

Sociaal huren in centrum niet duurder

Ton Damen
AMSTERDAM

Amsterdam gaat voor sociale huurwoningen een extra lage grondprijs berekenen die op alle plekken in de stad even hoog is. Daardoor wordt het bouwen van sociale huurwoningen aantrekkelijk. Bovendien worden de huizen in het centrum niet duurder dan daarbuiten.

Dit is het college van Amsterdam overeengekomen met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Al deze partijen moeten het akkoord, dat onder meer ook gaat over studenten-, jongeren- en ouderenhuisvesting en huurverlagingen, nog voorleggen aan hun achterbannen.

Het doel van de lage sociale eeuwigdurende erfpachtgrondprijs is dat woningcorporaties juist ook in het centrum van de stad nog sociale huurwoningen kunnen bouwen. Daarmee hoopt Amsterdam het prin-

cipe van gemengde woonwijken te kunnen handhaven en de tweedeling tussen arm en rijk tegen te gaan. Nieuw is ook dat er één prijs komt, terwijl nu de sociale grondprijs nog per wijk verschilt.

Als corporaties de woningen in de toekomst commercieel willen gaan verhuren, buiten de sociale sector, moeten ze eerst een commerciële vergoeding voor die goedkoop verkregen grondprijs aan de gemeente terugbetalen.

Dure wijken

Woningcorporaties besluiten nu al minder sociale huurwoningen op de meest gewilde plekken van de stad te verkopen of duur te verhuren. Door de nieuwe maatregelen wordt dat onaanrekkelijker en wordt bijbouwen van sociale huurwoningen in dure wijken niet kostbaarder dan in slechtere buurten.

Doordat de woningcorporaties minder geld aan grond uitgeven, hebben zij tevens ingestemd het verschil grotendeels te besteden aan investe-

ringen in de stad. Het gaat om groenvoorzieningen, waterpartijen en verbetering van openbare wegen. Ook werden meer afspraken gemaakt om te garanderen dat corporaties meer betaalbare huurwoningen verhuren.

De nieuwe afspraken zijn een aanvulling op de in 2015 gesloten Samenwerkingsafspraken, die gelden tot 2019. Een van de belangrijkste nieuwe afspraken is dat de grondprijs voor nieuw gebouwde sociale huurwoningen voortaan 215 euro per vierkante

meter bedraagt, wat neerkomt op ruim tienduizend euro per sociale huurwoning van vijftig vierkante meter, ongeacht de locatie in de stad. Voor jongerenwoningen rekent de gemeente 7000 euro per appartement of studio, voor studentenwoning 4500 euro. Bij verkoop of duur verhuren incasseert Amsterdam een 'pachtafdracht', variërend van 284 euro per vierkante meter in Centrum tot 49 euro in Zuidoost.

Kwetsbare groepen

Verder gaat tien procent van de nieuwe sociale huurwoningen voortaan naar kwetsbare groepen en stathouders. In totaal gaat de helft van de vrijgekomen sociale huurwoningen naar deze groepen.

Er komen bovendien meer woningen met een gematigde huur in gewilde gebieden. Huishoudens met inkomens onder 120 procent van het Sociaal Minimum die meer betalen dan het maximum bedrag, krijgen het verschil terug en uiteindelijk huurverlaging.

Er komen meer woningen met een gematigde huur in gewilde gebieden