

'Ruimte voor de nieuwe garde'

Dat het aantal socialehuurwoningen in de stad op termijn halveert, is niet meer dan het logische gevolg van een maatschappelijke trend, zegt Roland Oude Ophuis van het Amsterdamse onderzoeksbureau Regioplan. "In de jaren tachtig waren er in Amsterdam veel meer mensen met lage inkomens dan nu en ik verwacht dat dat alleen maar verder zal afnemen."

En hij vindt het begrijpelijk dat het woningaanbod in de stad zich aanpast aan nieuwe doelgroepen. "Het opleidingsniveau stijgt, Amsterdam is populair en mensen met een hoger inkomen willen ook aan bod komen.

Daar is nu te weinig ruimte voor."

De middengroepen zitten in de knel, zegt de onderzoeker. Dat heeft volgens hem te maken met de Europese inkomenseisen die aan sociale huur gesteld worden, maar ook aan 'het enorme financiële gat' dat tussen sociale huur en de vrije sector zit. "Een flinke groep mensen verdient te veel voor een socialehuurwoning maar kan vrijesectorhuur niet betalen. Een hypotheek is ook vaak lastig. Het is daarom logisch dat meer aandacht komt voor woningen in het middensegment."

Dat moet volgens hem vooral buiten de Ring A10 gebeuren. "Daar liggen

kansen om meer woningen voor middengroepen aantrekkelijk te maken. In het centrum zijn de verhoudingen wel zo'n beetje uitgekristalliseerd."

Maar het liefste zou Oude Ophuis zien dat een 'flexibele huursector' ontstaat, waarbij woningen, afhankelijk van de vraag, als socialehuurwoning of in de vrije sector verhuurd kunnen worden. "In Amsterdam concurreren verschillende groepen met elkaar om woonruimte te vinden die bij hen past. Maar het hele systeem is verouderd en veel te rigide voor de snel veranderende Amsterdamse samenleving."

Oude Ophuis vindt dat veel te rechtlijnig vastgehouden wordt aan percentages, bijvoorbeeld als het om hoeveelheden sociale woningen gaat.

Hij signaleert wel al een voorzichtige aanzet tot een meer flexibele huurmarkt, zoals met het jongerencontract en het vijfjarencontract voor starters van Stadgenoot. "Dat zijn initiatieven waarmee je veel beter in kunt spelen op nieuwe wensen van verschillende groepen in de stad en waarmee je de stad toegankelijk houdt."

Huurkorting voor lagere middeninkomens

De gemeente en de woningcorporaties Ymere, Stadgenoot en Eigen Haard beginnen vandaag een experiment onder de noemer flexibel huren. Bewoners van een socialehuurwoning met een laag middeninkomen tussen de 29.900 en 43.784 euro die een socialehuurwoning achterlaten, kunnen met korting doorstromen naar een vrijesectorwoning met een huurprijs tussen 681 en 1100 euro. Afhankelijk van onder

meer hun inkomen krijgen deze huurders minimaal 100 euro en maximaal 20 procent korting. De huur komt dan te liggen tussen 574 en 930 euro. Elk jaar wordt de huur aangepast als het inkomen is veranderd. Het gaat om een experiment van maximaal duizend woningen in de komende drie jaar. Vanaf vrijdag staat het aanbod op de sites www.rooftrack.nl en op www.woningnetregioamsterdam.nl.