

Geachte mevrouw Pels,

In vervolg op onze uitnodiging om met ons in gesprek te gaan over de woningmarkt van 7 maart jongstleden waarop wij nog geen reactie hebben mogen ontvangen, maar waarvoor de uitnodiging nog steeds staat, reageren wij hierbij op het voorliggende op het concept Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting 2023.

Hierbij starten wij met een algemene reactie:

- Het rapport is gebaseerd op cijfers tot 2021, de woningmarkt is tussen 2021 en 2023 alweer sterk veranderd. Wij lichten dit ook verder toe met data uit onze portefeuille;
- De geformuleerde doelstellingen blijven steken in algemeenheden. Er zijn geen concrete doelen geformuleerd en doorgerekend;
- De woningbehoefte naar doelgroep zowel heden als richting 2040 is niet uitgewerkt.
- Een economische paragraaf ontbreekt.
- De werkgelegenheid is niet meegenomen in het onderzoek, welke werkgelegenheid is er, welke type werknemer vraagt dit, in welke inkomenscategorie, of wel voor welke doelgroepen is er huisvesting nodig, hoe behoud je werkgevers in de regio;
- Hoe huisvest je de werknemers van multinationals, hoe houd je de werkgelegenheid vast als er geen huisvesting is voor deze werknemers. Nu al ontvangen wij signalen, van grote werkgevers dat sprake is van een onhoudbare situatie en dat huisvesting een belangrijke voorwaarde is voor de vestigingsplaats. Zie mails in de bijlage.

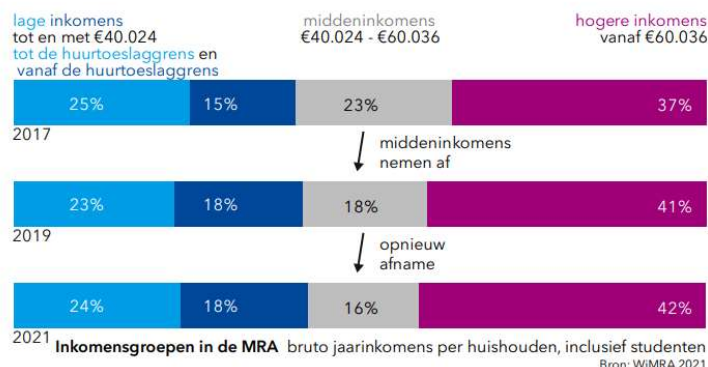
Hoe verhoudt zich dit tot:

- *Economische Zaken (EZ) werkt aan een sterke economie die internationaal concurrerend is en die welvaart en werkgelegenheid creëert voor de hele Metropoolregio Amsterdam (MRA). EZ doet dit onder andere door de voorwaarden te scheppen voor een sterk (inter)nationaal vestigingsklimaat. Door de kenniseconomie in de MRA te stimuleren en door de groei van de stad in goede banen te leiden.*
- *Het stimuleren van kennis en innovatie*
- *De MRA loopt voorop in nieuwe technologie en duurzame ontwikkeling. Kennisintensieve bedrijvigheid en onderzoeksinstellingen worden aangetrokken en versterkt. Maar ook het innovatie- en tech-ecosysteem wordt gestimuleerd. De gemeente faciliteert en stimuleert de groei en ontwikkeling van de Amsterdamse kenniseconomie. Zo legt de stad een goede basis voor het behouden van welvaart en is minder kwetsbaar voor een toekomstige economische crisis.*
- *De internationale positie van de MRA verbeteren*
- *Economische Zaken zet zich in voor een sterk internationaal vestigingsklimaat. Door de acquisitie van buitenlandse bedrijven, waarbij de focus momenteel ligt op bedrijven die opereren binnen fintech en de Life sciences and Health sector. En door bedrijven in de regio met internationale ambities te helpen internationaal verbindingen te leggen en hun positie te versterken. Internationale professionals die zich vestigen in de MRA worden door IN Amsterdam op weg geholpen. Met de komst van die professionals neemt ook de vraag naar internationale scholen toe. Het Deltaplan Internationaal Onderwijs vergroot het aantal plekken op internationale scholen binnen de MRA.*

Hoe ontwikkelen de inkomens zich?

De groep met lage inkomens neemt licht toe, mede door de vergrijzing. Na het pensioen daalt van een deel van de ouderen het inkomen.

1,2 miljoen huishoudens



De toename van hoge inkomens komt mede door het groeiend aantal hoger opgeleiden in de MRA.

De MRA trekt relatief veel hoger opgeleiden vanwege de aanwezigheid van twee grote universiteiten, meerdere hogescholen en omdat er veel werk is voor hoger opgeleiden.

Uit het rapport blijkt, op geen enkelen manier dat de economische consequenties voor de stad zijn beoordeeld.

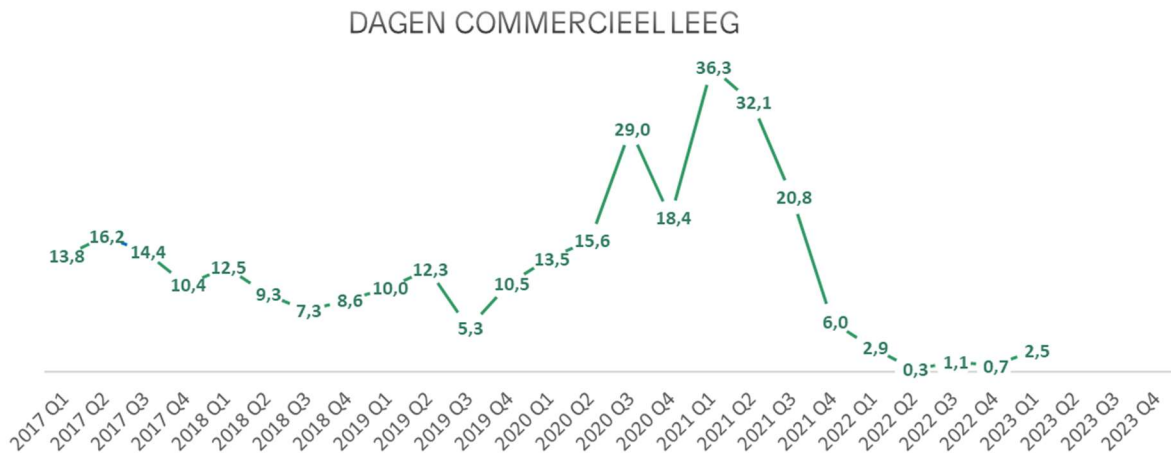
- Hoe houd je voorzieningen in stand met alleen lage-/middeninkomens en kwetsbare doelgroepen.

Onderstaand relevante feiten, gebaseerd op de CBS-cijfers.

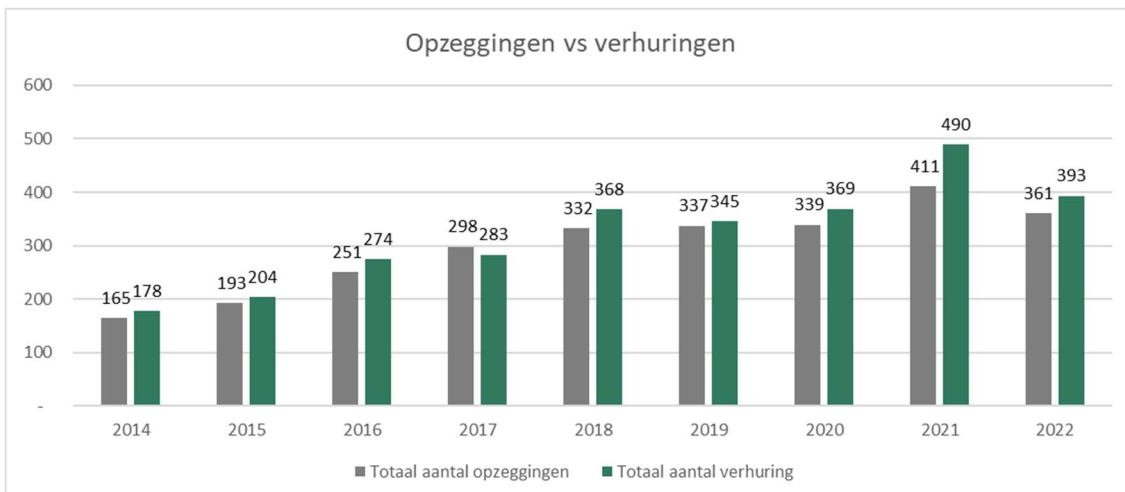
Factsheet Amsterdam en MRA 2021 CBS				
Categorieën	Amsterdam	MRA		
totaal huishoudens 2023	472.875	1.203.259		
Woningvoorraad 2021	449.989	1.173.953		
Differentiatie huishoudens naar type huishouden		MRA	Amsterdam in aantallen	MRA in aantallen
alleenwonenden	49%	39%	231.709	469.271
stel zonder kinderen	23%	26%	108.761	312.847
eenoudergezinnen	8%	9%	37.830	108.293
stel met kinderen	18%	25%	85.118	300.815
Differentiatie huishoudens naar inkomen.				
lage inkomens tot huurtoeslaggrens	30%	24%	141.863	288.782
inkomens v.a. hts-grens	19%	18%	89.846	216.587
laagste middeninkomens	4%	4%	18.915	48.130
lagere middeninkomens	3%	3%	14.186	36.098
middeninkomens	8%	9%	37.830	108.293
hogere inkomens	10%	13%	47.288	156.424
hoogste inkomens	27%	28%	127.676	336.913
Verskil wordt veroorzaakt door afrondingen in factsheet.			477.604	1.191.226
Woningvoorraad Amsterdam	%	Aantallen	Behoefte	Te kort
sociale huur, corporatie tot €752	37%	166.496	231.709	
sociale huur, particulier tot €752	11%	49.499		-15.714
Vrije sector corporatie	4%	18.000		
VS particulier	19%	85.498		
Koopwoningen	29%	130.497		
	52%	233.994	245.895	-11.901
koopwoning WOZ €188.000- €296.000 4% 12%	4%	18.000		
koopwoning WOZ €296.000- €438.000 9% 17%	9%	40.499		
koopwoning WOZ > €438.000 16% 17%	16%	71.998		

Uit deze verouderde cijfers blijkt hoe het theoretisch woningtekort is en dat het woningtekort zich niet toespitst op alleen de lage inkomens. Theoretisch omdat de scheefwoonsituaties hier niet in zijn meegenomen. Ook is het aantal woningen dat op dit moment tot de sociale woning voorraad behoort niet compleet omdat deze is samgesteld op basis van de huurprijs. Hiermee wordt voorbijgegaan aan het feit dat alle woningen ongeacht het type of grote die voor 1994 zijn verhuurd wettelijk een sociaal karakter hebben.

Onderstaand een aantal tabellen waaruit de schaarste naar vrije sectorwoningen blijkt en ook dat marktwerking de huur bepaalt en de huur niet wordt bepaald door de particuliere verhuurder. Zo zie je het effect van de vraaguitval bij Corona.



In bovenstaande grafiek is de commerciële leegstand bij mutaties van geliberaliseerde woningen weergegeven. Hieruit blijkt dat de schaarste op deze markt ongekend is en deze schaarste stuwt de huren op.



In bovenstaande grafiek is het aantal opzeggingen en verhuringen opgenomen vanaf 2014. De aantallen groeien omdat de portefeuille groeit en op basis van hoeveel mutaties het aantal dagen commerciële leegstand is bepaald.

In onderstaande tabel is de contractduur opgenomen van onze sociale huurwoningen in Amsterdam. Over onze hele portefeuille in Amsterdam is de gemiddelde contractduur > 21 jaar. De markt zit op slot. Van onze sociale huurders woont 40% scheef in de zin van een hoog tot veel te hoog inkomen.

- Als je met een inkomen van € 300.000 voor € 600, 160m2 kunt huren aan het Vondelpark ga je nooit meer weg.
- Het karakter van het huurcontract wordt bepaald op de ingangsdatum en geldt vervolgens voor de gehele huurperiode dit heeft bij sociale/niet marktconforme huur de volgende gevolgen:
 - Huurders huren op 1 naam en inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, na het overhandigen van de sleutel trekt de partner in en is direct sprake van scheefwonen en ze gaan nooit meer weg.
 - Starters op de arbeidsmarkt huren een woning en bij een stijgend inkomen gaan ze niet meer weg.
 - Huurders houden de woning aan als pied a terre omdat de huur zo laag is dus waarom zou je huur opzeggen.
 - De huurders gaan latrelaties aan want er is geen noodzaak tot samen wonen en zo staat een van de sociale woningen bijna permanent leeg.
 - Huurders nemen werken partime, omdat de huisvestingslasten laag zijn.
 - Huurders schaffen buitenhuizen aan, omdat de huisvestingslasten laag zijn, waardoor ze geen noodzaak hebben een grotere woning te zoeken.
 - De woning wordt gezien als verdienmodel, wij hebben huurders die direct na ingang de woning in exploitatie hebben genomen en er nooit gewoond hebben.
 - Onderhuur, vakantiehuur etc. is veelvoorkomend fenomeen en moeilijk te bestrijden.
 - Etc.

Al deze voorbeelden kunnen wij onderbouwen met feiten en is zichtbaar in onze contract termijnen, zoals weergegeven in onderstaande tabel, de verhuisgeneigdheid is nihil. In plaats van dat er woningen beschikbaar komen neemt het aantal woningen af.

Contractduur	Aantallen in Amsterdam
Tussen 0 jaar en 10 jaar	127
Tussen 10 jaar en 20 jaar	202
Tussen 20 jaar en 30 jaar	156
Tussen 30 jaar en 40 jaar	88
Tussen 40 jaar en 50 jaar	41
Tussen 50 jaar en 60 jaar	14
Tussen 60 jaar en 70 jaar	4
Tussen 70 jaar en 80 jaar	0
Langer dan 80 jaar	0

Hierbij is nog buiten beschouwing gelaten dat met de gestegen bouwkosten de hoge erfpachtkosten en het aftoppen van de opbrengsten er ook geen woningen meer kunnen worden toegevoegd.

Met een verdergaande regulering gaat de woningmarkt volledig op slot en nemen bovengenoemde neveneffecten toe. De economische effecten hiervan zijn niet te overzien.