(4)

Geachte heer Ivens, beste Laurens

In het overleg op 1 juni in het kader van de samenwerkingstafel Amsterdam over de middenhuur hebben wij gesproken over uw voorstel aan de gemeenteraad 'Actieplan meer Middeldure Huur'. Eén van de onderdelen van dit voorstel is dat in de erfpachtvoorwaarden van toekomstige middenhuur projecten de bepaling wordt opgenomen dat voor zittende huurders de huur met niet meer dan het inflatiepercentage mag stijgen. Zoals u bekend is hebben wij in onze PAM voorstellen en in onze reactie op uw actieplan opgenomen dat een huurstijging van inflatie + 1% het juiste voorschrift zou zijn. Tijdens ons overleg van afgelopen donderdag spraken wij af dat wij u een nader onderbouwd voorstel zouden doen en met dit stuk gaan wij daar op in.

Impact grondprijs bij gelijkblijvende kwaliteit is groot
Het niet toestaan van inflatie plus 1% maar alleen inflatie als basis voor huuraanpassing zal leiden tot een forse extra afslag van de grondwaarde. In de bijlage geven wij daarvan de rekenvoorbeelden. Uitgaande van een netto rendement van circa 3,5% , en uitgaande van standaard data over stichtingskosten en dergelijke,, en eveneens uitgaande van woningen van voldoende kwaliteit (60 of 70 m2 gebruiksoppervlak) komen wij tot een lagere opbrengst oplopend tot 22.000 euro per woning als de toegestane huurprijsverhoging inflatievolgend is in plaats van inflatie + 1%.
Dit gaat direct ten koste van de begroting van de gemeente in het vereveningsfonds, omdat conform de afgesproken residuele grondprijsbenadering de gemeente hier naar evenredigheid mee rekening zal houden in haar grondprijsstelling.

Aansluiten bij huursombenadering
De woningcorporaties zijn wettelijk gerechtigd de huren te verhogen via de vastgelegde huursom benadering van inflatie plus 1%. De Amsterdamse corporaties passen deze in de sociale huur toe. Woningcorporaties passen de huursom benadering tevens toe bij het bepalen van de huurprijsverhoging bij niet-daeb woningen (voornamelijk verhuurd in het middensegment). In de particuliere betaalbare verhuursector mag maximaal inflatie plus 2,5% worden gevraagd.
Huurders van een gereguleerde particuliere middenhuurwoning via het actieplan worden door het opgelegde inflatievolgend huurbeleid straks dus bevoordeeld ten opzicht van andere huurders. Het rijksbeleid wijst immers een andere kant op, op grond van die overwegingen hebben de vertegenwoordigers van het ministerie in het overleg van de samenwerkingstafel gepleit voor inflatie plus 1% . Indien wij dat niet volgen, zal het leiden tot de vreemde situatie dat de huur van een sociale huurwoning van 700 euro sneller stijg t dan van een middenhuurwoning van 750 euro per maand, hetgeen bij de leden van de huurdersvereniging Amsterdam die aanwezig waren in het overleg van de samenwerkingstafel leidde tot begrip voor het voorstel om ook voor de middenhuurwoningen uit te gaan van inflatie plus 1% (gelijke behandeling).

Lusten en lasten oneerlijk verdeeld, het nieuwe scheefwonen
De last van de inperking van de huurprijsverhoging komt neer bij de gemeente via een lagere grondprijs. De lust komt ten gunste van huurders. In geval van doorstroming uit de sociale sector zal het gaan om goedkope scheefwoners die soms al jaren een lage huur hebben betaald in relatie tot hun inkomen. Veel van de huurders die een middenhuurwoning betrekken met een inkomen tussen 1 of anderhalf modaal, zullen een inkomensontwikkeling doormaken. Tevens verwachtten wij relatief veel alleenstaande huurders die in de loop der jaren gaan samenwonen hetgeen eveneens het gezinsinkomen zal kunnen verhogen. Door de huur met alleen inflatie te verhogen is er geen enkele (prijs)prikkel voor de huurders om de woning te verlaten, zeker als andere (huur) woningen sterker in prijs stijgen. Hiermee wordt dus de kans op een nieuwe groep van scheefwoners, die er door deze huurprijsregulering toch al is, extra vergroot. Ook leidt het ertoe dat er sprake zal zijn van een lagere mutatiegraad – de woningen komen dus ook niet beschikbaar voor nieuwe middenhuurders

Kwaliteit en grote woningen.
Huurverhoging met alleen inflatie kan ook leiden tot lagere kwaliteit van de gebouwen. Dit kan enerzijds gaan om de omvang van de woning, veel kleiner dan gewenst als de gemeente de residuele grondprijsbenadering niet goed volgt, en anderzijds kan het leiden tot een te sterke beknibbeling op de bouwkosten bijvoorbeeld door ongewenste bezuinigingen op de architectonische kwaliteit of de duurzaamheidsmaatregelen. In het slechtste geval leidt een inflatievolgend huurbeleid tot veel meer kleinere woningen, op of onder de 50m2, waardoor gezinnen in de middehuur geen kans hebben en de doorstroming uit sociaal wordt belemmerd.

Rekening houden met individuele inkomensontwikkeling
In ons overleg hebben wij al eens verkend of er op maatwerk basis ook rekening kan worden gehouden met negatieve inkomensontwikkeling bij huurders op een middenhuur. Uiteraard kunnen onze huurders in de middenhuurwoningen hier ook mee worden geconfronteerd. Juist een huursombenadering van inflatie plus 1% biedt ruimte om na te denken over dit soort maatwerk. Bij inflatievolgend huurbeleid is die ruimte er uiteraard niet.

Om deze redenen dringen wij er bij u op aan voor om in de erfpachtvoorwaarden onder de locaties in het kader van het actieplan voor meer middeldure huur uit te gaan van een huurstijging van inflatie plus 1 %.

Met vriendelijke groeten,
Namens het kernteam PAM, [redacted],



[redacted]

Bijlage 1 - Relevante artikelen uit de Wob

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer;

Artikel 3

1.Een ieder kan een verzoek om informatie neergelegd in documenten over een bestuurlijke aangelegenheid richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

2.De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de bestuurlijke aangelegenheid of het daarop betrekking hebbend document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.

3.De verzoeker behoeft bij zijn verzoek geen belang te stellen.

4.Indien een verzoek te algemeen geformuleerd is, verzoekt het bestuursorgaan de verzoeker zo spoedig mogelijk om zijn verzoek te preciseren en is het hem daarbij behulpzaam.

5.Een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Artikel 6

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.

2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.

3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker meedeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk

mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.

5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daar tegen heeft, in welk geval de informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.

6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:

a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;

b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;

c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

Artikel 7

1.Het bestuursorgaan verstrekt de informatie met betrekking tot de documenten die de verlangde informatie bevatten door:

a. kopie ervan te geven of de letterlijke inhoud ervan in andere vorm te verstrekken,

b. kennisneming van de inhoud toe te staan,

c. een uittreksel of een samenvatting van de inhoud te geven, of

d. inlichtingen daaruit te verschaffen.

2.Het bestuursorgaan verstrekt de informatie in de door de verzoeker verzochte vorm, tenzij:

a. het verstrekken van de informatie in die vorm redelijkerwijs niet gevergd kan worden;

b. de informatie reeds in een andere, voor de verzoeker gemakkelijk toegankelijke vorm voor het publiek beschikbaar is.

3.Indien het verzoek betrekking heeft op milieu-informatie als bedoeld in artikel 19.1a, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer, verstrekt het bestuursorgaan, zo nodig, en indien deze informatie voorhanden is, tevens informatie over de methoden die zijn gebruikt bij het samenstellen van eerstbedoelde informatie.

Artikel 10

1.Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:

a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;

b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;

c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;

d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.

2.Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;

b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;

c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;

d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;

e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;

f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;

g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken