

Column Jan-Sebastian van Lissum

lid VVD-fractie stadsdeelraad Amsterdam-Centrum

18 november 2008, huurdebat Mozes en Aäronkerk

Goedenavond dames en heren,

Mij is gevraagd een visie te geven over de toekomst van wonen in de binnenstad van Amsterdam. Ik zal u wijzen op wat volgens ons goed gaat, waar knelpunten zitten en wat voor oplossingen wij daarvoor zien. Ik zal gaandeweg wat punten benadrukken.

Mengfunctie

De mengfunctie van de binnenstad moet *waar mogelijk* behouden blijven. Iedereen, van alle rangen en standen, arm, rijk en ertussenin, moet tussen elkaar en met elkaar kunnen wonen. Deze mix is ook voor ons van groot belang. Dit is wat Amsterdam al zo lang tot een unieke stad maakt. Deze verschillende groepen hebben elkaar nodig voor de sociale cohesie en bloei van een wijk.

Amsterdam is door de eeuwen heen altijd een stad geweest waar vreemdelingen zich welkom hebben gevoeld, iets wat de laatste tijd echter steeds minder wordt. "Eigen volk eerst", wordt steeds meer het motto.

Dit zien wij bij de vele problemen die expats hebben bij het vinden van huisvesting. Laten we bovendien niet vergeten dat juist Amsterdam internationale bedrijvigheid en bezoekers nodig heeft voor een gezonde locale en creatieve economie om de boel draaiende te houden. Als wij ons niet aan veranderingen om ons heen aanpassen vissen wij achter het net.

Starters en middeninkomens

Wat mij altijd verbaasd op dit soort bijeenkomsten is het feit dat velen eigenlijk alleen maar willen praten over de goedkope sociale huurwoningen en daarbij een andere even zo grote belangrijke groep bewoners gewoon overslaan; die van de tussengroepen: studenten, starters en middeninkomens.

Omdat deze nu juist altijd vergeten worden wil ik deze groep vanavond eens in het zonnetje zetten. Want er drijven al lang donkere wolken voor juist deze groepen op de woningmarkt in onze binnenstad. Waar blijven zij? Waarom groeien juist nieuwe woonwijken in Almere en Purmerend zo hard? En waarom neemt het aantal kinderen in de binnenstad af en lekt er koopkracht (lees werkgelegenheid) weg naar buiten? Pas op, want met alleen de allerhoogste en de allerlaagste inkomens kunnen we op langere termijn het voorzieningspeil in de binnenstad niet behouden. Bovendien willen wij te grote clusters van alleen maar dure of alleen maar goedkope woningen voorkomen. In het buitenland, maar ook dichterbij in Rotterdam, hebben we gezien dat dit dan namelijk tot probleemwijken leidt. Minister Vogelaar heeft er al door moeten wijken.

Naar mijn idee zouden de corporaties een veel grotere rol moeten spelen in het huisvesten van juist de middengroepen die net onder en boven de voormalige ziekenfondsgrens vallen.

Het klinkt natuurlijk allemaal prachtig, al die politieke partijen die over elkaar heen struikelen met allerlei beloftes over sociale huurwoningen. Mensen worden bang gemaakt dat zij wellicht hun huizen uit zouden moeten. Onzin, wat mij betreft hoeft niemand zijn of haar huis uit. Daarom moeten wij zowel de verhuurders als de huurders blijven wijzen op de regels die er gelden en bedreigingen en pesterijen van beide kanten hard aanpakken, want dat is asociaal gedrag. Laten we daarbij niet vergeten dat het uniek is dat er in Nederland ook goedkope huurwoningen in de duurste straten van onze steden zijn en dat vergeleken met andere landen om ons heen de huurders goed beschermd zijn. Het is belangrijk om ons dat af en toe toch maar even te beseffen.

Verder moeten wij wel nadenken of we de juiste weg ingeslagen zijn. Als uit cijfermateriaal van de Dienst Wonen blijkt dat er in de stad en ook in het centrum meer sociale woningen zijn dan huishoudens die hier volgens hun inkomen recht op zouden moeten hebben, dan is er met deze overmaat iets mis.

Helemaal als dat ten koste gaat van woningen voor tussengroepen, studenten, starters en middeninkomens.

Helemaal als hierdoor de wachtlijsten voor hen nog steeds onacceptabel hoog zijn. Want ook deze groepen horen wat mij betreft hier in de binnenstad thuis. Begrijp mij niet verkeerd, ook wij zijn voor het behoud van minimaal een derde van de sociale huurwoningen in de binnenstad.

Maar hoe kunnen wij tegelijkertijd de tussengroepen en middeninkomens helpen?

Er zijn verschillende manieren.

1. Bouwen. De middeninkomens worden door verschillende experts “het cement van de samenleving” genoemd. Maar er valt weinig te metselen als we geen grond beschikbaar hebben en niets mogen doen met de bestaande gebouwen. Daarom zijn wij voorstander van het verdichten van de binnenstad. Het Terlingenterrein (oostelijke binnenstad) en het Blomterrein (Nieuwmarkt), de Appeltjesmarkt (westelijke binnenstad) kunnen prima bebouwd worden. Juist in deze wijken zijn er nu grote concentraties van sociale huurwoningen en zijn woningen voor middeninkomens noodzakelijk om onze gewenste mix te bereiken.

Kantoorgebouwen die lang leegstaan mogen wat ons betreft worden omgebouwd tot woningen voor middeninkomens. Daar hebben wij ook voorstellen voor gedaan. Ook nu leegstaande woningen boven winkels kunnen voor de middeninkomens ingezet worden.

Pas met nieuwbouwen en verbouwen wel op: Als bij het kantoorgebouw van Duintjer in de Vijzelstraat 30% van de te realiseren nieuwe woningen in de categorie “sociaal” moet vallen dan blijven er geen woningen meer over voor het middensegment. Bouwen in de binnenstad is namelijk nu eenmaal veel duurder dan in de polder en dat maakt het bouwen van sociale huurwoningen hier tot verliesposten. Ontwikkelaars zullen dit willen compenseren door de overige woningen extra duur te maken. U begrijpt het al, de middeninkomens hebben weer het nakijken.

2. Door woningen te splitsen, samen te voegen en zolderbergingen in te zetten kunnen er ook extra en grotere woningen gerealiseerd worden. Gezinnen met kinderen hebben nu eenmaal wat meer ruimte nodig en sommige bewoners willen voor een vergoeding best hun berging opgeven. Dit alles moet natuurlijk wel, zoals ik eerder aangaf, netjes volgens de regels en met wederzijdse instemming gebeuren.

3. Verkoop. Sommige zittende huurders zouden best hun woning willen kopen. Niet iedereen wil of kan dat natuurlijk. Het is ook geen verplichting, wie niet kopen wil kan rustig blijven wonen. Maar voor degenen die wel willen kopen maar de vraagprijs niet kunnen betalen zou sociale koop een uitweg kunnen zijn. In het kort komt het erop neer dat mensen met lagere inkomens een deel van hun woning kunnen kopen. Op die manier kunnen deze mensen toch meeprofiten wanneer hun woning stijgt in waarde. De gemeenteraad had er onlangs wel oren naar.

Corporaties hebben over 2007 in de binnenstad slechts 94 sociale huurwoningen verkocht terwijl zij er veel meer mogen verkopen. 70% hiervan is verkocht aan de middeninkomens (tot 2x modaal, <244K). Maar dit aantal zet natuurlijk geen zoden aan de dijk. De corporaties houden liever hun lange termijn investeringen in de binnenstad vast ten koste van de middeninkomens.

4. Om ruimte te maken moeten wij woningfraude blijven aanpakken. Gelukkig boekt de actie "Zoeklicht" met het opsporen van illegale onderhuur succes.
5. Mensen die scheef wonen in sociale huurwoningen kunnen wij op zich niets kwalijk nemen. Zij profiteren van de bestaande regels en afspraken. Je kunt je bovendien afvragen of scheefwonen slecht is voor een wijk, we willen immers allemaal een gezonde mix van inkomens in een wijk hebben. Waar moeten ze bovendien naartoe doorstromen, een huis kopen in en rondom het centrum is te duur en een huurwoning in de buurt die groter is en van betere kwaliteit is er niet, dus ze blijven zitten. Maar hun daarmee gepaard gaande voordeel kost ons allemaal wel veel geld en het houdt de wachtlijsten onacceptabel lang.

"Huren op maat" zou een mogelijke oplossing kunnen zijn. Voorwaarde is dan wel dat de aanbiedingsafspraken die zijn gemaakt met de centrale stad op de schop moeten, een veel groter percentage moet dan gaan naar de middeninkomens, gebeurt dit niet is het gewoon een ordinaire huurbelasting, waar de VVD natuurlijk niet mee akkoord kan gaan. Momenteel zoeken wij dit uit, u hoort nog van ons.

Conclusie

Tot slot wil ik benadrukken dat onze stad niet ophoudt aan de grenzen van ons stadsdeel. We kunnen nu eenmaal niet iedereen die dat wil huisvesten in een grachtenpand aan de Herengracht, of op een woonboot met zicht over de Amstel. Daarvoor is de druk op onze binnenstad nu eenmaal te groot. Wat we wel voor elkaar moeten proberen te krijgen is dat we met elkaar en tussen elkaar kunnen (blijven) wonen. Een derde van de woningen voor de lagere inkomens behouden is daarvoor van belang. Maar laten we ons nu vooral toch eens meer gaan inzetten voor de groep die nu al jarenlang buiten de boot valt: die van de tussengroepen en middeninkomens. Want die valt nu echt tussen de wal en het schip!

Dank voor uw aandacht.