



Gemeente
Amsterdam

Social Housing sector in Amsterdam

Couterbalancing the market

Kees Dignum

November 15, 2017

XXX Trend, Situation and Future

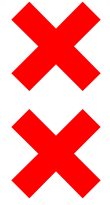
Long year trend in social housing

Situation in 2017

Future:

- Building boom
- Affordability
- Mixed neighbourhoods
- Cooperation Municipality, Housing Associations and renters
- Metropolitan governance

❌ Overcrowding, poor housing conditions



1870-1900



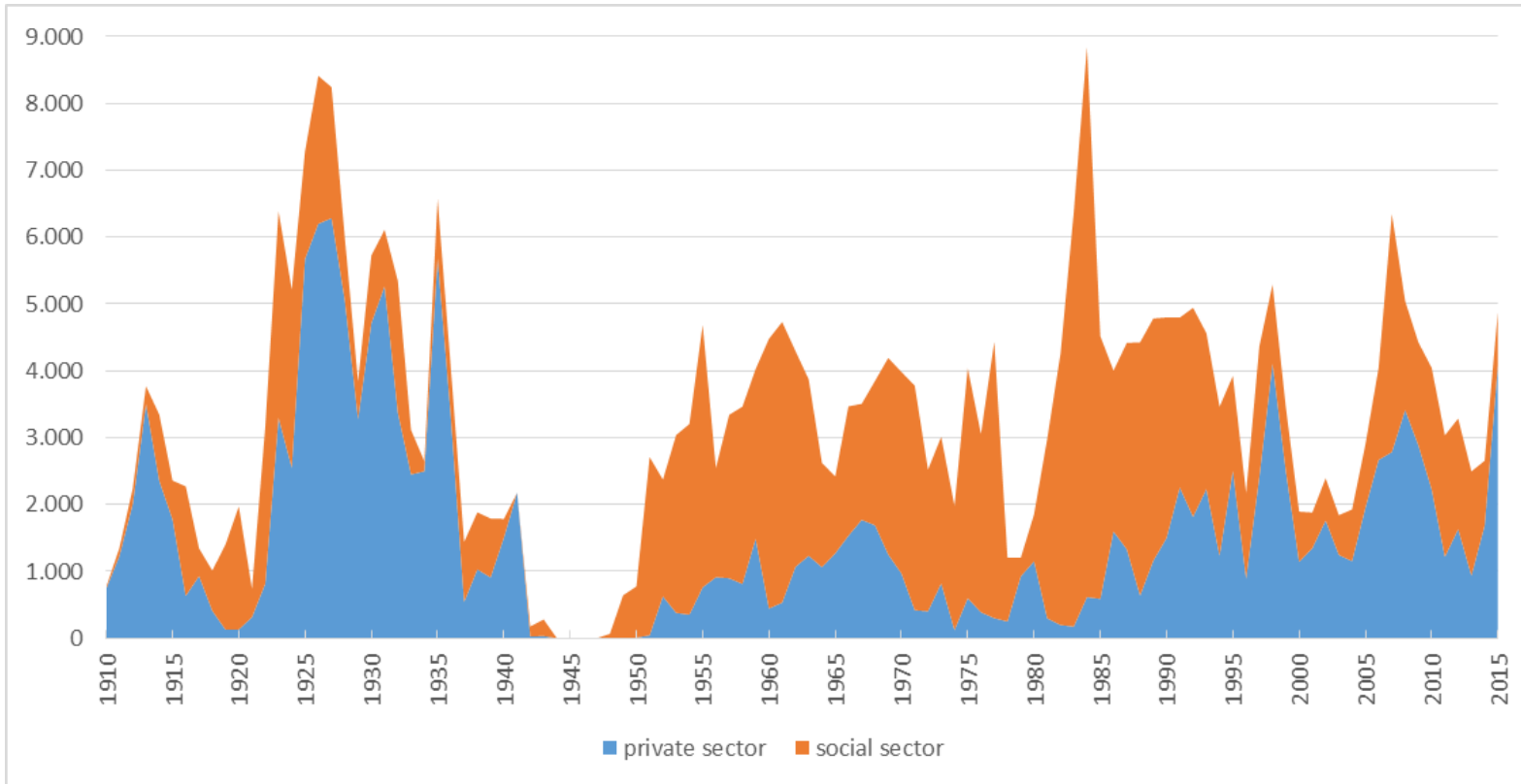
✘ Eras of urban development



- 1870-1900: Industrialization, crowding and poor housing conditions
- 1900-1920: Responsibility: new housing organizations, evictions / building
- 1920-1940: Ambitious new concepts, huge production
- 1940-1950: War and recovery
- 1950-1965: Executing the 1935 plan, creating space for overpopulated city
- 1965-1980: Income growth, car-ownership, suburbanization: declining city
- 1980-1990: Urban renewal: fighting the decline of postwar Amsterdam
- 1990-2000: Competing the suburban attraction
- 2000-2017: Finding new/old space for urbanization, 'Triumph of the city'
- 2017-2025: Densification, building for gentifiers and normal people



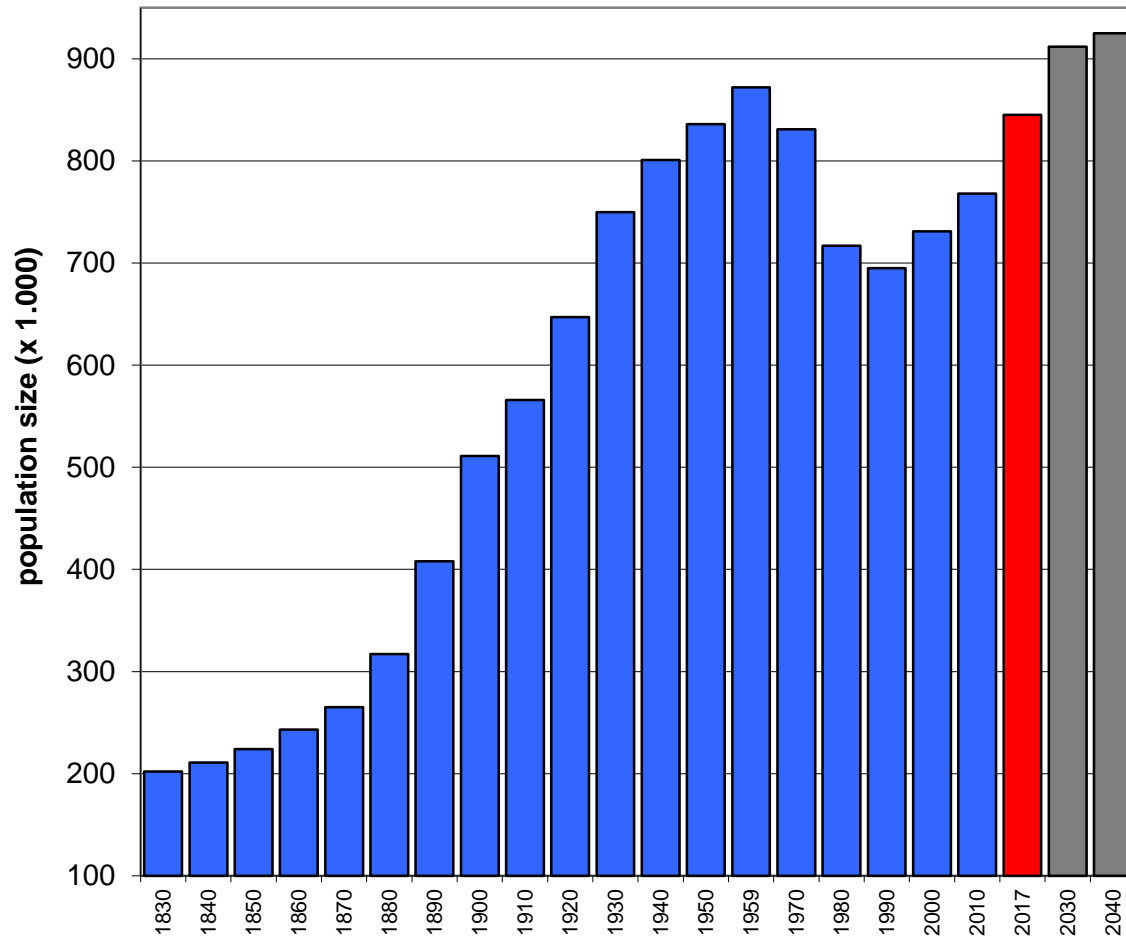
Continuous role of the social sector





Repairing the demographic gap

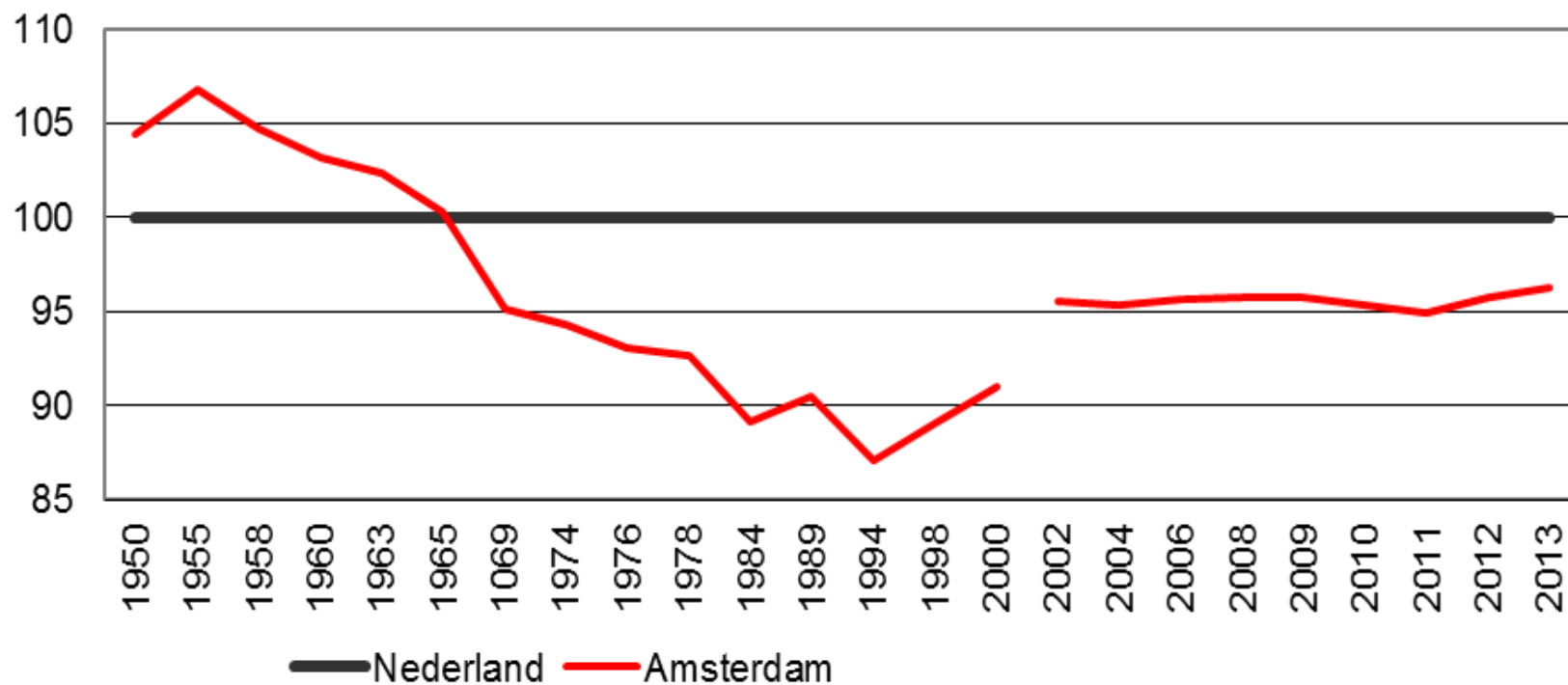
1959: 872+





Repairing the income gap

Gemiddeld inkomen van Amsterdammers ten opzichte van Nederland, 1950-2013





Amsterdam Metropolitan Region



2,4 million now; 2,9 million in 2040

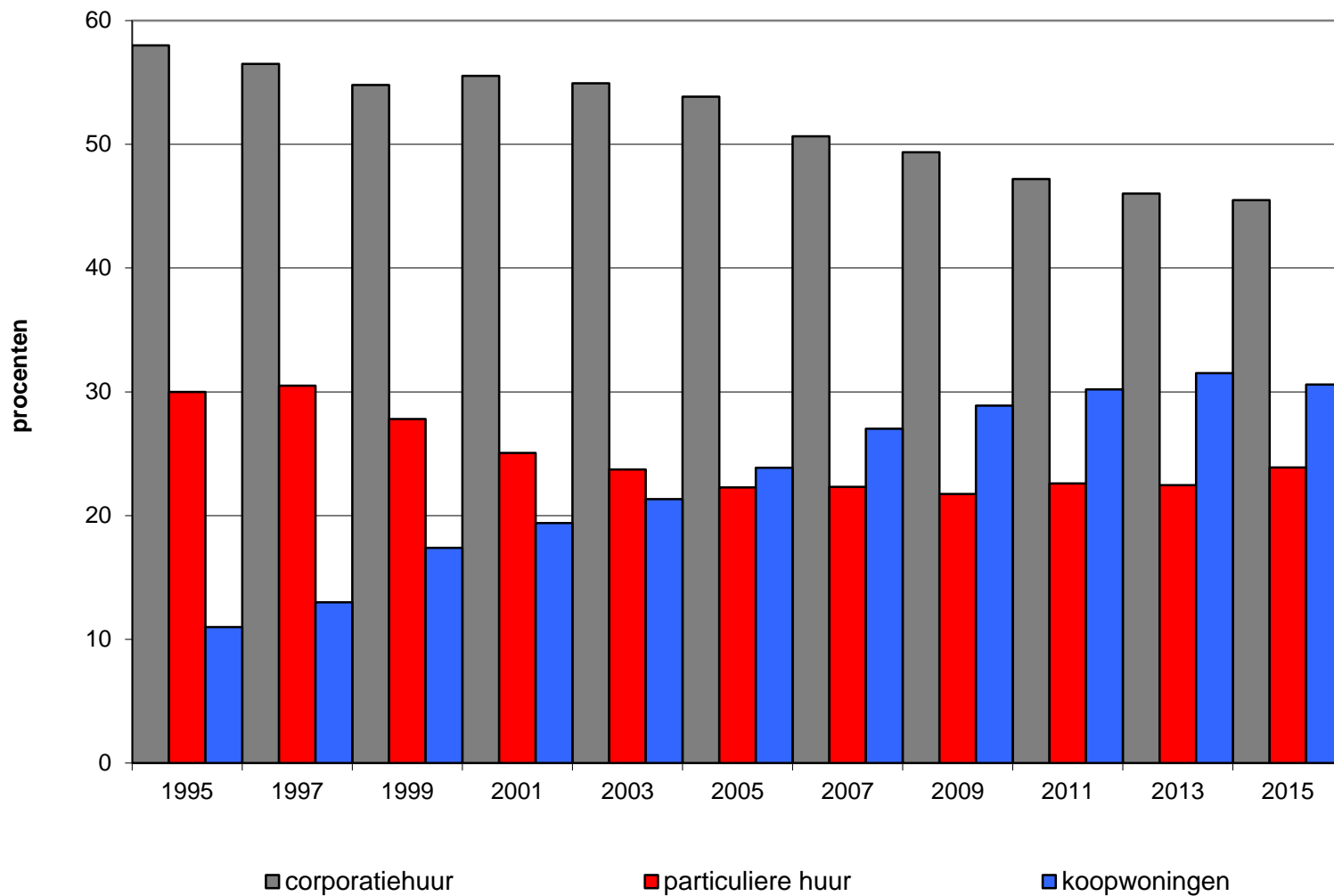


Characteristics of the 21st century

Urbanisation: urban economy in the lead : changing production structure: growing importance of service sector , cultural sector, leisure & pleasure

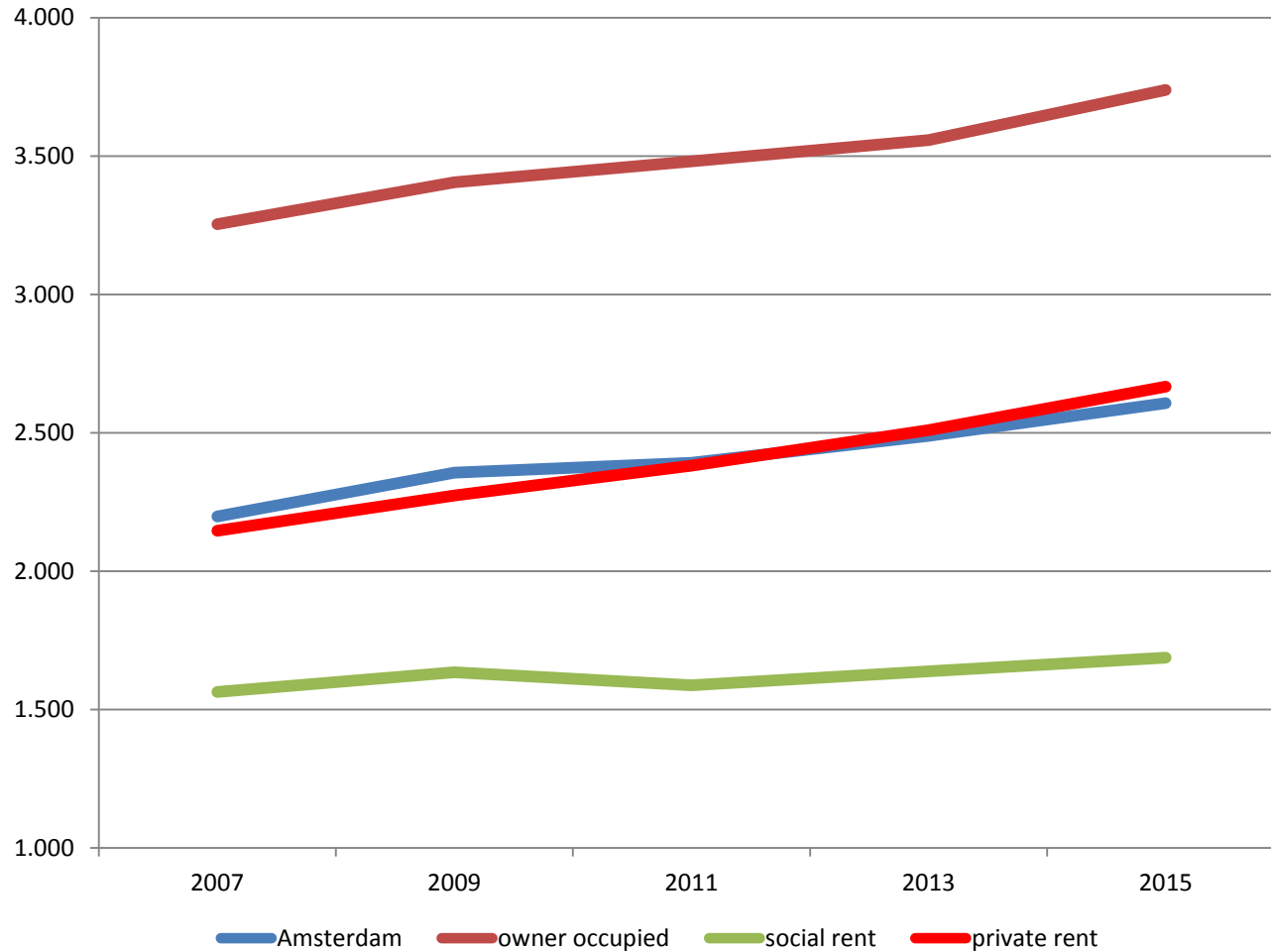
No longer a workers city but a city for knowledge and culture

XXX Creating a diverse housing supply



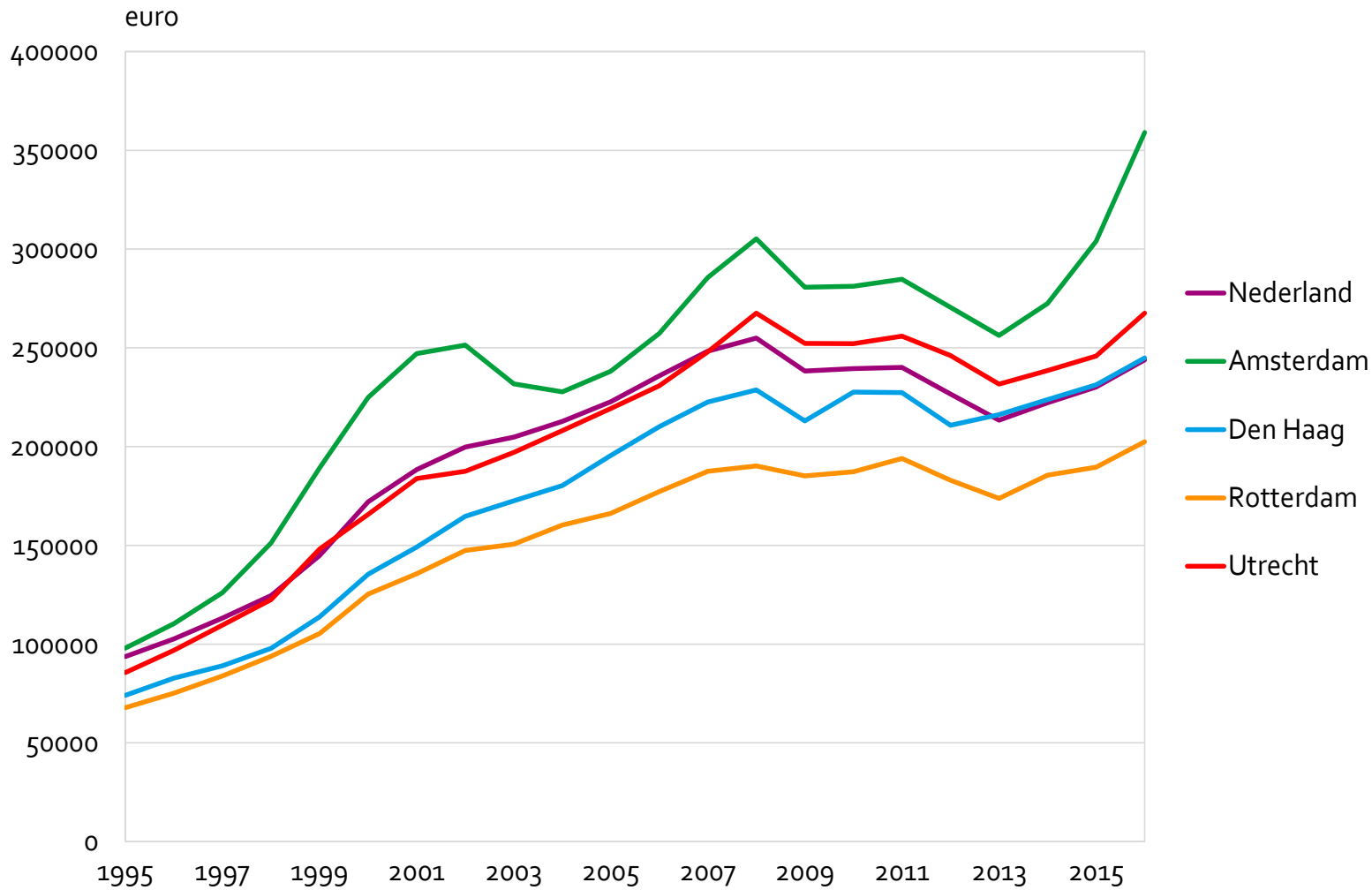


Three sectors, three income groups



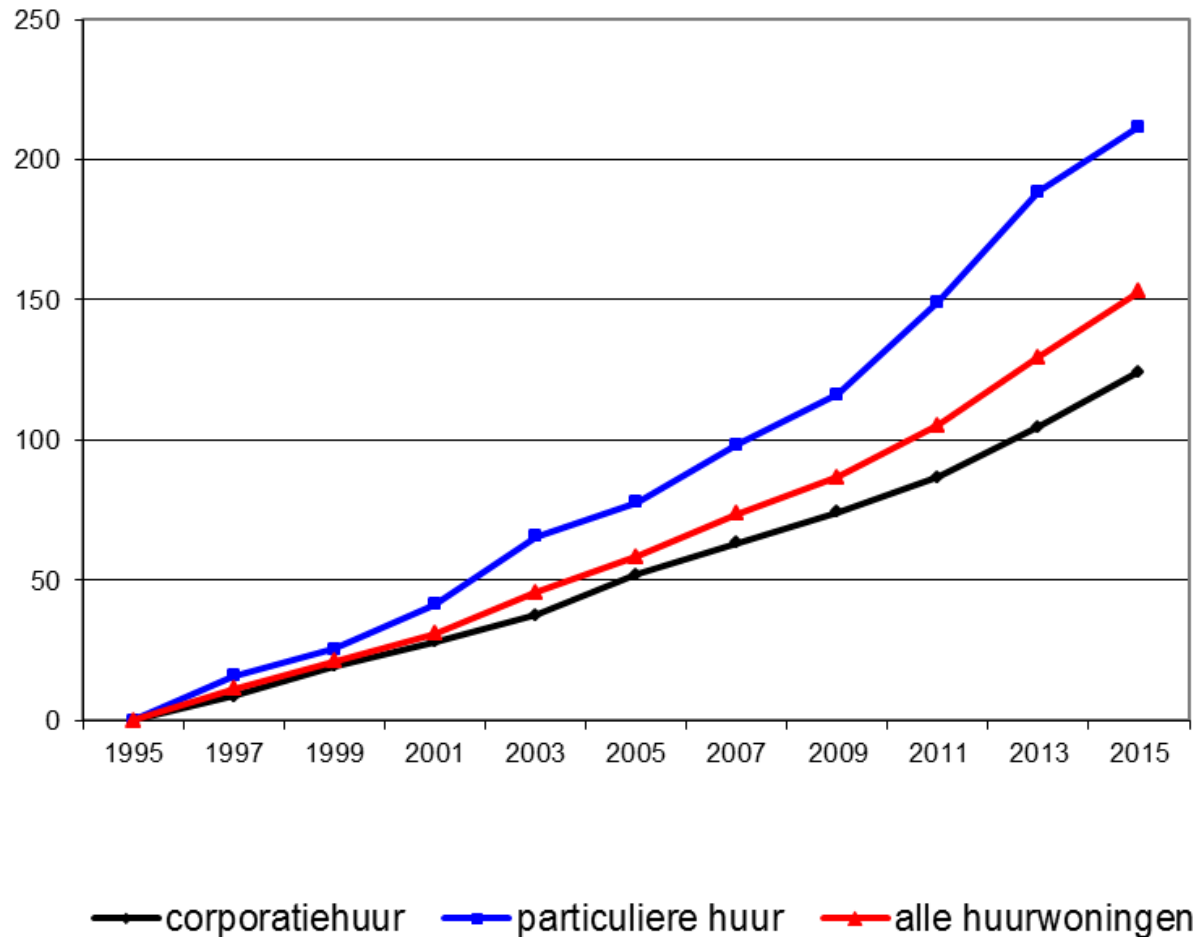


Price trends NL / G4





Rising rents, speeding up since 2009



CBS: 1996-2016 average price increase 45% (1-6-2015)

WiA: rent level in Amsterdam 1995-2015: + **153%**



Characteristics of the 21st century

Never waste a good crisis!

- *banking crisis: who has to pay the bill? Housing market & labour market
- *eroding the system of wage protection: flexibility on the labour market
- * dualising trend in income structure

Ook het CPB ziet inkomenskloof tussen arm en rijk toenemen

Ramingen Het Centraal Planbureau geeft met nieuwe ramingen de aftrap voor de campagne voor de verkiezingen voor de Tweede Kamer, uiterlijk volgend voorjaar. Eén thema is al bekend: de inkomenskloof tussen arm en rijk.

Door onze redacteur
Philip de Witt Wijnen

DEN HAAG. Worden de inkomensverschillen in Nederland nu groter of kleiner? SP-leider Emile Roemer en PvdA-leider Diederik Samsom raken het er maar niet over eens. Vorige maand riepen beide rivalen op televisie iets heel anders, op basis van andere grootheden.

Aan de hand van de bekende 'koopkrachtplaatjes' beweerde Roemer dat de hogere inkomensgroepen er veel meer op vooruit zijn gegaan dan de lagere. Samsom op zijn beurt wees naar de zogeheten Gini-coëfficiënt die inkomensongelijkheid weergeeft. Die is volgens hem sinds vorig jaar aan het dalen, wat op *minder* ongelijkheid wijst.

Het Centraal Planbureau (CPB) gaf woensdag enig nieuw uitsluitsel. In de vierjaarlijkse *Middellangetermijnverkenning* (MLT) geeft het planbureau voor het eerst een voorspelling over belangrijke macro-economische ontwikkelingen in de volgende kabinetsperiode 2018-2021. Het biedt de politieke partijen houvast bij het opstellen van hun verkiezingspro-

gramma's in de aanloop naar de volgende Tweede Kamerverkiezingen.

Voor het eerst beschouwt het CPB in deze raming de ontwikkeling van de inkomensongelijkheid op de lange termijn, aan de hand van de door Samsom geciteerde Gini-coëfficiënt. Wat blijkt? De PvdA-leider heeft op korte termijn gelijk, maar dat is op lange termijn weinig waard, want het CPB schrijft: „Na 2021 neemt de inkomensongelijkheid verder toe.” Met 3,2 procent in de jaren 2021-2060.

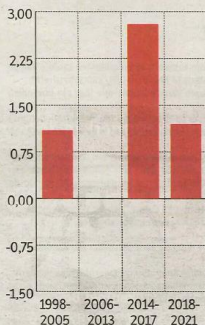
Het komt door de maatregelen die volgens het huidige kabinet (VVD en PvdA) nodig waren om Nederland uit de crisis te helpen, waaronder de beperking van de zorgtoeslag, de versoering van de bijstand en de afbouw van de algemene heffingskorting. Ook uit andere cijfers uit het rapport blijkt dat het inkomen voor mensen met een baan is toegenomen - en de komende jaren verder zal toenemen - en het inkomen voor mensen met een uitkering juist daalt.

„De aanpak van de PvdA is mislukt”, concludeert SP-Kamerlid Arnold Merkies dankbaar uit het CPB-rapport. Hij vindt het een kwalijke zaak dat de sociaal-democraten in

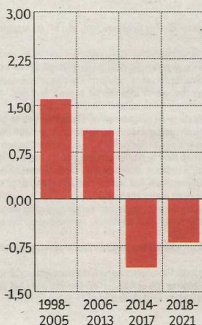
Werknemers krijgen meer, uitkeringsstrekkers minder

Reëel beschikbaar gezinsinkomen 1998-2021,
mutaties per jaar in procenten

Arbeidsinkomen



Uitkeringsinkomen



NRC 310316 / FG / Bron: CPB

weerwil van hun vorige verkiezings-slogan 'Eerlijk delen' met de VVD hebben meegewerkt aan het vergroten van sociale ongelijkheid. „Mensen met een uitkering en gepensioneerden gaan er de komende jaren voor de zoveelste keer op achteruit. Daar moet een einde aan komen.”

Maatregelen tegen topinkomens

Henk Nijboer, financieel woordvoerder van de PvdA-fractie in de Tweede Kamer, vindt dat het kabinet juist wél werk heeft gemaakt van „een evenwichtig inkomensbeleid”, een van de pijlers uit het regeerakkoord van Rutte II. Nijboer houdt vol dat de inkomensongelijkheid in de afgelopen jaren „niet echt” is opgelopen.

Nijboer wijst op de maatregelen die topinkomens hebben geraakt, zoals het aan banden leggen van bankiersbonussen. En hij verwacht nog een flink nivellerend effect van de nieuwe vermogensrendementsheffing die in 2017 ingaat. Dat effect is nog niet door het CPB meegewogen.

Beide Tweede Kamerleden zijn het over één ding eens: inkomensongelijkheid wordt een hoofdthema in de komende verkiezingscampagne.



Characteristics of the 21st century

Lonen lager door flexibele arbeidsmarkt

Prognose DNB Het aantal flexbanen stijgt, het aantal vaste banen daalt. Het effect: lagere inkomsten voor burgers, meer winst voor bedrijven.

Door onze redacteur
Mark Beunderman

AMSTERDAM. De snelle flexibilisering van de Nederlandse arbeidsmarkt leidt per saldo tot lagere beloning van werkenden. Dat valt op te maken uit halfjaarlijkse ramingen die De Nederlandsche Bank (DNB) donderdag publiceerde.

Uit de cijfers van DNB blijkt dat het aantal flexibele banen in Nederland - flexcontracten en zzp-posities - sinds 2003 is toegenomen met meer dan een miljoen. Er gingen tegelijkertijd meer dan een half miljoen vaste banen verloren.

De werkloosheid in Nederland (nu 6,9 procent van de beroepsbevolking) daalt „louter door de toename van het aantal flexibele contracten”, zei DNB-

directielid Job Swank in een toelichting.

Tegelijkertijd zijn werkenden minder gaan verdienen. Het aandeel van alle lonen in het nationaal inkomen - de zogeheten arbeidsinkomensquote

„We denken iets op het spoor te zijn”, zegt DNB-directielid Job Swank

- is gedaald. DNB rekent met een ‘alternatieve arbeidsinkomensquote’, waarin de lagere beloning van flexwerkers is meegenomen. Deze ligt nu onder de 73 procent; in 2003 was dit

nog 78 procent. Het betekent dat een groter deel van het nationaal inkomen bestaat uit winsten van bedrijven en een kleiner deel uit inkomen van burgers.

„Werknemers en zelfstandigen profiteren steeds minder van de economische groei”, zei Swank. DNB gaat nader onderzoek doen naar het fenomeen. „We denken iets op het spoor te zijn.” Ook in andere landen, waaronder de Verenigde Staten, daalt de arbeidsinkomensquote. „Het lijkt te maken te hebben met globalisering, met de afnemende macht van vakbonden en met het kleiner wordende segment middeninkomens.”

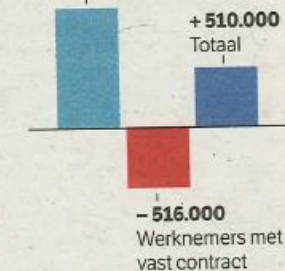
De gemiddelde Nederlander heeft, ondanks het economisch herstel, nog steeds minder te besteden dan in 2002. „De crisis heeft er flink inge-

Minder vaste contracten

Cumulatieve toename werkzame beroepsbevolking, sinds 2003

+ 1.026.000

Flexibele werkgelegenheid, inclusief zelfstandigen



NRC 030616 / MT / Bron: DNB

hakt”, zei Swank. Het reëel beschikbaar inkomen per hoofd van de bevolking zal pas in 2018 weer het niveau van 2002 bereiken, zo verwacht DNB. In dat jaar, 2018, zal het bruto binnenlands product (bbp) wel fors zijn gegroeid, tot 7 procent boven het hoogste niveau van voor de crisis, staat in de DNB-ramingen. Ook hieruit blijkt dat economische groei en inkomsten van werkenden niet gelijk oplopen.

Dit jaar zal de economische groei iets terugvallen, naar 1,5 procent in vergelijking met 2 procent vorig jaar, zo is de prognose van DNB. Swank wijt dit onder meer aan de slechtere vooruitzichten voor de wereldhandel. Daarna trekt de groei weer aan, naar 1,9 procent in 2017 en 2,0 procent in 2018.

Dutch National Bank estimates that the average income in 2018 will reach the 2002 level again.



Liberal 'carte blanche' on housing

Shrinking the collective sector

- * social rent: just for temporary needs (not for the whole life path)
- * home ownership
- * Liberal party leading 'restructuring' of the housing market
 - * slightly diminishing the fiscal mortgage subsidy
 - * huge social landlord levy for housing associations
 - * income depending rent above the average income (> € 35.000)
 - * Rent level depending on value of owner occupied sector
 - * 'higher incomes staying in social rent' is the biggest problem
 - * Affordability is the problem of minister of employment, social affairs

Het Parool Hij. Overvoord
HOME AMSTERDAM STADSGIDS

**Massale actie tegen
superhuren voor kleine
huizen**



Minister Blok van Wonen, die hoge huren voor kleine woningen wil introduceren. © ANP



Changing trends, changing interpretations

Repairing the income gap -> diminishing accessibility

Until now

- * mild gentrification: creating diversity in Amsterdam
- * fragmenting poverty zones
- * repairing the income gap: recovering from decades of suburbanization
- * Creating mixed neighbourhoods, low segregation

From now on:

- * gentrification creates spatial segregation
- * higher need for social rental sector: crucial for low incomes and mix
- * middle market segment easily becomes expensive
- * Affordability quick rising problem



Wonen in Amsterdam (WiA) 1995-2017

- Biannual Survey 'Living in Amsterdam'.
- 19.000 responses
- Two important goals
 1. Housing market segment <> income groups
 2. Liveability; Quality of dwellings and neighbourhood



Key figures 2011- 2017

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Population	780.559	790.044	799.442	811.185	822.272	834.713	844.952
Houses	406.672	408.750	410.904	413.490	417.096	423.785	427.858
Housing Associations	195.600		193.200		189.900	186.670	
Private rental	91.600		92.300		99.700		
Private owned	119.500		125.600		127.500		
Social rented (HA+ private rental)	255.838		247.000		239.200		



Rental classes

	2011	2013	2015	
Kwaliteitskortingsgrens	24%	20%	74.200	17,8%
Eerste aftoppingsgrens	30%	29%	114.400	27,4%
Tweede aftoppingsgrens	4%	5%	21.700	5,2%
Liberalisatiegrens	5%	7%	28.900	6,9%
Middeldure huur	4%	4%	23.300	5,6%
Dure huur	3%	5%	26.000	6,5%
Totaal huurvoorraad	71%	69%	289.600	69,4%

Annotations:

- A red bracket groups the first four rows (Kwaliteitskortingsgrens to Liberalisatiegrens) with a label **63%** on the left.
- A red bracket groups the last three rows (Middeldure huur to Dure huur) with a label **60%** on the right.
- A large red bracket groups the last three rows (Middeldure huur to Dure huur) with a label **57,3%** on the right.

XXX Increase low income group, dualisation

	2011	2013	2015
Lage inkomens	34%	33%	33,8%
Laag - EU-grens	17%	16%	17,6%
EU-grens - € 38.950	8%	10%	5,7%
€ 38.950 - € 44.657	4%	4%	5,7%
€ 44.657 - 2 x modaal	20%	17%	14,3%
> 2 x modaal	18%	20%	23,0%
	100%	100%	100%

- Gemiddeld inkomen: € 2.607 netto per maand
- Groep tot EU-grens: 51,4%
- Inclusief € 38.950: 57,3%
- Groei hoge inkomens



Shrinking social sector and leveling low income group: vulnerable break even point

Inkomensgroepen	2011	2013	2015
Lage inkomens	34%	33%	33,8%
Laag - EU-grens	17%	16%	17,6%
EU-grens - € 38.950	8%	10%	5,7%
€ 38.950 - € 44.657	4%	4%	5,7%
€ 44.657 - 2 x modaal	20%	17%	14,2%
> 2 x modaal	18%	20%	23,0%
	100%	100%	100%

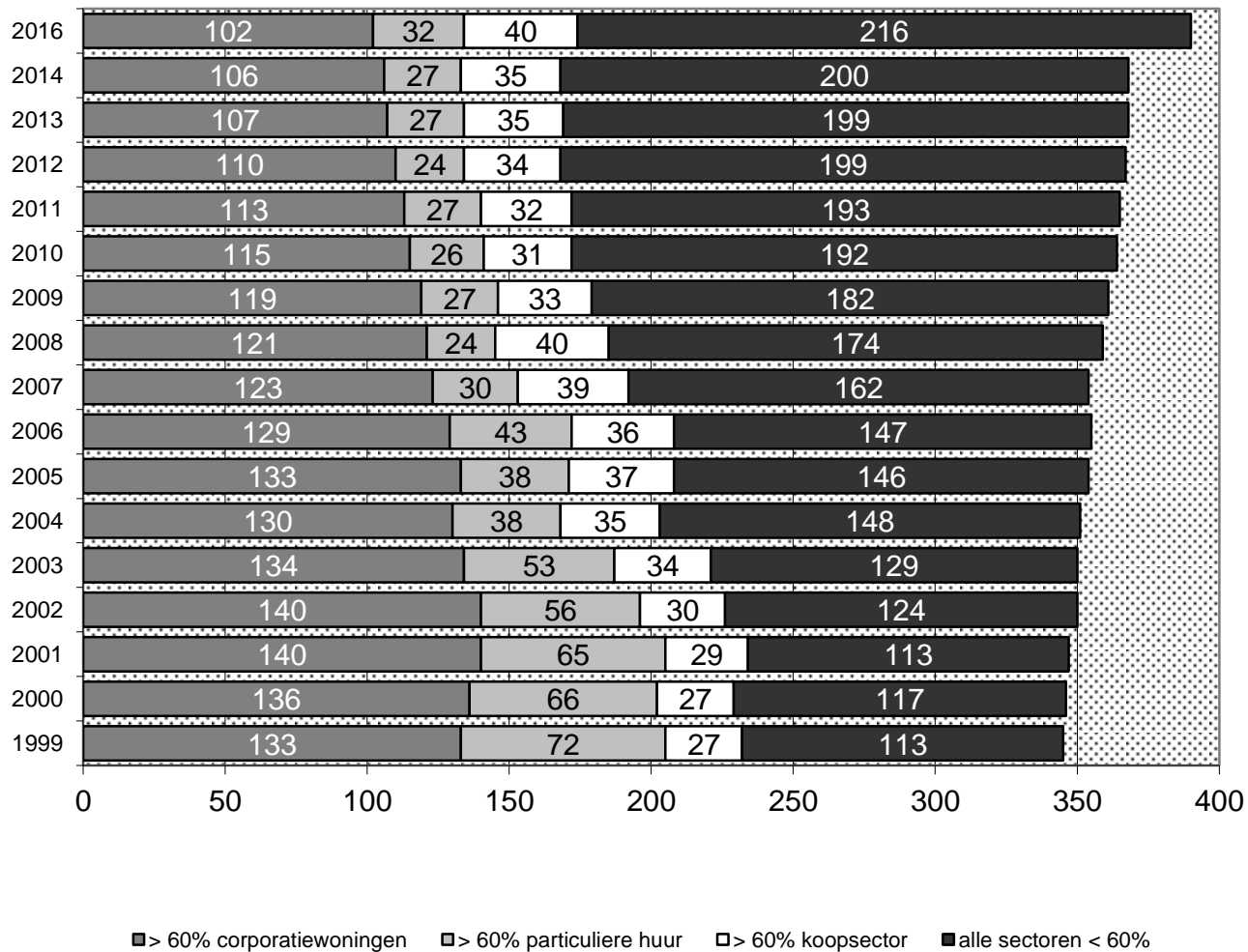
Woningmarktsegmenten	2011	2013	2015
Kwaliteitskortingsgrens	24%	20%	17,8%
Eerste aftoppingsgrens	30%	29%	27,4%
Tweede aftoppingsgrens	4%	5%	5,2%
Liberalisatiegrens en koop t/m € 152.000	7%	9%	10,8%
Middeldure huur en koop t/m € 249.000	17%	15%	17,4%
Dure huur en koop > € 249.000	18%	23%	21,4%
	100%	100%	100%

51,4%

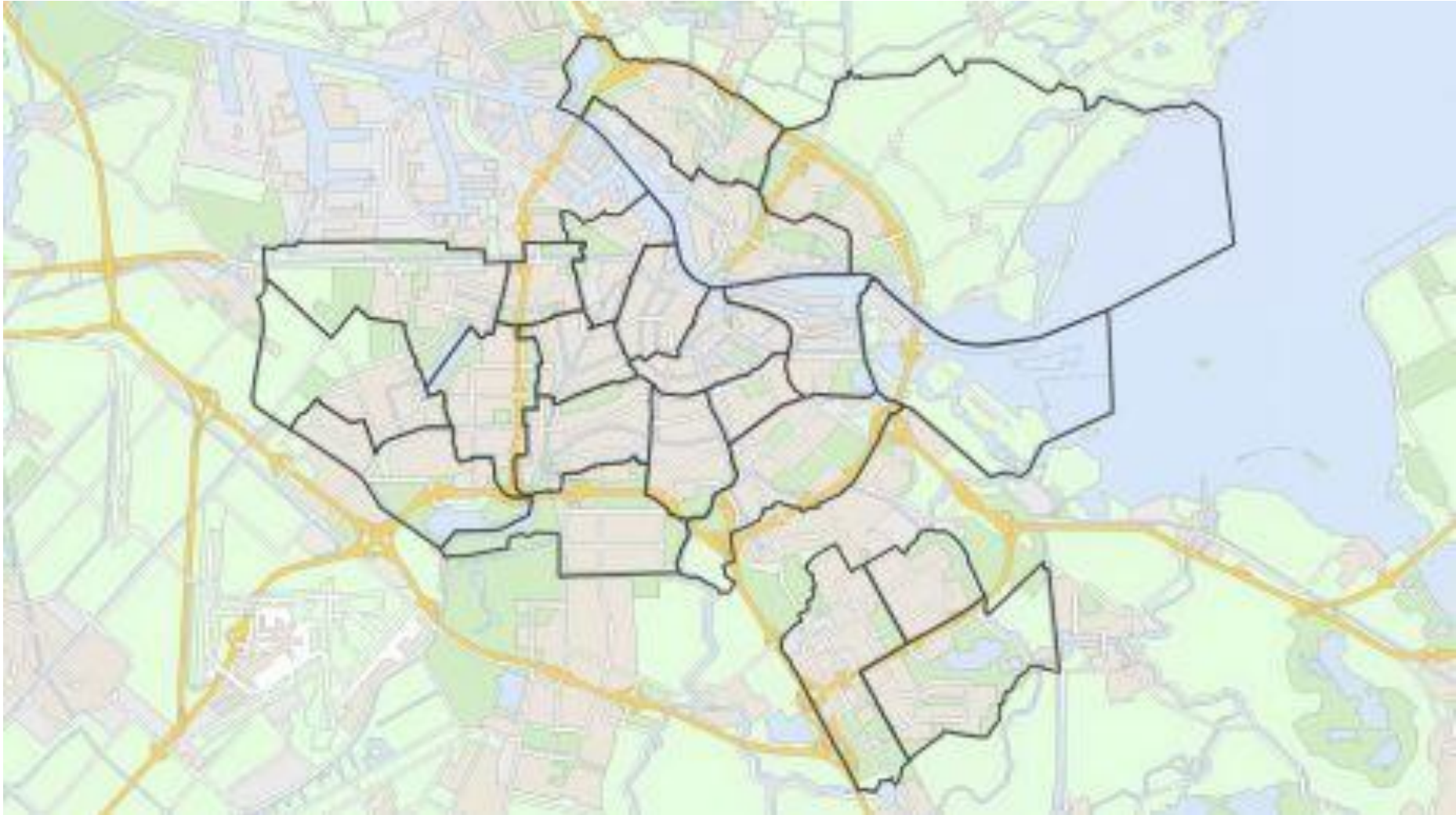
61,3%



Mixed neighbourhoods



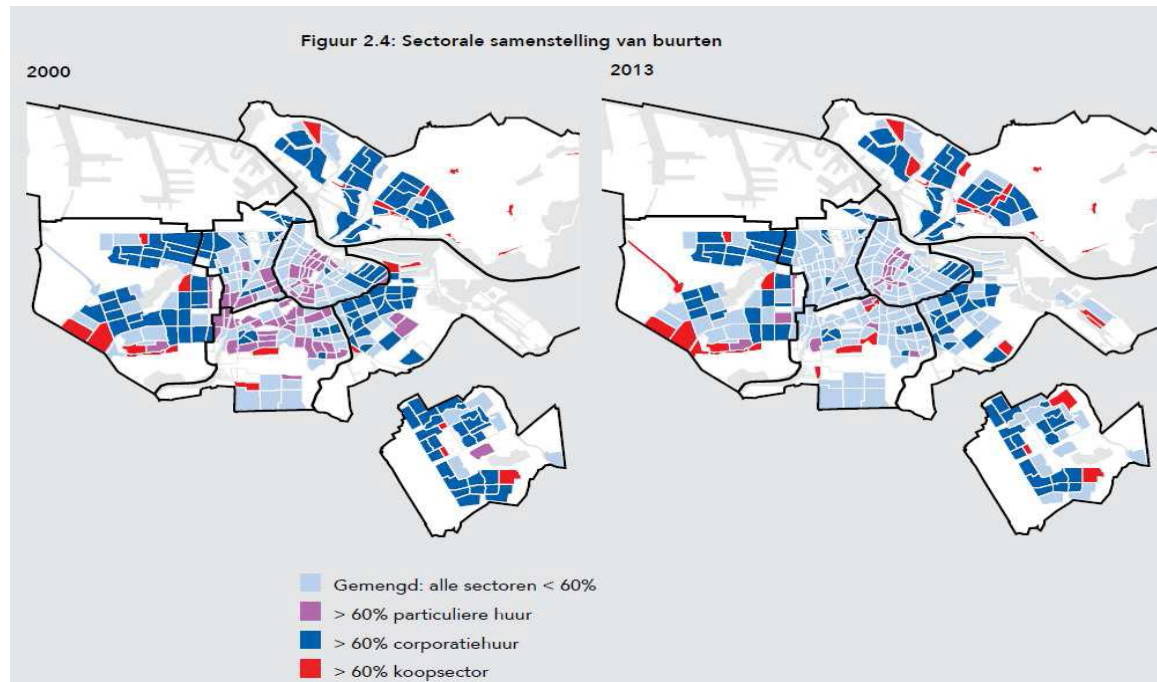
**✘
✘
✘ Neighbourhood based approach**





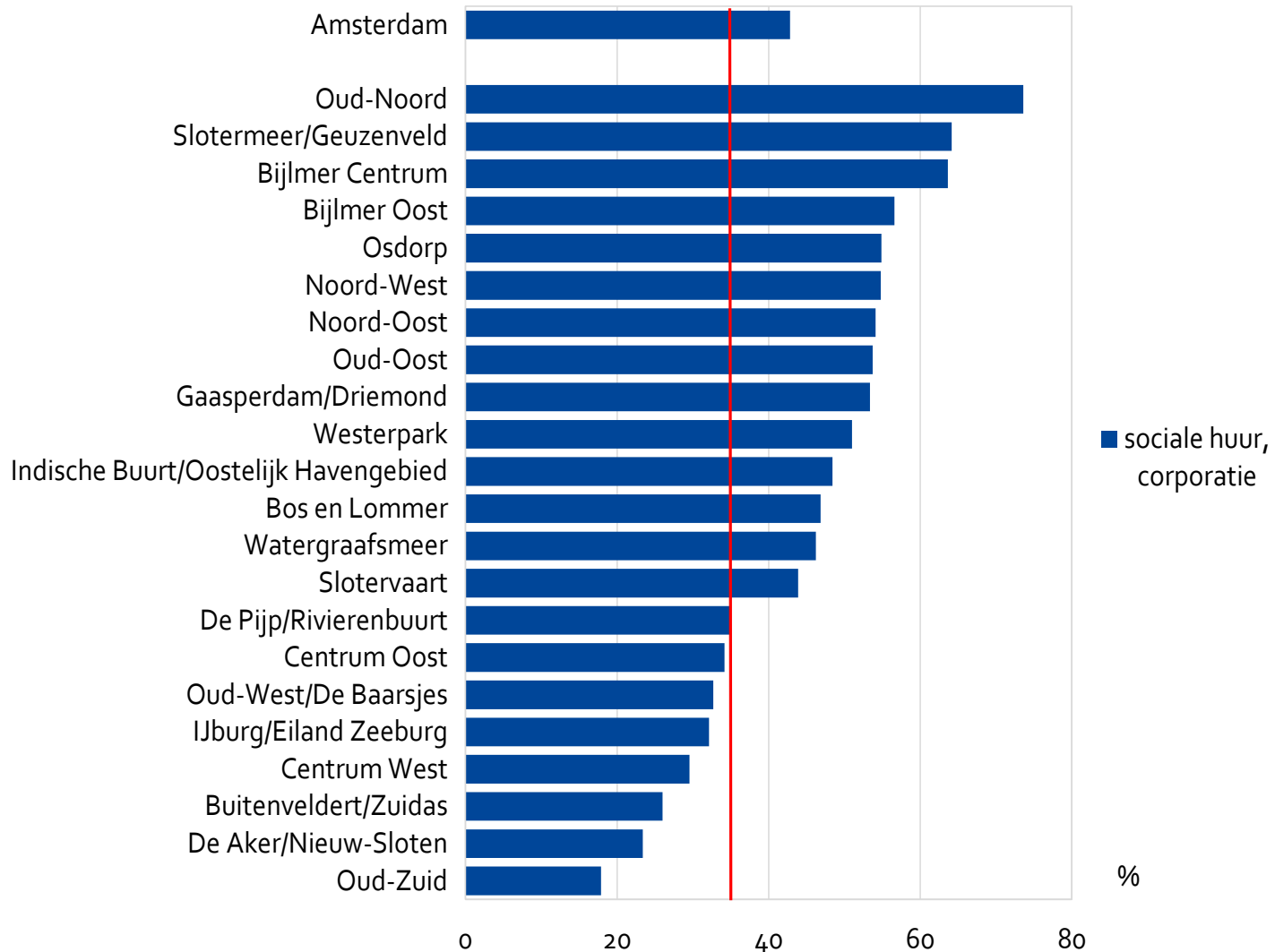
Mixed Neighbourhoods

- Area's with 35% or less social rent
 - 8 area's mostly within the city ring
- To preserve a mixed housing stock and access for all incomegroups.



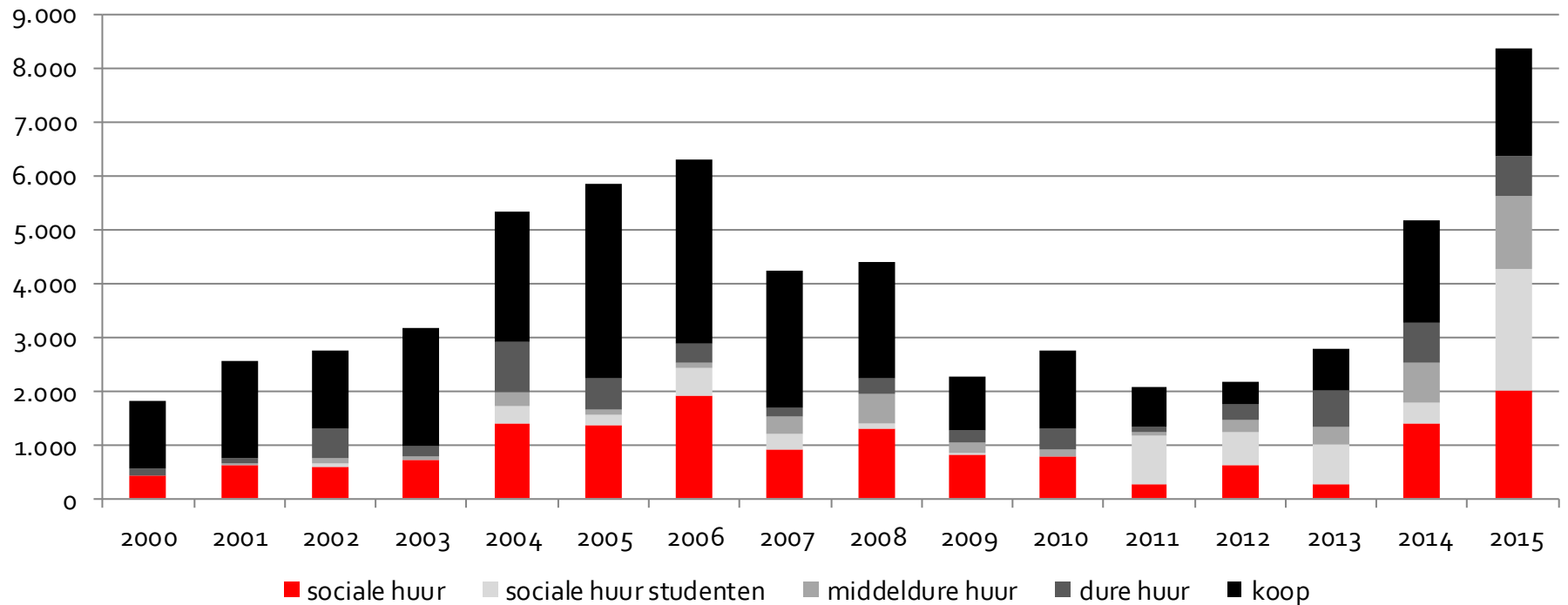


Protecting 35% social rented corpo's

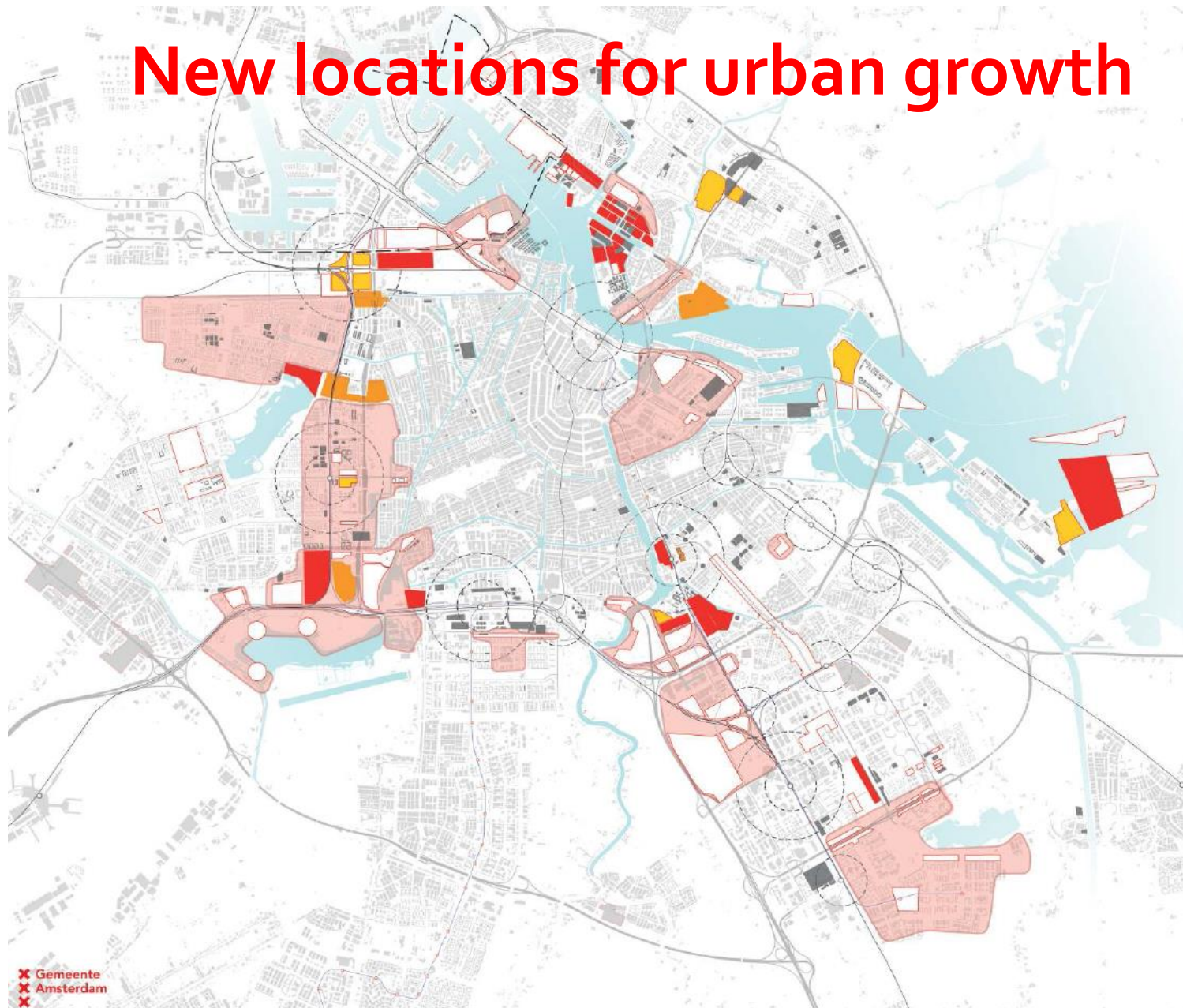




Building now the tide is high!



New locations for urban growth



Ruimte voor de Stad Koers 2025

LEGENDA

- Lopende projecten (peil nov-2015)
- Projecten buiten de gemeente Amsterdam (peil nov-2015)
- Versnellingslocatie 2014 Tranche 1 (investeringsbesluit)
- Versnellingslocatie 2014 Tranche 2 (strategiebesluit)
- Voorstel Nieuwe projecten 2016 Tranche 3
- Gebiedsutwerking 2016 gericht op Nieuwe Projecten 2017-2018
- Strategische ruimte voor de stad ten behoeve van gebiedsontwikkeling na 2020
- - - Pas-op-de-Plaats convenant 2009
- OV-knooppunten



Agreements between Tenants, Housing Associations and Municipality Amsterdam

- Affordability
- Minimal amount of social rented houses: 162,000
- Limiting sale and conversion to market rental sector
- Target numbers of new built houses (1,200 yearly)
- Availability for certain income groups and vulnerable households
- Improving sustainability (solar panels, thermal insulation)
- Mixed Neighbourhoods
- Financial deals



Preserving the social rental Stock

- Bottom of 162.000 social dwellings 1-1-2019
- Sale maximum 2.000 dwellings a year (prognose now is 1.200 a year)
- Liberalizations maximum 1.000 per jaar

Newbuilt

- New 40-40-20 rule in building.
 - 40% social rented, 40% middle market segment (rental and owner occupied) 20% higher segment (owner occupied).

Availability / Temporary lease

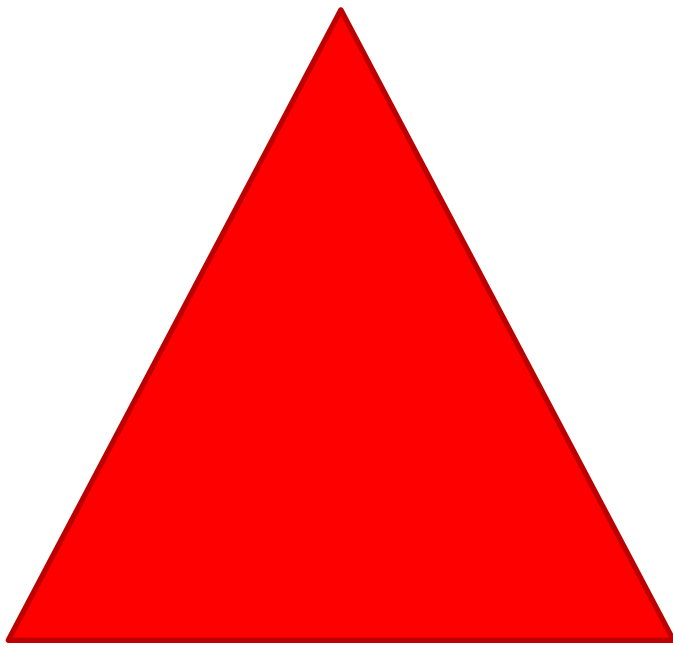
- Temporary lease (five years) for starters < 28 jaar:
 - One third of regular rentals (is 17 % of total rentals)
 - Only small dwellings 40 m² of 50 m²
 - 'Safety net': contract can be prolonged up to 7 years
- Sharing Dwellings/House sharing
 - 33% of market sector and label for lower income



✘ Eras of urban development



Quality of dwellings and neighbourhood



Availability / Accessibility

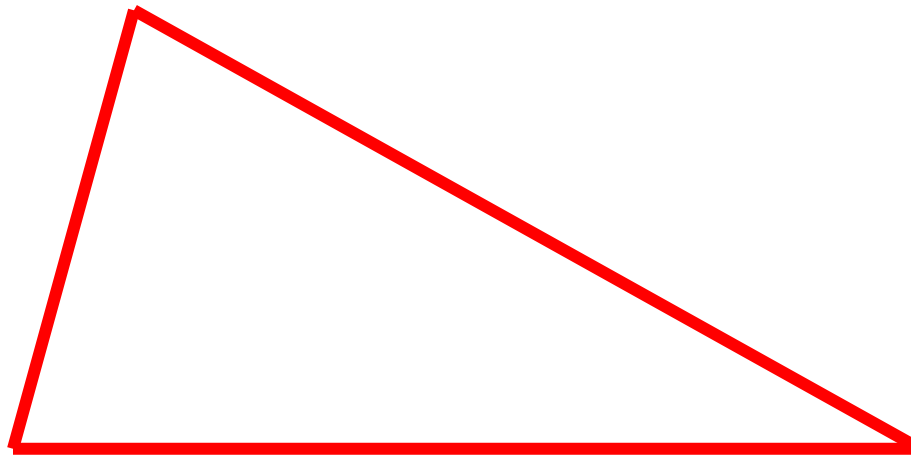
Price

✘ Quality, Volume, Price

✘

✘

Quality of dwellings and neighbourhood



Availability / Accessibility

Price

XXX Contemporary challenges

- Shrinking social housing stock: adaptation to changing market conditions
- Awareness the social housing stock for the future's housing market is vulnerable
- Using the special relation with housing associations
- The 'philosophy' of mixed neighbourhoods'
- Market sector leads to spatial differentiation: segregation? gentrification?
- Dutch housing market crisis coincides with new era of urbanization and a more liberal wave
 - Globalization
 - Privatisation
 - Precarization (labour market)
 - Dualisation (labour market, income structure, housing opportunities)
- Increase of building prices:
 - affordability, (new investors interested to let for high prices, 'buy to let')
 - smaller houses (quality),
 - accessibility for whom (and where?: location)
 - new competition with the suburbs:
 - Other use of dwellings (holiday rental, small businesses)