

Baas A'damse corporaties: 'Zonder voorrangslabel hoef je je eigenlijk niet in te schrijven'



MARLOU VISSER

Vandaag, 09:38in BINNENLAND

AMSTERDAM - Iedere Amsterdammer heeft een mening over de sociale huurmarkt, waar een kleine helft van de huizen onder valt, maar je toch eindeloos op moet wachten. Anne-Jo Visser is directeur van de AFWC. „Idee dat er veel scheefwoners zijn klopt niet meer.”



© FOTO RONALD BAKKER

Anne-Jo Visser voor een grote kaart van Amsterdam waarop alle sociale huur is aangegeven.

Visser is bijna 2,5 jaar directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en heeft te maken met veel uitdagingen die op corporaties afkomen, vertelt ze. „Huurders komen in de knel door gestegen energieprijzen, bestaanszekerheid is een belangrijk onderwerp voor ons. Ook hebben we een enorme verduurzamingsopgave en zijn we heel actief om veiligheid en leefbaarheid in de wijken te bevorderen, bijvoorbeeld door ruimtes beschikbaar te stellen voor buurtinitiatieven. Dus ja, veel maatschappelijke opgaven, maar ik vind het heel erg leuk om voor Amsterdam te werken.”

Hoe staat de huurmarkt ervoor?

„Die is heel krap. De wachttijd is 13,5 jaar, dat is fors. Ontzettend veel mensen willen hier wonen, er staan honderdduizend woningzoekenden ingeschreven voor Amsterdam. Ook moeten we ruim 30.000 huizen met een slecht energielabel isoleren. Tegelijkertijd: ik krijg ook regelmatig delegaties uit het buitenland op bezoek. Die zijn altijd onder de indruk van de sociale huurmarkt in Amsterdam. Ruim 40 procent van de woningen, veelal in fijne wijken, en voor hun standaarden ook nog eens in prima staat van onderhoud. Maar er is natuurlijk altijd verbetering mogelijk.”

Er gingen vorig jaar maar 22 van de vrijkomende 9500 sociale huurwoningen naar mensen die niet onder een voorrangsregel vallen of bij een urgentiedoelgroep horen. Dat is wel heel weinig.

„Ja, dat vind ik ook. Deze groepen worden trouwens bepaald door de gemeenteraad, niet door de corporaties, dat wil ik wel gezegd hebben. Maar er zijn iets van dertig voorrangsregelingen, van mensen met een sociaal-medische indicatie, tot woongroepen, mensen die slecht ter been zijn, tot medewerkers in de zorg, politie of onderwijs. Het zijn niet alleen mensen die kwetsbaar zijn, maar een zeer diverse groep. Het systeem staat wel ter discussie trouwens, volgend jaar komt er een evaluatie.”

Heeft het nog wel zin om je in te schrijven voor een sociale huurwoning?

„Nou, wel als je tot een van die voorrangsgroepen behoort. Anders minder, inderdaad. Ik zou er zelf ook wel voor zijn om ook een percentage woningen, een kwart of zo, te reserveren voor mensen zonder voorrangslabels.”

Het idee leeft dat bijna alle vrijkomende sociale huurwoningen naar statushouders gaan.

„O ja? Bij wie leeft dat idee?”

Nou, bij veel Telegraaflezers zeker.

„Dan is het mooi om dat te ontcrachten. Er gingen vorig jaar 723 sociale huurwoningen naar statushouders, van de 9578. Zo’n 7,5 procent dus, dat is vrijwel elk jaar zo. Daarmee zit Amsterdam flink onder de doelstelling die de stad van het Rijk krijgt. Ook dat is al jaren zo. Dat komt doordat er ook flinke wachtlijsten zijn bij andere kwetsbare groepen, zoals mensen uit de maatschappelijke opvang. Die zijn al lang uitbehandeld, maar zitten nog in een zorginstelling. Dat is ook heel onwenselijk.”

Wordt scheefwonen wel voldoende aangepakt?

„Er wordt vaak gedacht dat er veel scheefwoners in sociale huurhuizen in Amsterdam wonen, maar dat klopt niet meer. Van onze bewoners heeft 3% een jaarinkomen tussen 60.000 en 80.000 euro bruto, en er is 3 procent die nog meer verdient. Zeker die laatste groep is echt scheefwoner, maar die is dus klein. De andere huurders zou ik geen scheefwoner noemen. Particuliere huur kost gemiddeld 1368 euro per maand, dat is met een inkomen onder de 60.000 euro bruto ook lastig te betalen. De echte groep scheefwoners is volgens mij de groep van 8 procent met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (23.725 euro bruto per jaar voor een alleenstaande, en 32.200 voor een stel) die in de particuliere huur zit.”

Studenten hebben het ook heel moeilijk om woonruimte te vinden. Wordt er genoeg gedaan voor deze groep?

„Een aantal van onze leden, zoals DUWO en Lieven de Key bouwen specifiek voor jongeren, dus dat gebeurt wel. Daarnaast willen we woningdelen en hospitaverhuur makkelijker maken. Het is heel mooi als vaak oudere bewoners zo gezellig iemand erbij kunnen nemen en een

extra zakcentje kunnen verdienen. Maar daar zitten veel haken en ogen aan. Voor woningdelen is een vergunning nodig en het kan ook invloed hebben op uitkeringen en toeslagen. We zijn in gesprek met de gemeente hierover, om dat allemaal goed te regelen. Vroeger lag er bijvoorbeeld wel eens de eis van de gemeente dat iedere kamer geluiddicht moet zijn, dat maakt het heel duur. Het zou in deze tijden van woningnood mooi zijn als we dit kunnen faciliteren. Maar het duurt nog zeker een jaar, waarschijnlijk twee voordat het allemaal rond is.”

Er komen verkiezingen aan. Wat zou een nieuw kabinet moeten doen om de huurmarkt vlot te trekken?

„Corporaties zouden meer voor middenhuur kunnen doen, als we bijvoorbeeld geborgd kunnen lenen. Wij nemen genoeg met veel minder rendement dan beleggers, dus dan kun je dat vlot trekken, want beleggers haken op dit moment af. Daarnaast kan er aan de fiscale kant wel iets gebeuren om de investeringsruimte van corporaties te vergroten. Corporaties betalen winstbelasting, maar ze maken geen winst. Dat is belachelijk. We maken zo weinig rendement dat we zo niet nog vijf jaar door kunnen gaan, maar we betalen belasting over de waarde stijging van de huizen. Terwijl we die helemaal niet willen verkopen en ook de huren niet kunnen verhogen. Ook kun je een lager btw-tarief heffen op de bouw, om de hele woningmarkt te stimuleren. Dat is in eerdere crises ook gedaan.”

Waar woont u zelf eigenlijk?

„Ik ben in Amsterdam geboren, maar woon nu naar tevredenheid met mijn man en twee kinderen in Utrecht. Ook voor mij is het lastig om een goede en betaalbare woning te vinden als ik weer terug zou willen.”