

Sociale woningbouw



Actievoerders Jan Leegwater en Boudewijn Rückert: 'Hier woonde ooit de portier van een school. Nu kunnen leerkrachten niets meer vinden in de stad.' Foto Guus Dubbelman / VK

Marc van den Eerenbeemt
Amsterdam

In november stonden Jan Leegwater en Boudewijn Rückert nog voor de woning in de Heinzestraat in Amsterdam, om met andere leden van hun actiegroep 'Niet te koop' te demonstreren tegen wéér een verkoop van een sociale huurwoning. En deze keer hangt er ook nog een prijskaartje aan van 1 miljoen euro.

De actievoerders zien met lede ogen aan dat woningbouwverenigingen doorgaan met het afstoten van hun zeer gewilde woningen, ondanks een oproep van het Amsterdamse gemeentebestuur daarmee te stoppen. Dus staan Leegwater en Rückert een keer per maand met spandoeken voor een woning waaraan weer zo'n gevreesd te-koopbord hangt.

Over enkele weken wordt de eigendom van de woning in het gewilde Oud-Zuid overgedragen bij de notaris. Een particuliere koper is bereid precies de vraagprijs te betalen.

Met dit soort verkopen worden 'gewone mensen' verdreven uit Amsterdam-Zuid, zegt Jan Leegwater, zelf huurder in de buurt. 'Een leraar of een trambestuurder komt de wijk niet meer in. De laatste betaalbare woningen gaan in de uitverkoop. Zuid wordt een kolonie voor miljonairs, yuppen, tweeverdieners en expats. En die klok draai je nooit meer terug.'

Acht kamers

Een woning van een Amsterdamse corporatie brengt op de vrije markt gemiddeld 340 duizend euro op. Maar nu gaat het om een dubbele bovenwoning in de Concertgebouwbuurt, tussen de statige Apollolaan en het oude Vondelpark. Een woning bovendien in de stijl van de geliefde Amsterdamse School, met 163 vierkante meter woon-

Eens sociale huur, nu pand van 1 miljoen: 'daar gaat onze gemengde stad'

Een sociale huurwoning verkopen voor een miljoen? Het gebeurt in Amsterdam, hoewel de gemeente oproept corporatiebezit niet van de hand te doen. Volgens verkoper Ymere zijn de opbrengsten nodig voor nieuwbouw. Pijnlijk in deze buurt, zegt de wethouder.

oppervlakte en acht kamers over twee verdiepingen.

De woning van woningbouwvereniging Ymere werd sinds 1989 verhuurd aan een groot gezin, en uiteindelijk alleen aan de vader ervan; laatste kale maandhuur: 707,38 euro. Renovatie is dringend gewenst, vertelt woordvoerder Coen Springelkamp van Ymere. Inclusief verduurzaming zou Ymere er,

alvorens het weer te verhuren, nog zo'n 150 duizend euro voor uittrekken.

De verkoop van sociale huurwoningen kwam onlangs weer in de belangstelling door een oproep van de gemeente Amsterdam aan de corporaties om de verkoop van hun woningen te staken. Zouden de woningstichtingen dat niet doen, dan zou de gemeente ze zelf gaan opkopen. Althans,

wethouder Laurens Ivens (wonen) bespreekt binnenkort met de raad of er een onderzoek komt naar de wenselijkheid van een rol van de gemeente als huisbaas.

Ivens hoort met afgrijzen dat Ymere weer een woning in Zuid verkoopt. 'Dat er verkocht wordt tegen marktwaarde, snap ik. Maar wat mij betreft verkopen corporaties helemaal geen sociale huurwoningen meer. Hier is de verkoop extra pijnlijk omdat er in deze buurt weinig sociale huur over is.'

Financiering

Ymere wil zo min mogelijk woningen verkopen, zegt woordvoerder Springelkamp. 'Tegelijkertijd willen we de komende jaren vijfhonderd woningen per jaar bouwen. Voor 1 miljoen euro kunnen we vijf nieuwe woningen terugbouwen op bijvoorbeeld het Eenhoorn-terrein in Amsterdam-Oost. Daarnaast besteden we veel geld aan verduurzaming van woningen, aan het laag houden van de huren en de verhuurdersheffing.'

Die belasting voor grote eigenaren van woningen met een gereguleerde huur (die in 2013 werd ingevoerd en de corporaties zo'n 1,7 miljard euro per jaar kost) is een van de belangrijkste redenen dat corporaties woningen verkopen, samen met de financiering van nieuwbouw. In heel Nederland verkochten corporaties tussen 2009 en 2019 bij elkaar 218 duizend woningen, bleek eind vorig jaar uit onderzoek van het Kadaster.

In 2015 beleefden de verkopen een piek van ruim 30 duizend transacties, in 2019 was dat gedaald tot ruim 11 duizend. Bijna de helft van de verkochte woningen had een koopsom tot 150 duizend euro. In de grootste vier steden, waaronder Amsterdam, ging bijna één op de vijf woningen van de hand voor meer dan 250 duizend euro.

De hoge huizenprijzen helpen om het aantal verkopen te beperken, benadrukt Ymere-woordvoerder Springelkamp. En wat dat betreft hoeft Ymere niet te klagen. Twee jaar geleden werd al een keer 1,4 miljoen euro betaald voor een vergelijkbare woning in Zuid. Een jaar later was de hoogste opbrengst 941 duizend euro, gevolgd door nog eens vier woningen voor rond de 750 duizend euro. Die laatste vijf woningen stonden niet in Zuid, maar in de stadsdelen West en Noord.

Ook in Amsterdam nam het aantal verkopen van corporatiewoningen af, tot onder de duizend per jaar, mede dankzij afspraken tussen de gemeente, huurdersverenigingen en de corporaties, zegt wethouder Ivens. In 2014 werden in Zuid 570 sociale woningen verkocht, vijf jaar later waren het er nog 115. 'Een kleine geruststelling, maar juist nu is het belangrijk het corporatiebezit in Zuid niet verder te verkleinen. Anders verlies je daar definitief het ideaal van de gemengde stad.'

Pijnlijk punt

In zijn eigen straat in Zuid, op zo'n 5 minuten fietsen van de Heinzestraat, ziet actievoerder Leegwater dat ideaal al niet meer terug. 'De inclusieve stad verdwijnt. De sociale nieuwbouw vind je vooral aan de rand van de stad. Daarmee veeg je ook mensen met een laag inkomen bij elkaar. Maar je moet ze ook de kans geven op een woning in een wijk die ze normaal nooit zouden kunnen betalen.'

Wat betreft de Heinzestraat is er nog een pijnlijk punt, vinden ze bij de actiegroep. De benedenwoning uit 1928 was ooit bedoeld voor de portier van de achtergelegen meisjesschool, de verkochte bovenwoning voor de rector van de school. Rückert: 'En juist nu kunnen leerkrachten geen woning meer vinden in de stad.'