

PERSBERICHT

Nummer TvH-138
Datum 15 maart 2018
Inlichtingen bij Taco van Hoek
(020) 205 16 00
tvhoek@eib.nl

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Toegankelijkheid woningmarkt Amsterdam niet gebaat bij 40-40-20 beleid

Het nieuwe woonbeleid van de gemeente Amsterdam om een groter aandeel woningen voor middeninkomens te gaan bouwen, zal niet leiden tot een wezenlijk betere toegang voor deze groep tot de Amsterdamse woningmarkt. Het extra aanbod vanuit de nieuwbouw zal gepaard gaan met een duidelijke afname van de doorstroom naar duurdere segmenten, zodat er per saldo maar een bescheiden effect overblijft in termen van beschikbaar aanbod in het middensegment. Op termijn zal bovendien ook de doorstroming vanuit het nieuwe, gesubsidieerde middensegment gering zijn, wat de toegankelijkheid voor nieuwe groepen verder beperkt. De effectiviteit van het beleid is daarmee gering, terwijl de vereiste subsidies omvangrijk zijn. Het beleid kost de Amsterdamse belastingbetaler structureel tenminste € 80 miljoen op jaarbasis.

Dit concludeert het EIB in de zojuist verschenen studie 'Woningmarktbeleid in Amsterdam'. De studie is verricht op eigen initiatief en de resultaten zijn van belang voor afwegingen in diverse gemeenten rond beleid om een groter middensegment in de huursector te ontwikkelen.

Doorstroming de achilleshiel van het nieuwe woonbeleid

Het nieuwe woonbeleid gaat (sterker) sturen op het type woningaanbod bij de nieuwbouw. Vanaf 2019 wordt 40% van het aanbod sociale woningbouw, 40% van het aanbod moet in het middensegment plaatsvinden onder bijzondere voorwaarden en 20% van het aanbod mag in het dure, vrije segment worden aangeboden. Dit leidt tot gemiddeld 1.300 extra woningen per jaar in het middensegment, met name huurwoningen. Ook neemt het aantal te bouwen sociale huurwoningen toe met 325 per jaar. Hiertegenover staat een afname met 1.625 per jaar van het aantal woningen in het duurdere segment.

Op basis van ontwikkelingen in het recente verleden kan worden vastgesteld dat bijna 70% van de afname van het aantal te bouwen nieuwe dure woningen ten koste gaat van doorstroming binnen Amsterdam. Deze doorstroming komt direct al voor een groot deel voort uit de gereguleerde huursector en de vrije (midden)huursector. Doorstroming binnen het dure segment gaat via verhuisketens bovendien uiteindelijk net zo goed ten koste van doorstroming vanuit minder dure segmenten. Naast de effecten op de doorstroming door het beperken van aanbod in het dure segment, zullen er in de toekomst ook negatieve effecten op de doorstroming zijn door het ontstaan van een gesubsidieerd middensegment. Huishoudens die in de binnenstad een relatief royale woning bemachtigen voor een lage prijs, zullen daar niet snel vertrekken, wat de doorstroming in de toekomst verder beperkt. Zo ontstaat een nieuwe groep scheefwonders.

Sociale dimensie van ondersteuning middeninkomens moeilijk te onderbouwen

Hoewel sociale overwegingen ten grondslag liggen aan de wens om 'betaalbare huren' te realiseren voor de middeninkomens, is deze casus niet eenvoudig te onderbouwen. Wanneer gekeken wordt naar de betaalbaarheid, dan blijkt bijna 90% van de middeninkomens in Amsterdam minder dan 40% van het netto-inkomen te besteden aan woonlasten inclusief energie. Ter vergelijking: voor de groep lage inkomens heeft ruim de helft woonlasten ter grootte van meer dan 40% van het netto-inkomen. Het betaalbaarheidsprobleem is geconcentreerd bij een beperkte groep middeninkomens in (vooral) het dure huursegment. Dit betreft ruim 10% van de middeninkomens. Betaalbaarheid is dan ook vooral een probleem voor middeninkomens die zijn aangewezen op de dure huursector.

Een ander punt bij de sociale afweging is het feit dat middeninkomens relatief hoog opgeleid zijn. De helft van de middeninkomens heeft een hogere opleiding genoten en onder de groep tot 50 jaar is dit zelfs 60%. Hoger opgeleiden zijn doorgaans niet te kwalificeren als een kwetsbare groep. Bovendien houdt een beleid van aanbodsturing geen rekening met dynamiek. Jonge, hoogopgeleide mensen met een middeninkomen zullen niet zelden later gaan behoren tot de groep van hogere inkomens en toch blijven profiteren van de nieuwe huursubsidies.

Geen specifieke tekorten in het middensegment, maar krapte op de hele woningmarkt

De feiten wijzen niet op een bijzonder tekort aan woningen in het middensegment. Ongeveer 45% van de woningen in Amsterdam heeft een marktwaarde van € 150.000 - € 250.000, wat correspondeert met een marktconforme huur van ongeveer € 700 tot € 1.000 per maand. Het feit dat er weinig woningen in deze huurklasse zijn, komt doordat een groot deel van deze woningen een lagere huur kennen, omdat ze door corporaties worden verhuurd. Er is sprake van krapte op de Amsterdamse woningmarkt, maar dit speelt in vrijwel alle categorieën en niet specifiek in het 'middensegment'.

Forse belastinguitgaven gaan ten koste van de belastingbetaler in Amsterdam

Het nieuwe woonbeleid is kostbaar. Afgaande op informatie vanuit de gemeente kan worden berekend dat het beleid zal leiden tot een derving aan grondopbrengsten met ongeveer € 80 miljoen op jaarbasis. Bovendien lijkt de derving aan grondopbrengsten vanuit de directe subsidiëring door de gemeente laag ingeschat, waardoor deze belastinguitgaven nog duidelijk hoger kunnen uitvallen dan de hier genoemde € 80 miljoen op jaarbasis. De conclusie is hoe dan ook dat er forse belastinguitgaven worden gedaan met het nieuwe beleid en dat deze gederfde opbrengsten uiteindelijk ten laste gaan van de Amsterdamse belastingbetaler, waaronder vrij veel huishoudens met lage inkomens.

Alternatieve routes overwegen

Gelet op de beperkte effectiviteit van de regeling, de geringe mogelijkheden om gericht sociale ondersteuning te bieden aan gekozen doelgroepen en de hoge kosten, rijst de vraag of er geen betere alternatieven zijn om de betaalbaarheid van het wonen in Amsterdam te vergroten. In deze studie worden hiertoe enkele routes beschreven die zowel op gemeentelijk als op nationaal niveau zouden kunnen worden overwogen.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina

2