaarde, maar lagere grondwaarde bij verkoop bestaand vastgoed?)
- ➔ opschonen reserves → pas op dat de reserve afkoopsommen niet wordt "opgegeten" → bij eeuwigdurende afkoop is het verdedigbaar, dat je een waarde nul op je balans zet (ipv de boekwaarde van het recht), omdat je er in de toekomst immers geen inkomsten meer uit hebt.
- ➔ er wordt niets gezegd over opbrengsten uit eeuwigdurende afkoop → blijkbaar is die operatie financieel neutraal bedoeld?

En minstens zo belangrijk: wat er niet in staat…

- ➔ transformatie / herontwikkeling / kantorenmarkt / leegstand komen niet aan bod in dit akkoord
- ➔ er wordt niets gezegd over de financiële denkrichting voor Bouwen a/d Stad – III (er wordt alleen aantallen sociale woningen en over SFV gesproken)
- ➔ er wordt niet gezegd waar de 5.000 woningen per jaar moeten komen
    - nadruk op verdichting, transformatie of stadsuitleg?
    - wel/geen IJburg II?
    - nadruk op hoogbouw of op laagbouw?
- ➔ er wordt niets gezegd over de (ontwikkeling van de) Zuidas