Geachte mevrouw Pels,

Naar aanleiding van het conceptplan Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting dienen wij namens het Wooncafe020 de onderstaande zienswijze in. Deze zienswijze is tot stand gekomen op basis van de inbreng van deelnemers aan het Wooncafe020 en de aanwezigheid bij de verschillende openbare bijeenkomsten.

Volkshuisvesting

Wat ons opvalt is dat de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) ondanks de uitgesproken ambitie zich voornamelijk beperkt tot het verdelen van de schaarste. Wij hadden graag gezien dat deze Woonvisie breder zou worden ingevuld. Er is met particuliere verhuur - projectontwikkelaars-eigenaren gesproken maar welke bijdrage leveren zij aan de maatschappelijke opgave? De cruciale vraag is wat ons betreft voor/van wie is de stad?
Qua inkomen is 48% van de Amsterdammers aangewezen op een sociale huurwoning - 'de middenhuur' meegerekend is dit percentage nog hoger. Zoals uit de door u aangeleverde cijfers blijkt is het aantal sociale en midden huurwoningen afgenomen en het percentage dure huur toegenomen. Zoals Cody Hochstenbach in Ultgewoond heeft beschreven is deze schaarste aan betaalbare woonruimte een gevolg van beleid.
Wij missen in de AVV een fundamentele visie op volkshuisvesting in de brede zin van het woord. U geeft aan dat er plek moet zijn voor alle Amsterdammers maar wij missen de concrete invulling. Waar blijven de vergezichten die aansluiten bij de rijke Amsterdamse volkshuisvesting traditie. Doorstromen en tijdelijkheid zijn in onze optiek niet het antwoord op een leefbare - ongedeelde stad.

Er is een tekort aan betaalbare woonruimte en niet alleen voor de meest kwetsbare stadsgenoten maar voor een brede groep Amsterdammers. Jongeren kunnen geen gezin starten en belanden na een jongerencontract weer op de bank bij hun ouders. De stad is niet meer toegankelijk voor de mensen die de stad maken vuilnismannen, onderwijzers, loodgieters, verplegers, winkelpersoneel, kunstenaars etc. Daarbij komt dat het accent op doorstromen-tijdelijkheid verschillende categorieën burgers creëert, zij die op basis van bezit/eigendom permanent in de huis, stad, buurt kunnen verblijven en zij op basis van tijdelijkheid in de stad kunnen verblijven (jongeren- campuscontracten) en zij die uit goedertierenheid in hun huis, buurt, stad worden gedoogd. Volkshuisvesting gaat over mensen en het creëren van een veilige thuishaven. In Pakhuis de Zwijger vertelde een corporatiedirecteur dat jongerencontracten - deze doelgroep de kans geeft om vijf jaar in de stad te wonen en als zij het kunnen betalen kunnen zij in Amsterdam blijven wonen - anders vertrek naar elders. Deze filosofie houdt geen rekening dat de leefbaarheid van een stad en de levens van mensen niet alleen wordt gedreven door economische motieven. De stad Amsterdam is gebaat bij divers palet aan inwoners die zich thuis voelen en willen inzetten voor hun stad.
De huurder als een volwaardig lid van de gemeenschap en geen nomade die afhankelijk van zijn 'levensfase moet verkassen.

Ongedeelde stad

Is er nog sprake van een ongedeelde stad als in sommige buurten ondanks de prestatieafspraken de sociale voorraad gedaald is onder de 25%? De mogelijkheden om sociale nieuwbouw of transformatie te realiseren is in deze buurten beperkt. Worden per buurt plannen ontwikkeld en hebben bewoners enige invloed in het ontwikkelen van de plannen op buurtniveau.

In de AVV wordt weinig aandacht besteed aan de grondpolitiek. In de beleidsstukken wordt uitgegaan van 40-40-20, in de praktijk blijkt dit in nieuwbouwprojecten/gebiedsontwikkeling veelal niet haalbaar. Op het Marktkwartier West staan slecht 25% sociale nieuwbouwwoningen ingetekend. De gemeente zou grond in eigendom moeten behouden/verwerven en grondposities aan corporaties ter beschikking stellen zodat de voorraad betaalbare woningen daadwerkelijk kan worden uitgebreid. Met de

kanttekening dat deze betaalbare voorraad niet alleen uit Blokhokken bestaat maar er ook voor gezinnen wordt gebouwd. Het argument van de corporaties dat voor twee (oude) woningen - drie nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd moet onder de loep worden genomen. Wie- Wat- Waar? Tot op heden is er meer verkocht dan bijgebouwd en verdwijnt de hoogwaardige sociale voorraad als sneeuw voor de zon.

Stel de 'ijzeren voorraad' atelierwoningen op adres vast- maak deze lijst openbaar en stop de verkoop. Hetzelfde geldt voor de rolstoelwoningen.

Stop de verkoop en liberalisatie van de bestaande sociale voorraad zeker in wijken waar het aantal sociale huurwoningen tot een minimum is gedaald. Maak vooraf concrete afspraken over het monitoren en naleven van de afspraken. Maak afspraken per corporatie en verdeel de maatschappelijk taakstelling. Wij vinden het niet wenselijk dat corporaties - met uitzondering van categorale corporaties zich richten op 1 doelgroep.

Ook wij zien de enorme opgave waarvoor de gemeente, de corporaties en huurders worden gesteld. In de AAV is er veel aandacht voor het huisvesten van kwetsbare groepen, zoals statushouders, dak-en thuislozen en mensen met een medische urgentie. Door de sluiting van ggz instellingen, bejaardenhuizen, jeugdzorg en het huisvesten van statushouders wordt de volkshuisvesting door beleidsmakers ingezet om de gaten in het maatschappelijk domein op te vullen. De inzet van de volkshuisvesting was in het verleden betaalbare woonruimte voor iedereen. Er worden door het beleid kwetsbare groepen gecreëerd (economisch) daklozen die alleen op zoek zijn naar betaalbare huisvesting maar het zorgverlening traject worden ingezogen om uiteindelijk een woning te bemachtigen.

De kosten (huurverhoging plus 1%) en de lasten (minder sociale cohesie, organisatiegraad, overlast) voor de maatschappelijke opvang worden uiteindelijk gedragen door de Amsterdammers die zijn aangewezen op een sociale corporatiewoning. In het verleden waren ook particuliere verhuurders en eigenaren verplicht bij te dragen aan de maatschappelijke taakstelling. Je kunt je afvragen of huisvesting en begeleiding van kwetsbare burgers geen maatschappelijk taak is die moet worden gedragen door de hele bevolking en bijvoorbeeld gefinancierd uit belastingopbrengsten. universiteiten zouden kunnen investeren in huisvesting voor buitenlandse studenten- het is hun verdienmodel.
De rijksoverheid heeft veel taken neergelegd bij de gemeente terwijl het gemeentefonds onvoldoende wordt aangevuld om de taken uit te voeren.

Bezoek Museum het Schip en zie de ambities van o.a. Wibaut en de Miranda worden zichtbaar. Ook in het recente verleden zijn in de jaren tachtig prachtige sociale complexen gerealiseerd zoals het Entrepotdok die nu ook te koop worden aangeboden. Sociale huisvesting is steeds meer verworden tot een voorziening ipv een volwaardige invulling van art 22 Grondwet waarin u in de eerste regels naar verwijst.

In 2021 zijn van de 7390 vrijgekomen woningen slechts 23 rechtstreeks via Woningnet aan regulier woningzoekenden toegewezen. Woningzoekende die 50 euro inschrijfgeld plus een jaarlijkse bijdrage van 8 euro aan Woningnet betalen. Wij merken in het Wooncafe020 dat er veel onduidelijkheid is over het functioneren van Woningnet. Het gebrek aan communicatie en transparantie wordt als storend ervaren. Is er een lidmaatschaps panel of focusgroep van huurders?
Ook de nieuwe puntentelling roept vragen op o.a. of mensen die minder digitaal vaardig zijn wel aan bod komen. Dit zijn niet alleen ouderen. Wel maken ouderen zich zorgen over hun inschrijfduur - meestal hebben zij een redelijke inschrijfduur opgebouwd maar nog steeds onvoldoende om in aanmerking te komen voor een doorstroomwoning. Evalueer het systeem samen met de gebruikers na een half jaar en/of een jaar.

Wij zijn een voorstander van het aanbieden van middenhuurwoningen via Woningnet of een ander Platform zodat ook middenhuur in de particuliere sector via een dergelijk platform kan worden aangeboden. Wij zijn wel kritisch over het begrip middenhuur.

De opvang van kwetsbare groepen is een maatschappelijke taakstelling die stad breed moet worden gedragen en niet alleen door corporaties. In het 'verleden' moesten ook huiseigenaren, particuliere verhuurders en projectontwikkelaars hun bijdrage leveren.

In de AVV wordt verwezen naar de MRA regio als oplossing voor het doorstromen en de lasten te verdelen. Inmiddels is duidelijk dat de omliggende gemeenten met uitzondering van Purmerend en Zaandam niet jaarlijks minimaal 30% van het vrijkomend aanbod aan kwetsbare groepen beschikbaar willen stellen. Door het kabinetsbeleid van de afgelopen jaren - decentralisatie -drukt de opvang van kwetsbare burgers op de gemeentelijke begroting en is het zoeken naar een gemeenschappelijke oplossing in de praktijk geen sinecure.
Amsterdam vergeet dat de steden in de MRA regio ook kampen met lange wachtlijsten (Purmerend langer dan Adam) zowel voor de kwetsbare groepen als reguliere woningzoekenden.
Gelijktijdig is de ruimte voor inbreng van huurders(organisaties) op lokaal niveau door landelijke en provinciale afspraken aanzienlijk beperkt en in feite uitgehold.
De door de gemeente georganiseerde openbare bijeenkomsten waren zeer verhelderend als was het omdat de kaders van waaruit beleidsmakers denken vaak verschillen van huurders die zijn aangewezen op de sociale voorraad. Deze openbare discussies hebben op landelijk en provinciaal niveau in beperkte mate plaatsgevonden.

Woonzorgvisie - integraal onderdeel AVV?

De Woonzorgvisie in combinatie met de AVV is in de openbare bijeenkomsten niet of minimaal aan de orde geweest. Het heeft er alle schijn van dat de gemeente en corporaties de bezuinigingen in de (ouderen)zorg voor een groot deel moeten opvangen. Op beleidsniveau vinden gesprekken plaatsvinden zonder de doelgroep ouderen hierin te betrekken.
De invulling van het 'ouderen' vraagstuk in de AVV is opmerkelijk en soms ook stigmatiserend. De 'oudere' bestaat niet en zijn niet alleen hulpbehoevend. De pensionado's zijn bijzonder actief als mantelzorger, kinderoppas, professional, vrijwilliger en hoeven niet gestimuleerd te worden met een goedkope huisvesting zoals in de projecten Vooruit en Spinglevend Wonen. Het bejaardenhuis St Jacobus is ontmanteld en heeft plaatsgemaakt voor relatief luxe ouderen appartementen, voor een beperkte groep ouderen financieel toegankelijk. Het Gerardhuis in Amsterdam West wordt weer geschikt gemaakt voor ouderenhuisvesting - na eerst ontmanteld te zijn. De vraag komt er betaalbare ouderenhuisvesting in het voormalige Gerardhuis of wordt deze locatie door een vastgoedpartij ontwikkeld?

De plannen van minister Helder zijn ingrijpend en hebben enorme consequenties voor de ouderen en pleeghuiszorg. De zorgen van de gemeente over het vormgeven aan de ouderen zorg/huisvesting delen wij. Wij zijn kritisch wel kritisch over de wijze waarop de woonzorgvisie in de AAV is opgenomen. Een waarschuwt mens telt voor twee en de door de ontmanteling van de volkshuisvesting heeft een wooncrisis tot gevolg gehad. In 2015 bestond 61.3 % van de totale woonvoorraad in Amsterdam uit sociale huurwoningen- 17.4 middenhuur en 21.4 dure huur. In 2021 - 48.5 sociaal, 12.5 midden en 39 duur. De verkoop van de sociale voorraad heeft de stad dus minder toegankelijk gemaakt voor een groot deel van de burgers. Maar deze ontwikkeling beperkt zich niet tot Amsterdam waar moeten al deze mensen wonen? In de ouderenhuisvesting dreigt eenzelfde ontwikkeling plaats te vinden. De problematiek beperkt zich niet tot ouderen die zijn aangewezen op

een sociale huurwoning - ook ouderen in de vrije sector geven aan langzaam de stad te worden uitgedreven door de stijgende huren. Ook voor hen geldt er zijn veelal geen alternatieven. Op hun verzoek aan een corporatie om de huren te bevriezen op middenhuur niveau werd geen gehoor gegeven. Doorstromen maar waarheen? Oude bomen moet je niet verplanten.
Realiseren beleidsmakers zich dat het inkomen van veel ouderen de afgelopen jaren niet of minimaal is gestegen- de huren de afgelopen jaren met 20% zijn verhoogd en de mogelijkheid om hun inkomen te verbeteren voor veel ouderen nihil is, De vraag die ook hier aan ten grondslag ligt is voor wie is de stad. Alleen voor de kapitaalkrachtige ouderen?

In het Wooncafe020 is de ouderenhuisvesting vaak aan de orde geweest. Niet alle ouderen wonen in een grote woning. Veel ouderen - ook in kleine sociale huurwoningen - willen doorstromen naar een levensbestendige woning - het liefst in hun vertrouwde buurt (sociaal netwerk- huisarts - fysio etc). De praktijk is dat er geen geschikte woningen beschikbaar zijn en de verhuisregelingen niet werken. Wij hebben bij beleidsmakers verschillende keren aangegeven- breng corporatiebezit dat geschikt is voor ouderenhuisvesting in beeld en label dit als ouderenhuisvesting. Wij hopen dat dit binnenkort ook daadwerkelijk het geval zal zijn en er ook een verkoop stop op gelabelde ouderenwoning komt. In Amsterdam- Zuid worden de benedenwoningen of woning met een lift in bezit van corporaties aan de lopende band verkocht met als argument 3 voor de prijs van 2. In stadsdeel Zuid maar ook in andere stadsdelen zijn de mogelijkheden om te ontwikkelen beperkt. Uiteindelijk betekent dit voor ouderen - positie elders.
Hoe de woonzorgcirkels en thuisbuurten worden ingevuld is geheel onduidelijk. Bewoners van een klein ouderencomplex met een maatschappelijke instelling op de begane grond hebben gevraagd of zij in aanmerking kunnen komen voor een zorgcirkel - dit was niet mogelijk omdat het aantal ouderen niet aan ‘de norm’ voldoet. Voorlichting en participatie van betrokken huurders/burgers is wenselijk en noodzakelijk.
Er is onder ouderen veel interesse om in woongroepen of alternatieve woonvormen maar deze zijn financieel steeds minder haalbaar. Vereniging Acropolis heeft zichzelf opgeheven.
Onder de oudere deelnemers van het Wooncafe020 zijn geclusterde woonvormen en lang levenflats niet bijzonder populair.
De gemeente heeft een coördinerende rol heeft bij nieuwe vormen van huisvesting voor ouderen. Er is op landelijk en stedelijk niveau overleg met wooncorporaties, zorgverzekeraars en zorgorganisaties voor het ontwikkelen van ideeën. De vraag is zijn huurders en ouderenorganisaties bij deze overleggen aanwezig. Het gevaar bestaat dat er vooral over ouderen wordt beslist en eenvoudige woonvormen geen kans van slagen hebben. De oplossing voor lang leven flats is naast personele bezetting misschien ook ingegeven door de financiering. De gemeente heeft nu al problemen om vanuit het gemeentefonds de WMO te financieren. Maak ook voor de ouderen duidelijk waar de knelpunten in de financiering van de ouderenzorg zitten. Het is nu een discussie achter gesloten deuren tussen overheid, zorgverzekeringen, zorgorganisaties en corporaties.
Complexen waarbij een deel van de woningen door corporaties aan een zorgorganisatie worden verhuurd betekent minder reguliere aanbod. Het zelfbeschikkingsrecht/ organisatiegraad van de huurders en het bijzonder oudere huurders staat onder druk. Ook is onduidelijk wat de huurrechten zijn van ouderen die een corporatiewoning huren via een zorgaanbieder. De gebruikers contracten in oa, de Broedplaatsen doen het ergste vrezen.
De afnemende organisatiegraad van de huurder is een ontwikkeling die over de hele linie waarneembaar is en met de parlementaire enquête volkshuisvesting in het geheugen een slechte ontwikkeling.
Houd rekening met ouderen met een andere culturele achtergronden en betrekt ouderen bij het ontwikkelen van concepten.

De vraag is welke positie de Woonzorgvisie inneemt in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en de participatie van de huurders in dit traject. Als het woonvormen voor ouderen betreft wordt er te veel van bovenaf gedacht en worden ouderen te weinig betrokken bij de oplossingen.

Doorstromen/ Tijdelijkheid

Ook wij zien het tekort aan passende betaalbare woonruimte met name voor gezinnen. Dit tekort is onder andere ontstaan door de verkoop en liberalisatie door corporaties van gezinswoningen en het accent op Blokhokken in nieuwbouw projecten. Gezinnen hechten zich ook een een buurt en in de huidige woningmarkt komen kinderen vaak ook weer bij hun ouders inwonen (na een campus of jongerencontract). Verhuizingen zijn kostbaar en weinig duurzaam.

De introductie van levensfase gekoppeld aan huurcontracten roept vragen op - studenten-jongeren-gezinnen- ouderen. Ult de evaluatie van jongerencontracten is al vast komen te staan dat tijdelijke contracten een grote invloed hebben op levenskeuzes en welbevinden van de huurders-jongeren.De gemeente geeft weliswaar aan kritisch te staan ten opzichte van tijdelijke contracten maar introduceert via de zij ingang tijdelijkheid - levensfases.
Als je in staat bent of je ouders om een woning in Amsterdam te kopen heb je het recht om zelf te kiezen wanneer je volgende levensfase in gaat. Voor huurders gelden andere regels.
Het huren van een corporatiewoning is verworden tot een voorziening ipv een volwaardig alternatief voor een koop of vrije sector woning. Over conclusies van de evaluatie van de jongerencontracten wordt in de AVV weinig woorden vuil gemaakt terwijl juist dit rapport zou kunnen worden ingezet als uitgangspunt van de AVV.
Aan flexwoningen is het zelfde euvel gebonden als aan de jongerencontracten. Maak werk van duurzame oplossingen en investeer in permanente woningbouw voor alle Amsterdammers.
Je ziet nu al dat er sprake is van verdeel en heers- en ook actiegroepen zich ook richten op een bepaalde doelgroep - 20-40 jarigen terwijl er over de hele linie een tekort is aan betaalbare huisvesting. Generaties worden tegen elkaar uitgespeeld terwijl de schaarste een gevolg is van economisch gedreven beleid.

Tijdelijke verhuur/bouw vermijden en inzetten op duurzame permanente oplossingen.

Over het accent op het doorstromen van ouderen is al het een en ander gezegd.
Er zijn ouderen die in een grote woning wonen en willen verhuizen naar een kleinere passende woning. Er zijn ook ouderen die in een kleine woning wonen en willen verhuizen naar een passende woning. Voor beide groepen geldt er is geen beschikbaar passend aanbod. Ook de verhuisregelingen die de doorstroom moeten bevorderen werken in de praktijk niet. Je moet je aanmelden bij de corporatie en die geven de info door aan Woningnet en vervolgens moeten de ouderen zelf reageren zonder dat zij inzicht hebben in de selectie. Er wordt geen maatwerk toegepast - een voorbeeld-ouderen die in hun eigen complex doorschuiven van hoog naar laag zoals dit in het verleden mogelijk was. Woningruil is vrijwel onmogelijk.
Speciaal aanspreekpunt ouderen huisvesting binnen de corporaties ipv een aantekening bij Woningnet - maatwerk. Zoals eerder aangegeven is betaalbaarheid ook een belangrijk argument voor ouderen. Er wordt door coaches terecht aangegeven dat ouderen vroegtijdig moeten zoeken naar een levensbestendige woning maar pas als je 70 bent kun op grond van de regeling van hoog naar laag je de oude huur meenemen. Betrek je een nieuwbouwwoning dan zijn er verdere beperkingen. Dit zijn drempels voor ouderen om vroegtijdig door te stromen. Er staan in de AAV enkele suggesties om de doorstroom te bevorderen maar evalueer de regelingen van hoog naar laag, van groot naar beter ook met de huurders die er gebruik van willen maken. Huurders van een particuliere huurder kunnen geen aanspraak maken op de verhuisregelingen.

Speciaal aanspreekpunt ouderen huisvesting binnen de corporaties ipv een aantekening bij Woningnet. Evaluatie verhuisregelingen van hoog naar laag en van groot naar beter met de doelgroep die er gebruik van wil maken.

Betaalbaarheid

De stenen in de stad zijn te duur geworden voor een groot deel van de burgers. Behoud de betaalbare voorraad. De prijzen stijgen het hardst door mutatie - ook een reden om kritisch te zijn bij het invoeren van tijdelijke contracten. Ook zijn de huren zowel in de sociale als vrije sector de afgelopen jaren explosief gestegen. De middenhuur is voor veel alleenverdieners niet op te brengen Voor de middenhuur bestaat geen juridische kader en uiteindelijk wordt middenhuur gewoon dure huur. Een liberalisatiegrens van 808.06 euro voor een sociale huurwoning is ook behoorlijk aan de maat gezien het inkomen van het merendeel van de Amsterdammers en de uitkeringen.
Veel woningen - ook sociale huurwoningen behoren op basis van de WWS al tot de middenhuur. Alhoewel de WOZ minder zwaar meetelt is het nog steeds een breekpunt bij het berekenen van een redelijke huur op basis van een gemiddeld inkomen.
Het deel dat minima en modale inkomens aan woonlasten - huur-energie besteden is de afgelopen jaren explosief gestegen met name voor mensen die geen gebruik kunnen maken van allerlei regelingen.
Huurmatiging is in alle gevallen wenselijk om de druk op de schuldhulpverlening te ontlasten. Het is soms een proces - kwetsbaarheid-dienstverlening en schuldhulptraject dat elkaar in stand houdt terwijl de oplossing in vele gevallen een betaalbaar dak boven je hoofd is.

Duurzaamheid

Corporaties staan voor een grote opgave om hun bezit te verduurzamen. Vaak is er ook sprake van achterstallig onderhoud en kunnen in het gunstige geval twee vliegen in 1 klap worden geslagen. Helaas hebben huurders maar in beperkte mate invloed op het proces. Zeker in VvE hebben huurders alleen via de corporatie invloed. Nu komen particuliere eigenaren binnen een VvE wel in aanmerking voor verduurzaming subsidie maar corporaties niet. Kan erbij het rijk worden aangedrongen op subsidie voor corporaties om te verduurzamen. Wat wij hebben begrepen is afgesproken dat verduurzaming moet worden bekostigd uit de vrijgekomen middelen van de verhuurdersheffing. De vraag is of deze middelen voldoende zijn om aan alle taakstellingen te voldoen- korting huur minima, nieuwbouw etc. De corporaties kunnen niet alle taken op zich nemen. Als er prioriteiten moeten worden gesteld gaat verbetering van het bestaande bezit boven nieuwbouw.

Uiteindelijk is de verhuurdersheffing opgebracht door de zittende huurder zonder dat zij invloed hebben op hun eigen leefomgeving en besteding van de vrijgekomen middelen uit de verhuurdersheffing. Geef huurders instrumenten in handen waarmee zij verhuurders kunnen aanspreken op het verduurzamen van de woningen. Druk op het rijk om e,f,g, labels aan te merken als een gebrek en anders huurkorting voor slecht geïsoleerde woningen van corporatie en particuliere verhuuders. Dat de energie armoede onder huurders schrikbarend is zegt voldoende over de staat van een deel van de corporatiewoningen. Sloop is niet de methode om de verantwoordelijkheid om te verduurzamen te omzeilen.
Ook monumenten vallen buiten de landelijke afspraken dat voor 2028 woningen met een E,F,G label moeten worden verduurzaamd.

Een ander punt is de energielabels. Het komt regelmatig voor dat huurders deze labels niet kunnen achterhalen op welke wijze kan de gemeente hierin faciliteren.
Betrek huurders bij verduurzamingsprojecten waaronder van het gas af.

Woningdelen/ Woonplekken

Zoals in het verleden is gebleken legt woningdelen een groot beslag op de (sociale) ruimte en dus leefbaarheid in de buurten. Ook worden de grote schaarse gezinswoningen ingezet voor woningdelen. De reden om woningen aan te bieden aan meerdere bewoners is veelal dat er een hogere huur kan worden gevraagd.
Het loslaten van het individuele huurcontract is een verslechtering van de rechtspositie van de huurders en maakt huisgenoten onnodig afhankelijk van elkaar. De praktijk heeft laten zien dat het een huurcontract voor woningdelers niet werkt. Wij vragen ons dan af waarom de gemeente haar standpunt in deze heeft gewijzigd?
Bij kamerverhuur is het niet gewenst het individuele huurcontract los te laten om in aanmerking te komen voor een vergunning. De rechtspositie van de huurder wordt in belangrijke mate aangetast.
Meer bouwen is de oplossing voor de schaarste niet de druk op het huurrecht.

Leefbaarheid

De ongedeelde stad bevordert de leefbaarheid in de wijken en de stad. Tijdelijkheid en wonen als belegging ontwricht de stad en de sociale cohesie.
Stel focusgroepen in die het ontwikkelde beleid volgen en evalueren.

Amsterdam, 14 maart 2023 Betreft: Aanpak Volkshuisvesting

Geacht College,

Graag wil het wijkcentrum d'Oude Stadt reageren op de voorstellen voor een nieuw volkshuisvestingbeleid in Amsterdam zoals verwoord in het conceptplan Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

De volkshuisvesting is niet direct een onderwerp waarmee het wijkcentrum zich mee bezighoudt, maar nu de woningnood zo groot is en uw voorstellen ook de bewoners van de binnenstad direct raken wil de wijkraad van het wijkcentrum u graag de hieronder volgende aan- en opmerkingen bij de concept aanpak aangeven.
Puntsgewijs zijn dat de volgende:
Het Inzetten op doorstroming – één van de hoofdthema's in het conceptplan - is volkomen juist. Doorstroming is één van de middelen voor een oplossing van de woningnood, omdat nieuwkomers op de woningmarkt dan meer kansen kunnen krijgen.
Dat daarbij in de eerste plaats gedacht wordt aan ouderen om die vanuit een (te) grote woning te laten doorstromen naar een kleinere lijkt ook logisch.
Het inzetten van dwang om ouderen te dwingen keuren wij echter af. Juist ouderen hebben recht op woonzekerheid. Wij denken dat door de geschikte middelen in te zetten ouderen kunnen worden verleid om door te stromen.
Na brainstorm met diverse centrumbewoners stellen wij voor:
*zorg voor goede alternatieve woningen voor ouderen in de buurt. Ouderen moeten in hun buurt kunnen blijven wonen en niet noodzakelijk naar de rand van de stad of daarbuiten. Het is schrijnend als een oudere, die zijn/haar hele leven of een groot deel daarvan in een buurt gewoond heeft, daaruit moet verhuizen om een grote woning beschikbaar te stellen.
*bouw voor ouderen in het Centrum. Locaties zijn bv. het Marineterrein, open plekken zijn er bijvoorbeeld nog in de Jordaan, maar ook in andere delen van de binnenstad en zet ook in op verbouw van panden voor ouderen en vorder leegstaande woningen voor ouderen.
*goede doorstromingssubsidies. De bestaande regelingen Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag zijn daarvoor beschikbaar, maar zouden meer moeten worden gepromoot en ingezet om het voor ouderen aantrekkelijk te maken te verhuizen.
*zorg er voor dat de huur niet stijgt als ouderen verhuizen (en dan nog wel naar een kleinere woning!). Dat is nu bijna altijd het geval en dat weerhoudt ouderen te verhuizen.
4. De Vereniging Wonen voor Ouderen in de Nieuwmarktbuurt/Groot Waterloo, probeert al jaren om sociale ouderenhuisvesting voor haar doelgroep te realiseren en tot op heden is dat niet gelukt. Het project Uilenburg was het enige haalbare project en dat heeft nu een vertraging van zo'n 8 jaar. Dat is een grote tegenvaller!

De Gemeente zegt dat er in deze buurten geen mogelijkheden voor zijn. Maar ook in deze buurt wonen veel ouderen in te grote huizen met te steile trappen en willen heel graag naar een gepaste woning. De Vereniging heeft 160 leden en uit een onlangs gehouden enquête blijkt ook dat de behoefte aan gepaste huisvesting in de buurt groot is.
Het complex de Nieuwe Jacob bij Artis, ouderenhuisvesting vrije sector, blijkt een fiasco. Was bedoeld voor ouderen uit Amsterdam maar er was te weinig animo en nu worden appartementen gehuurd door mensen van buiten de stad en die verhuren het weer, bv aan hun kinderen.
Dus nog meer ouderenhuisvesting in de vrije sector?
Het voorstel om verkamering weer mogelijk te maken is een volstrekt verkeerd voorstel. Het verkameren van woonhuizen is niet voor niks een paar jaar geleden afgeschaft wegens overlast

voor buren en vanwege huisjesmelkers, die per kamer een hele hoge huur vroegen. Verkameren levert misschien op korte termijn woonruimte op voor starters, maar dan zullen dezelfde nadelen zich voordoen als destijds voor de stop op verkamering. Ons voorstel is eerst maar eens zien of de Wet Goed Verhuurderschap elders goed werkt.
Een absolute stop op de verkoop van sociale huurwoningen in het Centrum. De corporaties willen nog steeds hun sociale huurwoningen verkopen. Zoals de Alliantie, die dit najaar aankondigde 140 sociale huurwoningen in het Entrepotdok te willen verkopen. Wij hebben de indruk dat de druk vanuit de gemeente Amsterdam op de corporaties om te stoppen met de verkoop niet groot genoeg is geweest. Die druk zou er nu eindelijk moeten komen.
Het gebruik van tijdelijke huurcontracten zoals die nu bij starters tot 27 jaar worden gebruikt wijzen wij af. Het leidt er toe dat deze jonge huurders in een onzekere woonsituatie verkeren en het tast de cohesie in de buurten aan, omdat deze bewoners dan alleen wonen met het idee dat ze toch weer weg moeten.
De leegstand kan doeltreffender worden aangepakt! In 2022 stonden in Amsterdam 19.000 woningen leeg, waarvan meer dan 7.700 langer dan 1 jaar.
De gemeente heeft inmiddels een nieuwe leegstandsverordening opgesteld: de eigenaar moet sneller voor bewoning zorgen en de boetes zijn verhoogd. Maar voor een pied-à-terre is vooralsnog een uitzondering gemaakt.
Dus ook voor iemand die één keer in de maand zo'n 2e woning benut! En ook voor iemand die zoiets ziet als een investering, die legaal leeg kan blijven! De gemeente Amsterdam zelf schat dat de pied-à-terres in Amsterdam (1.600?) meer dan 75% van de tijd leegstaan!
Het beeld is dat er veel pied-à-terres zijn in het stadsdeel Centrum. In juli 2021 stelde het bestuur van stadsdeel Centrum voor een vergunningsplicht in te voeren voor een pied-à-terre om een goed overzicht te krijgen van het aantal 2e woningen in het stadsdeel. Helaas is dat toen door de centrale stad geblokkeerd. Uw voorstellen voor een nieuwe Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting bieden nu de mogelijkheid voor alsnog een stop op pied-à-terres om verdere leegstand te voorkómen.

Wij hopen dat u onze voorstellen overneemt.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur en de wijkraad van wijkcentrum d' Oude Stadt



Inspraakreactie Werkgroep Migrantenouderen op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Op dit moment ligt het conceptplan 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting' voor ter inzage en inspraak. Het plan voorziet in een aanpak die op de korte en lange termijn doorbraken moet realiseren op het gebied van volkshuisvesting. In het participatietraject rondom de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is ook ruimte ingebouwd voor groepen die voor de gemeente moeilijker te bereiken zijn. Eén van deze groepen is de categorie migrantenouderen. Om inzichten over deze groep op te halen, voor de ontwikkeling van de aanpak, is de werkgroep migrantenouderen (bestaand uit migranten zelforganisaties HTIB en EMCEMO, de AFWC, !WOON, WoonSaem, Sigra en de Gemeente Amsterdam) benaderd. Deze werkgroep is ontstaan nadat !WOON samen met EMCEMO en HTIB[1] eind 2021 een onderzoek heeft uitgevoerd naar de woonwensen van Turkse en Marokkaanse migrantenouderen, voortbordurend op een eerder onderzoek van EMCEMO en HTIB naar de wensen en ervaringen van Turkse en Marokkaanse ouderen (2020). Na publicatie en overhandiging hiervan aan de toenmalige wethouder (wethouder Wedemeijer, maart 2022) is de werkgroep op verzoek van deze wethouder gestart om de aanbevelingen uit het onderzoek verder met elkaar uit te werken. De aanbevelingen van de werkgroep zijn in eerste instantie gericht op de groep Marokkaanse en Turkse ouderen (immers de snelst groeiende groep), maar veel geldt ook voor andere etnische groepen.

De inspanning die in het participatietraject van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is geleverd om in focusgroepen ook de minder makkelijk bereikbare doelgroepen te bereiken waarderen wij en zien we als een positieve ontwikkeling. Ondanks de geleverde inspanning en de goede intenties zien we dat het aandeel migrantenouderen in het conceptplan 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting' erg summier en vrij algemeen aan bod komt. Ook zijn er geen concrete acties benoemd die de doelen van de migrantenouderen zouden moeten helpen realiseren. We missen het gevoel van urgentie in relatie tot deze ouderen. Om ouderen met een migratieachtergrond in de toekomst ook op een prettige en passende manier oud te laten worden in de stad is extra inzet nodig. Deze groep is van origine geen groep die zijn stem laat horen en daardoor snel vergeten kan raken, terwijl het wel een groep is die onder de ouderen op verschillende vlakken (financieel, gezondheid, taalbarrière) bij de meest kwetsbare ouderen hoort. Het is daarom noodzakelijk en urgent dat migrantenouderen een stevige en vooral zichtbare positie verkrijgen binnen de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

In deze inspraakreactie zetten wij verder uiteen wat er nodig is en waarom het belangrijk is dat migrantenouderen binnen de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting een stevige positie krijgen, maar ook welke voordelen dit heeft voor de stad Amsterdam.

Voor de volledigheid geven wij nog mee dat de Gemeente Amsterdam en de AFWC weliswaar onderdeel uitmaken van de werkgroep migrantenouderen, maar dat zij geen aandeel hebben in deze inspraakreactie.

[1] EMCEMO is een Marokkaanse zelforganisatie en HTIB is een Turkse zelforganisatie

Benodigde acties

De werkgroep migrantenouderen heeft vastgesteld dat in het belang van de groep migrantenouderen de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting de volgende acties prioriteit verdienen:

- Migrantenouderen en hun organisaties vroegtijdig informeren over en betrekken bij projecten in de nieuwbouw of bij omvorming bestaande bouw, gericht op ouderenhuisvesting en het ontwikkelen van woonzorgcirkels.
- Het inzetten en faciliteren (met kennis en middelen) van migrantenzelforganisaties om migrantenouderen te bereiken, voor te lichten en te activeren. Dit draagt bij aan een duurzame buurtgerichte en inclusieve maatwerkaanpak.
- Meer en structureel financiële middelen beschikbaar stellen, o.a. aan migrantenorganisaties, om migrantenouderen (en hun netwerken in de buurten) te betrekken bij en te informeren over ouderenhuisvesting, de leefomgeving en woon/zorg gerelateerde zaken.
- Organiseren van excursies naar woonvormen (ook in andere steden) voor ouderen om doorstroming te bevorderen.
- Investeren in bestendige ondersteuning (continuïteit, langere periode, vertrouwde mensen) van de ouderen die willen verhuizen naar een passende woonvorm. Dit is een belangrijke voorwaarde om te willen verhuizen en door te stromen.
- Overwegen om een streefcijfer af te spreken voor het aandeel geclusterde woningen/woonzorgprojecten (in de nieuwbouw) voor migrantenouderen in de komende vijf jaar. Dit zal ook een stimulerend effect hebben op de verhuisbereidheid (grijp je kans!).
- Mogelijkheden bekijken om beperkingen op te heffen bij pendelen tussen Nederland en het land van herkomst.
- Concrete afspraken maken met zorgpartijen die specifieke zorg kunnen bieden aan migrantenouderen in buurten waar hier veel vraag naar is.
- Continueren (en faciliteren) van de werkgroep migrantenouderen als kennis en aanjaagplatform van de gewenste beleids- en uitvoeringspraktijk. Het is noodzakelijk om samen op te blijven trekken om zo tijdig in te kunnen spelen op ontwikkelingen en resultaat te kunnen behalen.

Migrantenouderen worden een steeds grotere groep
Uit de cijfers van 2022 van het CBS blijkt dat 57,2% van de huidige inwoners van Amsterdam een migratieachtergrond heeft. Inwoners met een migratieachtergrond hebben vaak een andere kijk op wonen, de leefomgeving, ouder worden en op welke wijze zij gebruik willen maken van zorg en voorzieningen. Door de vergrijzing onder de eerste groep gastarbeiders en het groeiende aantal migranten in Amsterdam groeit het aandeel migrantenouderen snel. Naast de gastarbeiders van het eerste uur die na WO II naar Nederland kwamen (Zuid-Europa, Marokko en Turkije) zijn migratiebewegingen ontstaan onder invloed van de koloniale geschiedenis van Nederland. En niet te vergeten de eerste Chinezen die al ruim voor WO II naar Nederland kwamen. In de laatste decennia is er een toename van vluchtelingen en Oost-Europese migranten. Migranten kunnen niet onder één noemer worden geplaatst: de diversiteit is groot en er is verschil in geschiedenis, maar ouder worden ze allemaal.

De verwachting is dat het aandeel migrantenouderen van nu 23.000 in 2030 zal stijgen naar 43.000. Daarmee is het de snelst groeiende groep ouderen in Amsterdam. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat het onderdeel ouderenhuisvesting van de volkshuisvesting zoals deze nu is ingericht (voornamelijk op de autochtone ouderen) met haar communicatiemiddelen en concepten onvoldoende aansluit op migrantenouderen. Dit vraagt om een andere manier van communiceren, denken en inrichten van woon-en woonzorg concepten binnen de aanpak volkshuisvesting voor deze doelgroep. Om te zorgen dat óók deze groep nu en straks passend en toekomstbestendig kan wonen is nu actie vereist.

Ongelijk investeren voor gelijke kansen
Ouderen met een migratieachtergrond zijn in vergelijking tot autochtone ouderen op verschillende vlakken kwetsbaarder. Migrantenouderen hebben vaker een zwakkere financiële positie, kampen relatief vaker en eerder met gezondheidsproblemen en zijn onder andere hierdoor, maar ook door de taalbarrière minder zelfredzaam. Dit draagt er aan bij dat onder deze groep het welzijn lager is dan bij de autochtone ouderen. Om ervoor te zorgen dat het welzijn van ouderen met een migratieachtergrond de komende jaren verbetert zijn gerichte extra investeringen nodig. Dit om te voorkomen dat migrantenouderen, naast de beperkingen die ze al ervaren, nog meer op een achterstand komen te staan, doordat zij onvoldoende worden betrokken bij en positie hebben in de uitvoeringspraktijk van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Onwetendheid leidt tot passiviteit
Migrantenouderen weten vaak niet welke mogelijkheden er zijn op het gebied van ouderenhuisvesting. Enerzijds komt dit doordat de initiële (vaak traditionele, schriftelijke) communicatiemiddelen niet effectief zijn voor het bereiken van deze doelgroep en anderzijds omdat deze doelgroep vaak de taal niet machtig is en/of ook in de eigen taal analfabeet is. Door onwetendheid op het gebied van ouderenhuisvesting en de mogelijkheden die er zijn hieromtrent heeft men geen perspectief en daardoor ook niet de wil om na te denken over ouder worden en passend wonen. Gevolg hiervan is dat men te lang blijft wonen in een woning die niet passend is en pas in beweging komt als het te laat is (optreden van fysieke beperkingen) met alle gevolgen van dien.

Migrantenorganisaties kunnen de brug slaan
Veel migrantenouderen roepen de hulp in van migrantenorganisaties als er problemen zijn. Migrantenorganisaties zijn in staat om voor de ouderen de brug te slaan naar de samenleving omdat zij het vertrouwen genieten en zich kunnen inleven in de wereld van deze ouderen. Omgekeerd

kunnen deze organisaties een dergelijke functie ook innemen binnen de volkshuisvesting en een belangrijke samenwerkingspartner zijn voor instanties en de gemeente. Migrantenorganisaties zoals EMCEMO en HTIB kunnen een rol vervullen in voorlichting en communicatie enerzijds en signaleren en terugkoppelen anderzijds, bijvoorbeeld door bijeenkomsten te organiseren in de eigen taal. Migrantenorganisaties draaien op de inzet van vrijwilligers en beschikken over een zeer beperkt budget. Om een substantiële en noodzakelijke bijdrage te kunnen leveren aan de opgave van passende volkshuisvesting voor migrantenouderen, om deze rol als partner te kunnen vervullen, vragen wij de Gemeente om te kiezen voor het inzetten van migrantenorganisaties (in brede zin, niet alleen de hiergenoemde) bij de uitvoering van het beleid en hiervoor voldoende middelen te reserveren. Het versterken en faciliteren van deze rol die de organisaties graag op zich nemen, zal het voorgenomen beleid direct een stuk effectiever maken.

Zelf zien en ervaren welke alternatieven er zijn

De krapte op de woningmarkt is groot. Het vrijwillig door laten stromen van (migranten)ouderen die te groot wonen wordt gezien als kans om verhuisbewegingen op gang te brengen. Dit gaat echter niet vanzelf. (Migranten)ouderen alléén informatie geven over ouderenhuisvesting is onvoldoende om (migranten)ouderen in beweging te krijgen. Naast goede informatie is ook zien en ervaren belangrijk. Door (migranten)ouderen in de praktijk kennis te laten maken met woonconcepten voor ouderen (organiseren van excursies), kun je met ouderen in gesprek komen over de meerwaarde van een passende woonvorm en hen bewegen om door te stromen naar een passende woning. Het daadwerkelijk ervaren zorgt ervoor dat (migranten)ouderen een veel beter beeld krijgen van wat verschillende vormen van ouderenhuisvesting voor hen kan betekenen en in welke mate dit voordelen voor hen oplevert. Wil je doorstroming bevorderen dan kan inzet op dit vlak de komende jaren enorm helpen om grotere woningen voor te krap wonende gezinnen vrij te spelen. Een win-win situatie.

Passend bouwen voor migrantenouderen

Rekening houdend met de te verwachten groei van de groep migrantenouderen in de komende jaren is het belangrijk dat migrantenouderen vroegtijdig betrokken worden bij bouwplannen waarbij ouderenhuisvesting op de planning staat. Migrantenouderen hebben vaak afwijkende woonwensen van autochtone ouderen. Het gaat daarbij niet om hele grote, maar voor hen wel essentiële verschillen zoals bijvoorbeeld de behoefte aan een grote keuken. Inclusief bouwen waarbij alle ouderen in de stad zich prettig en veilig voelen zou de norm moeten zijn. Dit kan alleen door het toepassen van reeds bestaande kennis (diverse onderzoeken) op het gebied van woonwensen van migrantenouderen en het in contact blijven staan met deze ouderen bij het ontwikkelen van woon/woonzorgconcepten. Hiermee bouw je niet alleen voor de migrantenouderen nu maar ook alvast voor de steeds groter wordende groep toekomstige ouderen met een migratieachtergrond. Zo wordt Amsterdam niet alleen een toekomstbestendige stad, maar ook een stad die de reële diversiteit aan achtergronden en leefstijlen weerspiegelt.

Zorg voor passende (zorg)voorzieningen

Naast passend wonen zijn zorg en welzijnsvoorzieningen die aansluiten bij de behoefte van migrantenouderen een belangrijk onderdeel voor het welzijn van deze ouderen. Migrantenouderen vallen als het gaat om zorg vaak terug op hun kinderen of andere familieleden. De taalbarrière en culturele verschillen maken dat veel migrantenouderen zich prettiger en vertrouwder voelen bij iemand uit de eigen kring en minder snel open staan voor formele zorgverleners. Dit vraagt om het anders inrichten van zorg in de nabijheid. Ook zal bij het creëren van woonzorgcirkels als het gaat om ruimtes om met buren samen te komen, goed naar de programmering gekeken moeten worden.

Enkel een ruimte beschikbaar stellen waar men elkaar kan ontmoeten, is niet genoeg. Zorg voor een programmering die aansluit bij de behoefte van migrantenouderen (en betrek ze hierbij) en zorg hierbij voor voldoende ondersteuning. Het gaat niet vanzelf.

Daar waar het gaat om het behoud van de bestaande vierenzestig verpleeg- en verzorgingshuizen in de stad lijkt het van belang om de zorg cultuur sensitiever, en in sommige gevallen ook cultuurspecifiek in te richten, zodat deze voorzieningen beter aansluiten bij de behoefte van migrantenouderen.

Werkgroep migrantenouderen
De werkgroep migrantenouderen is een werkgroep die bestaat uit deelnemers met verschillende expertise (de AFWC, WoonSaem, Sigra, EMCEMO, HTIB, !WOON en de Gemeente Amsterdam). De werkgroep is het afgelopen jaar bezig geweest met het in kaart en (deels) in uitvoering brengen van de woonwensen van migrantenouderen en hiermee het versterken en verbeteren van hun positie op de woonmarkt. Door de kennis en bevoegdheden die aanwezig zijn binnen de groep kunnen signalen snel worden gedeeld en adequaat worden opgepakt. Ook kunnen nieuwe passende (passend bij de behoefte van migrantenouderen) projecten worden opgezet en bestaande projecten verder worden gebracht. En vindt er tijdig en met regelmaat kennisuitwisseling plaats die zo hard nodig is om de ontwikkelingen bij te kunnen benen die elkaar in rap tempo opvolgen. De leef en systeemwereld staan zo direct met elkaar in verbinding, waardoor praktijk en beleid beter op elkaar aansluiten.

De werkgroep wil de aanpak van woonwensen inventariseren door middel van focusgroepen graag uitbreiden naar andere etnische ouderengroepen. Hierbij wil zij specifiek aandacht besteden aan de groeiende, maar zeer diverse groep ouderen met een vluchtelingenachtergrond.

Pendelen
Veel migrantenouderen willen op hun oude dag (als de kinderen uit huis zijn) pendelen tussen Nederland en het land van herkomst, vaak om redenen van gezondheid en algeheel welzijn (minder stress). Niet altijd is duidelijk welke regels hieromtrent gelden, waardoor er ouderen zijn die niet op en neer durven te reizen, maar dit wel graag zouden willen. Enerzijds is het belangrijk om migrantenouderen hierin van betere informatie te voorzien en anderzijds is het aan te bevelen om naar mogelijkheden te kijken om beperkingen op te heffen, zodat migrantenouderen niet bang hoeven te zijn dat zij uit huis worden gezet als zij te lang in het buitenland verblijven of het recht op hun uitkering verliezen. Mogelijk is hier aanvullend of specifiek beleid op nodig. De werkgroep denkt hier graag over mee.

Gemeente Amsterdam

15-03-2023 09:25

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2.e
E-mail	5.1.2.e
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Passender wonen. Duurzame woningen van goede kwaliteit. Betere positie van Amsterdammers.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Het is belangrijk dat de gemeente grote ambities formuleert op gebied van woningbouw. Tegelijkertijd constateren we dat het beleid voor een groot deel lijkt te zijn geschreven met de situatie van 5 jaar geleden als uitgangspunt. Dit was een situatie waarbij er grote bereidheid bestond bij particuliere beleggers om te investeren in de Nederlandse woningmarkt en hiervoor ook veel geld beschikbaar was. De huidige situatie is echter compleet anders. De afgelopen jaren zijn er veel maatregelen genomen tegen beleggers op de woningmarkt, waarmee het investeringspotentieel grotendeels is verdwenen. De forse rentestijging van het afgelopen jaar maakt het bovendien weer aantrekkelijker voor beleggers om ook in andere markten te beleggen. Daarnaast zorgen de sterk gestegen bouwkosten en grondprijzen ervoor dat het steeds moeilijker wordt om woningbouw nog rendabel te realiseren. De hoge eisen die de gemeente op dit moment oplegt aan de programmering (80% niet marktconform) zetten dit rendement steeds verder onder druk. Private investeerders hebben zich als gevolg van alle beperkingen al eerder uit de markt teruggetrokken, met als gevolg dat de gemeente zich voor realisatie van zijn ambities nu vrijwel volledig afhankelijk heeft gemaakt van woningcorporaties en andere semipublieke investeerders (institutionele beleggers). Het college erkent dat verslechterde economische omstandigheden in de toekomst consequenties kunnen hebben voor de woningbouwproductie. Een realitycheck op de doelstellingen was gezien de vele nieuwe ontwikkelingen zeker op zijn plaats geweest, ook omdat het college expliciet als risico benoemt dat de uitvoering van een groot deel van de maatregelen afhankelijk is van de inzet van (samenwerkings)partners.
Je bijlage bij Meer woningen	Inspraakreactie VVA op Amsterdamse aanpak Volkshuisvesting.pdf
Je reactie op Betaalbaarder wonen	De invoering van de wet betaalbare huur zal een zeer grote impact gaan hebben op de huurmarkt. Met het doortrekken van het WWS naar 186 punten valt het grootste deel van de huidige woningen in de vrije huursector voortaan in de gereguleerde sector. Het college juicht dit toe en wil liever nog verder gaan door in Den Haag te lobbyen voor het doortrekken van de grens naar 232 punten. In feite komt het erop neer dat het college marktwerking in de huurmarkt volledig wil opheffen. De veronderstelling hierbij is dat dit de huurprijzen gaat dempen en dat dit daarmee zal zorgen voor een groter huuraanbod voor middeninkomens. Het college heeft zich zelfs al rijk gerekend dat straks maar liefst 53% van particuliere huurvoorraad in het middensegment verhuurd zal gaan worden. De veronderstelling dat hiermee vrijesectorwoningen worden 'teruggehaald' naar het middeldure segment zal echter een grote illusie blijken. Het is het gevolg van de verkeerde veronderstelling dat er veel geld wordt verdiend in de particuliere huurmarkt en dat dezelfde woningen ook wel voor

een fors lagere huur kunnen worden verhuurd.

Uit meerdere onderzoeken blijkt inmiddels dat de verhuur van woningen onrendabel wordt wanneer de liberalisatiegrens op basis van het bestaande WWS wordt doorgetrokken naar 186 punten. Amsterdam kent relatief veel woningen met een kleine oppervlakte, het verhuren van deze woningen op basis van het WWS wordt in de veel gevallen zelfs verliesgevend. Het behoeft geen uitleg dat verhuurders geen woningen tegen verlies zullen verhuren en zich in dat geval zullen terugtrekken uit de Amsterdamse woningmarkt. Het totale huuraanbod zal als gevolg hiervan sterk gaan krimpen. In plaats van een toename van het aanbod van middeldure huurwoningen zal juist sprake zijn van een afname.

Alleen al de aankondiging van de nieuwe huurprijsregulering leidt ertoe dat onze leden bij hun klanten een ongekende verkoopgolf op gang zien komen, waarmee het toch al relatief kleine aanbod vrije sector huurwoningen in Amsterdam de komende jaren zeer fors zal gaan afnemen. Het college geeft aan deze geluiden ook te horen, maar neemt het verlies voor lief. Dit verlies zal vooral gecompenseerd moeten gaan worden met nieuwbouw door woningcorporaties en institutionele beleggers. Als deze woningen al gebouwd worden, dan zal dit echter pas op middellange en lange termijn zijn.

De woningmarkt is in de eerste plaats een voorraadmarkt. Mensen zijn daardoor in de praktijk vooral aangewezen op het aanbod in de bestaande woningvoorraad. Het op grote schaal uitponden van huurwoningen leidt daarom op korte termijn tot een nog grotere schaarste op de huurmarkt en dus tot een nog sterkere stijging van de huurprijzen in de gedecimeerde vrije huursector. Het gat tussen gereguleerde huur en het aanbod in de vrije huursector wordt daarmee de komende jaren alleen maar groter gemaakt. Het tegengaan van hoge huren in de vrije huursector bereik je niet door het aanbod hier nog kleiner te maken en ook niet door de huurprijzen bij wet vast te leggen op een niveau dat dit niet langer kostendekkend is.

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	Inspraakreactie VVA op Amsterdamse aanpak Volkshuisvesting.pdf

Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben

Het college maakt duidelijke keuzes op gebied van doelgroepen. De keerzijde van deze medaille is echter dat mensen die niet tot deze doelgroepen behoren het bijzonder zwaar gaan krijgen op de Amsterdamse woningmarkt. Van de nieuwbouw in Amsterdam komt maar 20% beschikbaar voor mensen die niet tot de aangewezen doelgroepen behoren. Voor zover ze daar wel toe behoren haalt het college zelf aan dat in heel 2021 op WoningNet slechts 23 woningen zijn aangeboden zonder voorrangsregeling én niet aan urgenten. Als het aan de gemeente ligt komt daar in de toekomst toch nog een nieuwe voorrangsregeling bij, namelijk voor mensen die een sociale huurwoning in Amsterdam achterlaten. Daarmee is (en blijft) voor een zeer grote groep mensen met een laag of middeninkomen een gereguleerde huurwoning in Amsterdam in de praktijk structureel onbereikbaar. Dit draagt niet bij aan het doel van een ongedeelde stad. Ook in de toekomst zijn de voornaamste wegen tot een woning voorbehouden aan de uitersten in de stad: mensen met kapitaal en mensen die in aanmerking komen voor een voorkeursbehandeling binnen het toewijzingsbeleid.

In Amsterdam bestaat op dit moment 55% van de recente bewoningen uit particuliere huur, waarvan het grootste deel in de vrije huursector. Voor veel mensen is een huurwoning in de vrije sector op dit moment de enige manier om in Amsterdam snel aan een woning te kunnen komen. Het vormt de smeerolie voor de woningmarkt en een toevluchtsoord voor wie (nog) niet in aanmerking komt voor een gereguleerde huurwoning. Het is voor de doorstroming op de woningmarkt dan ook essentieel dat deze vrije huursector blijft bestaan. Zeker als deze sector in de toekomst niet verder kan groeien. Dit is nu al grotendeels het geval en zeker als het college deze maatregel wil uitbreiden naar 80% van de woningvoorraad en daarnaast ook keep-to-let wil verbieden. Het laatste kan mensen die tijdens een recessie hun woning niet verkocht krijgen bovendien in grote financiële problemen brengen.

Wanneer woningzoekenden niet kunnen/willen kopen en in de toekomst alleen nog op de wachtlijst terecht kunnen voor een gereguleerde huurwoning, komt het er met de huidige wachtlijst van 13 jaar op neer dat heel veel mensen zich straks niet meer in Amsterdam kunnen vestigen. Voor steden met een internationaal vestigingsklimaat zoals Amsterdam is dit funest. De bedrijven en onderwijsinstellingen in de stad die sterk afhankelijk zijn van 'young professionals' en expats komen hierdoor in de problemen. Nu al lukt het onze leden bijna niet meer om werknemers van grote bedrijven in Amsterdam te huisvesten. Op termijn heeft dit grote negatieve gevolgen voor de werkgelegenheid en de concurrentiepositie van Amsterdam. De lobby van Amsterdam om internationale bedrijven en instellingen naar de stad te halen wordt hiermee teniet gedaan.

Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Inspraakreactie VVA op Amsterdamse aanpak Volkshuisvesting.pdf
Je reactie op Passender wonen	Het college zegt vol in te zetten op doorstroming om de Amsterdamse woningmarkt in beweging te krijgen. Het tegenovergestelde zal met de maatregelen worden bereikt. Anders dan in de gereguleerde sector en op de koopmarkt is de gemiddelde woonduur in de vrije huursector een stuk korter. Daardoor komen er relatief vaak woningen vrij en beschikbaar voor mensen die tijdelijk een woonruimte nodig hebben. Bijvoorbeeld voor starters of studenten die nog geen idee hebben waar ze de komende jaren gaan werken en willen wonen, maar ook voor mensen die scheiden, expats en senioren. Als de vrije sector structureel kleiner wordt is er voor deze groep woningzoekenden steeds minder perspectief. Voor deze groepen is de vrije huursector van essentieel belang. Huurders in de gereguleerde huursector krijgen weinig prikkels om te verhuizen, omdat hun huren worden gereguleerd. Een gereguleerde huurwoning is een zeer schaars goed. Het is een privilege dat lang niet iedereen kan bemachtigen en wie het heeft zal er zo lang mogelijk aan vasthouden. Met als onvermijdelijk gevolg dat de doorstroming ernstig wordt beperkt. Daardoor komen vele studenten en starters 'stil' te staan in hun woon- en arbeidscarrière en houden senioren grote koopwoningen bezet. Zoals we al jaren kunnen zien in de sociale huursector heeft dit een groot negatief effect op de doorstroming en dit effect zal zich straks ook gaan uitbreiden naar het middensegment. De doorstroming op de woningmarkt zal grotendeels tot stilstand komen. Het college heeft hier geen sluitende oplossing voor, maar lijkt zich wel te realiseren dat dwang uiteindelijk de enige manier is om doorstroming en passend wonen in het gereguleerde segment te realiseren als andere prikkels ontbreken. De overheid geeft en de overheid neemt straks dus ook weer af. Dit is logisch gezien het verdeelvraagstuk waar de gemeente zich in een gereguleerde markt voor geplaatst ziet. Maar naarmate de gemeente meer bepaalt en afdwingt wat passend wonen is, zal er ook steeds minder ruimte zijn om hierin individuele keuzes te maken. Dat is een belangrijke keerzijde van een volledig gereguleerde markt waarin de overheid de schaarste verdeelt. Uiteindelijk draagt dit niet positief bij aan de mogelijkheden van mensen om hun woonwensen te realiseren. Het volledig uitschakelen van marktwerking leidt in geen enkele markt tot een betere allocatie van schaarse middelen. En of het eerlijker is valt ook te betwijfelen. Immers, ook in dit systeem vallen grote groepen mensen buiten de boot die de gemeente niet urgent genoeg vindt en die daardoor geen passende woning kunnen krijgen.

Je bijlage bij Passender wonen	Inspraakreactie VVA op Amsterdamse aanpak Volkshuisvesting.pdf
Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Het college zet in op het grootschalig isoleren van woningen en ziet vooral een grote verbeteropgave in de woningvoorraad van particuliere verhuurders. Als de gemeente hierin een inhaalslag wil maken dan helpt het uiteraard niet als de verdiencapaciteit van verhuurders tegelijkertijd volledig wordt weggevaagd. De hoge investeringen die nodig zijn voor het verduurzamen van vaak oude woningen in de bestaande bouw zijn met geen mogelijkheid terug te verdienen als de Wet betaalbare huur wordt ingevoerd. Ook de toekomstige aanpassing van het WWS, waarbij er wat meer punten worden toegekend voor goede energielabels, maakt dit echt niet beter. Wij constateren dat verduurzaming van bestaande huurwoningen in de particuliere sector met deze maatregelen vrijwel onmogelijk wordt gemaakt (tenzij dit gepaard gaat met zeer forse subsidies).
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	Inspraakreactie VVA op Amsterdamse aanpak Volkshuisvesting.pdf
Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	De nieuwe wet goed verhuurderschap is bedoeld om malafide verhuurpraktijken uit te bannen en de rechtspositie van huurders te verbeteren. Dit is op zichzelf een goede zaak. Tegelijkertijd worden met de overregulering van de huurmarkt echter ook de condities geschapen voor het ontstaan van een grootschalige 'zwarte markt' in huurwoningen. Niet alleen illegale onderverhuur, maar ook illegale verhuur (dus verhuur die niet voldoet aan de wettelijke vereisten) zal de komende jaren grote vormen gaan aannemen. Het is zeer de vraag of de middelen die het Rijk hiervoor beschikbaar stelt voldoende zullen zijn voor alleen al het handhaven van het algemene deel in de wet. Het college lobbyt in Den Haag voor het afschaffen van tijdelijke huurcontracten. Dit is onverstandig, want hiermee zou de flexibiliteit van de woningmarkt aanzienlijk worden beperkt. Heel veel huurwoningen zullen niet meer worden verhuurd wanneer de verhuurder geen zekerheid heeft dat de woning ook weer vrijkomt. Wij kunnen ons voorstellen dat er wel beperkingen worden opgelegd aan het gebruik van tijdelijke huurcontracten, waardoor vaste huurcontracten weer de norm zijn, maar dat er nog steeds ook een generieke mogelijkheid blijft om woningen tijdelijk te verhuren, zonder dat voldaan hoeft te worden aan hele specifieke uitzonderingsgronden. Juist in tijden van schaarste zal de oplossing deels ook gevonden moeten worden in woningen met tijdelijke huurcontracten.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	Inspraakreactie VVA op Amsterdamse aanpak Volkshuisvesting.pdf

Verzenden

Referentienummer 8260-6365

VERENIGING
VERHUURMAKELAARS
AMSTERDAM

Directie Wonen Gemeente Amsterdam
t.a.v. Aanpak Volkshuisvesting
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Afzender: Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam (VVA)
Roelof Hartstraat 29 H
1071 VG Amsterdam

Amsterdam, 13 maart 2023

Betreft: Inspraak conceptplan Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Geachte heer/mevrouw,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om een inspraakreactie te geven op het conceptplan Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. De Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam (VVA) is de grootste beroepsvereniging van verhuurmakelaars in de vrije huursector in de Metropoolregio Amsterdam. De leden van de VVA beheren samen ca. 16.000 huurwoningen.

Het voorwoord van de beleidsnota begint met een stelling die tevens de centrale motivatie vormt onder veel van de maatregelen die worden voorgesteld: een huis is om in te wonen en niet om veel geld mee te verdienen. Het college veronderstelt daarmee dat er op dit moment (te) veel geld wordt verdiend met de verhuur (en verkoop) van woningen en dat dit het belangrijkste probleem is op de woningmarkt, want “daardoor wonen veel te veel mensen in onze stad in te dure, te kleine en kwalitatief slechte woningen.” Dit is een simplistisch beeld dat binnen de Amsterdamse politiek misschien aanspreekt, maar waarmee helaas wel een essentieel onderdeel van de probleemanalyse wordt gemist. Dat woningen in Amsterdam relatief duur zijn betekent immers nog niet automatisch dat er veel geld aan wordt verdiend. Ook de kosten voor verhuurders stijgen immers fors en ook de financiële risico’s voor verhuurders nemen toe. De veronderstelling dat er hoge overwinsten gemaakt worden met de verhuur van woningen is door het college niet onderzocht en ook niet onderbouwd. Het verklaart waarom de voorgestelde maatregelen veel te ver doorschieten.

De VVA constateert ook dat de woningmarkt in Amsterdam sterk uit balans is en is van mening dat dit zeer onwenselijk is. Belangrijk is echter te onderkennen dat dit probleem niet veroorzaakt wordt door particuliere verhuurders. Het is de toenemende schaarste op de woningmarkt die maakt dat de waarde van een (huur)woning in Amsterdam steeds hoger wordt, met als gevolg dat dit voor steeds meer mensen onbereikbaar wordt. Het opheffen van deze schaarste en dus het toevoegen van meer woningen, is daarvoor uiteindelijk de enige oplossing. Het college onderkent dit, maar wil tegelijkertijd ook zeer sterk sturen op de verdeling van de schaarste. In feite komt de Amsterdamse Aanpak erop neer dat de normale werking van de woningmarkt zoveel mogelijk wordt opgeheven. Juist deze overregulering zal er echter voor zorgen dat de schaarste op de huurmarkt de komende jaren nog veel verder zal toenemen en dat een huurwoning helaas voor nog meer mensen onbereikbaar wordt. Het voorgestelde beleid heeft daarmee een volledig tegengesteld effect. Dit lichten wij hieronder toe, waarbij we de structuur van de beleidsnotitie aanhouden.

1. Meer woningen

Het is belangrijk dat de gemeente grote ambities formuleert op gebied van woningbouw. Tegelijkertijd constateren we dat het beleid voor een groot deel lijkt te zijn geschreven met de situatie van 5 jaar geleden als uitgangspunt. Dit was een situatie waarbij er grote bereidheid bestond bij particuliere beleggers om te investeren in de Nederlandse woningmarkt en hiervoor ook veel geld beschikbaar was. De huidige situatie is echter compleet anders. De afgelopen jaren zijn er veel maatregelen genomen tegen beleggers op de woningmarkt, waarmee het investeringspotentieel grotendeels is verdwenen. De forse rentestijging van het afgelopen jaar maakt het bovendien weer aantrekkelijker voor beleggers om ook in andere markten te beleggen. Daarnaast zorgen de sterk gestegen bouwkosten en grondprijzen ervoor dat het steeds moeilijker wordt om woningbouw nog rendabel te realiseren. De hoge eisen die de gemeente op dit moment oplegt aan de programmering (80% niet marktconform) zetten dit rendement steeds verder onder druk.

Private investeerders hebben zich als gevolg van alle beperkingen al eerder uit de markt teruggetrokken, met als gevolg dat de gemeente zich voor realisatie van zijn ambities nu vrijwel volledig afhankelijk heeft gemaakt van woningcorporaties en andere semipublieke investeerders (institutionele beleggers). Het college erkent dat verslechterde economische omstandigheden in de toekomst consequenties kunnen hebben voor de woningbouwproductie. Een realitycheck op de doelstellingen was gezien de vele nieuwe ontwikkelingen zeker op zijn plaats geweest, ook omdat het college expliciet als risico benoemt dat de uitvoering van een groot deel van de maatregelen afhankelijk is van de inzet van (samenwerkings)partners.

2. Betaalbaarder wonen

De invoering van de wet betaalbare huur zal een zeer grote impact gaan hebben op de huurmarkt. Met het doortrekken van het WWS naar 186 punten valt het grootste deel van de huidige woningen in de vrije huursector voortaan in de gereguleerde sector. Het college juicht dit toe en wil liever nog verder gaan door in Den Haag te lobbyen voor het doortrekken van de grens naar 232 punten. In feite komt het erop neer dat het college marktwerking in de huurmarkt volledig wil opheffen.

De veronderstelling hierbij is dat dit de huurprijzen gaat dempen en dat dit daarmee zal zorgen voor een groter huuraanbod voor middeninkomens. Het college heeft zich zelfs al rijk gerekend dat straks maar liefst 53% van particuliere huurvoorraad in het middensegment verhuurd zal gaan worden. De veronderstelling dat hiermee vrijesectorwoningen worden 'teruggehaald' naar het middeldure segment zal echter een grote illusie blijken. Het is het gevolg van de verkeerde veronderstelling dat er veel geld wordt verdiend in de particuliere huurmarkt en dat dezelfde woningen ook wel voor een fors lagere huur kunnen worden verhuurd.

Uit meerdere onderzoeken blijkt inmiddels dat de verhuur van woningen onrendabel wordt wanneer de liberalisatiegrens op basis van het bestaande WWS wordt doorgetrokken naar 186 punten.[1] Amsterdam kent relatief veel woningen met een kleine oppervlakte, het verhuren van deze woningen op basis van het WWS wordt in de veel gevallen zelfs verliesgevend. Het behoeft geen uitleg dat verhuurders geen woningen tegen verlies zullen verhuren en zich in dat geval zullen terugtrekken uit de Amsterdamse woningmarkt. Het totale huuraanbod zal als gevolg hiervan sterk gaan krimpen. In plaats van een toename van het aanbod van middeldure huurwoningen zal juist sprake zijn van een afname.

---

[1] Zie de recente onderzoeksrapporten van Stec Groep ('Regulering middenhuur'), Ortec Finance ('Waarde-effecten maatregelen middenhuur') en de analyse van DNB ('Regulering van het middenhuursegment').

Alleen al de aankondiging van de nieuwe huurprijsregulering leidt ertoe dat onze leden bij hun klanten een ongekende verkoopgolf op gang zien komen, waarmee het toch al relatief kleine aanbod vrije sector huurwoningen in Amsterdam de komende jaren zeer fors zal gaan afnemen. Het college geeft aan deze geluiden ook te horen, maar neemt het verlies voor lief. Dit verlies zal vooral gecompenseerd moeten gaan worden met nieuwbouw door woningcorporaties en institutionele beleggers. Als deze woningen al gebouwd worden, dan zal dit echter pas op middellange en lange termijn zijn.

De woningmarkt is in de eerste plaats een voorraadmarkt. Mensen zijn daardoor in de praktijk vooral aangewezen op het aanbod in de bestaande woningvoorraad. Het op grote schaal uitponden van huurwoningen leidt daarom op korte termijn tot een nog grotere schaarste op de huurmarkt en dus tot een nog sterkere stijging van de huurprijzen in de gedecimeerde vrije huursector. Het gat tussen gereguleerde huur en het aanbod in de vrije huursector wordt daarmee de komende jaren alleen maar groter gemaakt. Het tegengaan van hoge huren in de vrije huursector bereik je niet door het aanbod hier nog kleiner te maken en ook niet door de huurprijzen bij wet vast te leggen op een niveau dat dit niet langer kostendekkend is.

3. Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben

Het college maakt duidelijke keuzes op gebied van doelgroepen. De keerzijde van deze medaille is echter dat mensen die niet tot deze doelgroepen behoren het bijzonder zwaar gaan krijgen op de Amsterdamse woningmarkt. Van de nieuwbouw in Amsterdam komt maar 20% beschikbaar voor mensen die niet tot de aangewezen doelgroepen behoren. Voor zover ze daar wel toe behoren haalt het college zelf aan dat in heel 2021 op WoningNet slechts 23 woningen zijn aangeboden zonder voorrangsregeling én niet aan urgenten. Als het aan de gemeente ligt komt daar in de toekomst toch nog een nieuwe voorrangsregeling bij, namelijk voor mensen die een sociale huurwoning in Amsterdam achterlaten. Daarmee is (en blijft) voor een zeer grote groep mensen met een laag of middeninkomen een gereguleerde huurwoning in Amsterdam in de praktijk structureel onbereikbaar. Dit draagt niet bij aan het doel van een ongedeelde stad. Ook in de toekomst zijn de voornaamste wegen tot een woning voorbehouden aan de uitersten in de stad: mensen met kapitaal en mensen die in aanmerking komen voor een voorkeursbehandeling binnen het toewijzingsbeleid.

In Amsterdam bestaat op dit moment 55% van de recente bewoningen uit particuliere huur, waarvan het grootste deel in de vrije huursector.[2] Voor veel mensen is een huurwoning in de vrije sector op dit moment de enige manier om in Amsterdam snel aan een woning te kunnen komen. Het vormt de smeerolie voor de woningmarkt en een toevluchtsoord voor wie (nog) niet in aanmerking komt voor een gereguleerde huurwoning. Het is voor de doorstroming op de woningmarkt dan ook essentieel dat deze vrije huursector blijft bestaan. Zeker als deze sector in de toekomst niet verder kan groeien. Dit is nu al grotendeels het geval en zeker als het college deze maatregel wil uitbreiden naar 80% van de woningvoorraad en daarnaast ook *keep-to-let* wil verbieden. Het laatste kan mensen die tijdens een recessie hun woning niet verkocht krijgen bovendien in grote financiële problemen brengen.

Wanneer woningzoekenden niet kunnen/willen kopen en in de toekomst alleen nog op de wachtlijst terecht kunnen voor een gereguleerde huurwoning, komt het er met de huidige wachtlijst van 13 jaar op neer dat heel veel mensen zich straks niet meer in Amsterdam kunnen vestigen. Voor steden met een internationaal vestigingsklimaat zoals Amsterdam is dit funest. De bedrijven en onderwijsinstellingen in de stad die sterk afhankelijk zijn van 'young professionals' en expats komen hierdoor in de problemen. Nu al lukt het onze leden bijna niet meer om werknemers van grote bedrijven in Amsterdam te huisvesten. Op termijn heeft dit grote negatieve gevolgen voor de

[2] Onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) 2021

werkgelegenheid en de concurrentiepositie van Amsterdam. De lobby van Amsterdam om internationale bedrijven en instellingen naar de stad te halen wordt hiermee teniet gedaan.

4. Passender wonen

Het college zegt vol in te zetten op doorstroming om de Amsterdamse woningmarkt in beweging te krijgen. Het tegenovergestelde zal met de maatregelen worden bereikt. Anders dan in de gereguleerde sector en op de koopmarkt is de gemiddelde woonduur in de vrije huursector een stuk korter. Daardoor komen er relatief vaak woningen vrij en beschikbaar voor mensen die tijdelijk een woonruimte nodig hebben. Bijvoorbeeld voor starters of studenten die nog geen idee hebben waar ze de komende jaren gaan werken en willen wonen, maar ook voor mensen die scheiden, expats en senioren. Als de vrije sector structureel kleiner wordt is er voor deze groep woningzoekenden steeds minder perspectief. Voor deze groepen is de vrije huursector van essentieel belang.

Huurders in de gereguleerde huursector krijgen weinig prikkels om te verhuizen, omdat hun huren worden gereguleerd. Een gereguleerde huurwoning is een zeer schaars goed. Het is een privilege dat lang niet iedereen kan bemachtigen en wie het heeft zal er zo lang mogelijk aan vasthouden. Met als onvermijdelijk gevolg dat de doorstroming ernstig wordt beperkt. Daardoor komen vele studenten en starters 'stil' te staan in hun woon- en arbeidscarrière en houden senioren grote koopwoningen bezet. Zoals we al jaren kunnen zien in de sociale huursector heeft dit een groot negatief effect op de doorstroming en dit effect zal zich straks ook gaan uitbreiden naar het middensegment. De doorstroming op de woningmarkt zal grotendeels tot stilstand komen.

Het college heeft hier geen sluitende oplossing voor, maar lijkt zich wel te realiseren dat dwang uiteindelijk de enige manier is om doorstroming en passend wonen in het gereguleerde segment te realiseren als andere prikkels ontbreken. De overheid geeft en de overheid neemt straks dus ook weer af. Dit is logisch gezien het verdeelvraagstuk waar de gemeente zich in een gereguleerde markt voor geplaatst ziet. Maar naarmate de gemeente meer bepaalt en afdwingt wat passend wonen is, zal er ook steeds minder ruimte zijn om hierin individuele keuzes te maken. Dat is een belangrijke keerzijde van een volledig gereguleerde markt waarin de overheid de schaarste verdeelt. Uiteindelijk draagt dit niet positief bij aan de mogelijkheden van mensen om hun woonwensen te realiseren. Het volledig uitschakelen van marktwerking leidt in geen enkele markt tot een betere allocatie van schaarse middelen. En of het eerlijker is valt ook te betwijfelen. Immers, ook in dit systeem vallen grote groepen mensen buiten de boot die de gemeente niet urgent genoeg vindt en die daardoor geen passende woning kunnen krijgen.

5. Duurzamere woningen van goede kwaliteit

Het college zet in op het grootschalig isoleren van woningen en ziet vooral een grote verbeteropgave in de woningvoorraad van particuliere verhuurders. Als de gemeente hierin een inhaalslag wil maken dan helpt het uiteraard niet als de verdiencapaciteit van verhuurders tegelijkertijd volledig wordt weggevaagd. De hoge investeringen die nodig zijn voor het verduurzamen van vaak oude woningen in de bestaande bouw zijn met geen mogelijkheid terug te verdienen als de Wet betaalbare huur wordt ingevoerd. Ook de toekomstige aanpassing van het WWS, waarbij er wat meer punten worden toegekend voor goede energielabels, maakt dit echt niet beter. Wij constateren dat verduurzaming van bestaande huurwoningen in de particuliere sector met deze maatregelen vrijwel onmogelijk wordt gemaakt (tenzij dit gepaard gaat met zeer forse subsidies).

6. Betere positie van Amsterdammers

De nieuwe wet goed verhuurderschap is bedoeld om malafide verhuurpraktijken uit te bannen en de rechtspositie van huurders te verbeteren. Dit is op zichzelf een goede zaak. Tegelijkertijd worden met

de overregulering van de huurmarkt echter ook de condities geschapen voor het ontstaan van een grootschalige 'zwarte markt' in huurwoningen. Niet alleen illegale onderverhuur, maar ook illegale verhuur (dus verhuur die niet voldoet aan de wettelijke vereisten) zal de komende jaren grote vormen gaan aannemen. Het is zeer de vraag of de middelen die het Rijk hiervoor beschikbaar stelt voldoende zullen zijn voor alleen al het handhaven van het algemene deel in de wet.

Het college lobbyt in Den Haag voor het afschaffen van tijdelijke huurcontracten. Dit is onverstandig, want hiermee zou de flexibiliteit van de woningmarkt aanzienlijk worden beperkt. Heel veel huurwoningen zullen niet meer worden verhuurd wanneer de verhuurder geen zekerheid heeft dat de woning ook weer vrijkomt. Wij kunnen ons voorstellen dat er wel beperkingen worden opgelegd aan het gebruik van tijdelijke huurcontracten, waardoor vaste huurcontracten weer de norm zijn, maar dat er nog steeds ook een generieke mogelijkheid blijft om woningen tijdelijk te verhuren, zonder dat voldaan hoeft te worden aan hele specifieke uitzonderingsgronden. Juist in tijden van schaarste zal de oplossing deels ook gevonden moeten worden in woningen met tijdelijke huurcontracten.

De maatregelen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting creëren op termijn een onhoudbaar systeem, dat alleen kan functioneren met heel veel overheidssubsidies. Uiteraard zijn wij graag bereid verbetervoorstellen aan te dragen. Uitgangspunt hierbij zal zijn dat de vrije huursector ook een belangrijke positieve bijdrage levert aan het functioneren van de woningmarkt en dat het verhuren van een woning aan een woningzoekende door een particuliere verhuurder daarom in ieder geval niet verliesgevend mag zijn. Dit uitgangspunt lezen wij helaas nu onvoldoende terug in het voorgestelde beleid. Wij vrezen dat veel verhuurders bij een negatief rendement hun woningen niet langer zullen verhuren en dat is desastreus voor de Amsterdamse woningmarkt.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Amsterdam

27-03-2023 17:55

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@winnenenco.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Passender wonen. Duurzame woningen van goede kwaliteit. Betere positie van Amsterdammers. Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen

Woningkrapte is de afgelopen 30 jaar nijpend geweest. De combinatie van instroom van mensen en toename van eenpersoonshuishoudens heeft de gemeente Amsterdam nooit kunnen bijhouden ongeacht al haar visies en uitgedachte beleid.
Het is van belang bewust te zijn van het besef dat de invloed van de gemeente op een aantal gestelde doelen niet realistisch is. Nationale (zoals Box 3 en WWS regelgeving) of internationale invloeden (zoals stikstof eisen, rente en stijgende bouwkosten) zijn veel meer bepalend. Besef ook dat we woonobesitas hebben. In 1959 had Amsterdam evenveel inwoners als in 2021. Echter toen waren er 252.240 woningen versus 447.210 begin 2021. Nederlanders hebben gemiddeld dan ook meer woonmeters per persoon dan ons omringende landen.

De gemeente Amsterdam groeide de afgelopen jaren met 11.000 mensen per jaar (site van gemeente Amsterdam). Bij een woonbezetting van 1,92 mensen per woning (883.487 inwoners in Adam eind 2021 volgens Nul20 dashboard, delen door: 457.000 woningen [volgens afd. O&S in 2022] + 192 woonwagens en ca 2500 woonboten), zijn er dus alleen al 5.730 woningen per jaar nodig om de groei te huisvesten. Alhoewel de doelstelling van de gemeente al jaren is om 7.500 woningen per jaar bij te bouwen, blijkt uit gegevens van afdeling Onderzoek&Statistiek 'Mutaties naar soort', dat in de periode van 2014 ™ 2021 er 43.506 woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Ofwel gemiddeld 5.438 woningen per

jaar. Kortom: ondanks alle doelstellingen, is het tekort aan woningen niet afgenomen, maar elk jaar met een paar honderd woningen toegenomen.
Amsterdamse gemeenteraad: reken jezelf niet rijk. Het wederom vasthouden aan 7.500 per jaar is niet realistisch en zelfs naief. Zeker rekening houdend met de actuele rentestijging, extreem hoge bouwkosten, dalende verkoopopbrengsten, en een aanstaande nieuwe WWS regelgeving, laten nieuwbouwontwikkelingen zich nog moeilijker rondrekenen.
Wees bewust van jullie eigen inbreng in deze, zoals:
1) erfpacht (breng deze tijdelijk drastischer naar beneden) en/of
2) het veranderen van de verdeling bij nieuwbouw, Dus geen 40/40/20
3) versnel het vergunningsproces door meer capaciteit in te huren.
Bovenstaande drie zaken, alsmede de voorgestelde bouw van tijdelijke woningen, kunnen wellicht wat meer gewicht bieden tegen de al jaren tegenvallende woningbouw.

Naast nieuwbouw zijn er dus andere manieren nodig om mensen te huisvesten.
Het weer vergroten van de mogelijkheden voor woningdelen zijn daarin heel belangrijk. We zijn dan ook blij te lezen dat dit, is opgenomen in de plannen. Wij denken graag mee in de manier waarop woningdelen en kamerverhuur gerealiseerd kan, rekening houdend met de beperking van overlast.

Andere manieren om meer mensen te kunnen huisvesten in de bestaande voorraad, is om de 40m2 eis los te laten of te verlagen naar bijvoorbeeld 25m2. Nu mogen bestaande woningen niet verbouwd worden naar woningen kleiner dan 40m2. Het bouwbesluit heeft lang geleden de minimale eis voor een zelfstandige woning gezet op 18m2. Indien meer (studio)woningen van 25 a 30m2 worden gemaakt, zullen deze toegevoegd worden aan de sociale en middenhuur voorraad. Combineer dit met de huidige regelgeving omtrent woonvorming.

Een derde manier waarmee extra woonruimte wordt gecreëerd is door de hospita regels ongedaan te maken. We zijn blij te lezen dat de gemeente dit weer meer toe wil staan. Echter er staat niet in hoe. Nu is de regel dat hospitaverhuur alleen mag indien de helft van de totale ruimte exclusief door de hospita gebruikt wordt. Dit is onwerkbaar. Ons advies is de exclusiviteit regel los te laten en twee kamers te mogen verhuren.

De woningen in de 20-40 gordel hebben over het algemeen hele goede en vaak ruime zolderkamers met daglicht en gestucte wanden. Wij zien dat de meeste van deze kamers niet gebruikt worden of verworden zijn tot een rommelzolder. Maak het mogelijk om deze ruimtes gemakkelijker

verhuurbaar door de eigenaar of huurder bij wiens woning deze zolderkamer behoort.

Verander de erfpachtregels indien een zolderetage wordt getransformeerd van bergingen naar een nieuwe woning. Nu is de praktijk dat wanneer een zolderetage wordt samengevoegd met de onderliggende verdieping tot een grote woning, er geen extra erfpachtcanon voldaan hoeft te worden. Echter wanneer een zolderetage wordt verbouwd (met vergunning uiteraard) tot een nieuwe woning en dus aan de Amsterdamse voorraad wordt toegevoegd, dient de eigenaar circa 50.000 euro erfpacht afkoop te betalen. Het creëren van een nieuwe woning wordt zodoende streng bestraft.

Steeds meer wijken worden aangewezen als beschermde stads- en dorpsgezichten. Dit heeft voordelen echter een groot nadeel hiervan is dat er geen ramen meer gemaakt mogen worden in het dakvlak aan de voorgevel. Hierdoor is het moeilijker geworden om te voldoen aan de daglichteisen voor nieuwe woningen. Hierdoor wordt het nog moeilijker om extra woningen te creëren op zolder etages.

Dan nog blijft de vraag over of er genoeg woonruimte gecreëerd kan worden voor de groeiende Amsterdamse bevolking. Het is van belang te beseffen dat we altijd een tekort blijven houden bij deze sterke, vooral internationale groei (pagina 17 van de aannak)

Je bijlage bij Meer woningen

Je reactie op Betaalbaarder wonen

Al decennia is de mantra dat er te weinig sociale huurwoningen zijn en het lukt maar niet om het tekort op te lossen. Laten we het eens in cijfers zetten.
In 2023 is de grens voor een sociale huurwoning 808,06 euro.
In 2023 mag de doelgroep tot 44.035 bruto verdienen ofwel 3.670 euro bruto per maand ofwel ca 2500 euro netto.
Eind 2021 had Amsterdam 883.487 inwoners (Nul20 dashboard). Circa 5.487 wonen in de 192 woonwagens en 2500 woonboten. Resteert 878.000 inwoners. Volgens de AAV (pagina 13) behoorde in 2021 48,5% tot de sociale doelgroep ofwel 425.830 mensen.
De gemiddelde bezetting per woning in de gemeente Amsterdam is 1,92.
425.830 / 1,92 is 221.786 huishoudens met een inkomen tot 44.035 euro.
Volgens afd. O&S heeft Amsterdam in 2022 457.000 woningen. 48% is sociaal ofwel 219.360 woningen.
We praten feitelijk dus maar over een tekort van 2426 woningen (221.786 huishoudens minus 219.360 woningen).
Volgens pagina 15 van de VVA worden bijna 17% van alle sociale huurwoningen bewoond door mensen die teveel verdienen: 457.000 x 16,8% is 76.776 woningen. Bijna 32x zoveel als het tekort aan sociale huurwoningen.

De oplossing is om deze mensen te doen verhuizen naar

passende woningen. Dit kunnen koopwoningen zijn, vrije sector huurwoningen of middenhuurwoningen.
De conclusie zal dan moeten zijn dat niet ingezet wordt op het bouwen van meer sociale huurwoningen, maar vooral op het bouwen van middenhuurwoningen. Dat is doorstroming bevorderend.

Het afdelingsbestuur van regio West Noord van Vereniging Vastgoed Belang adviseert dan ook om de 40/40/20 regel aan te passen naar 10% sociaal /60% middenhuur&koop /30% vrije sector huur en koop, of, nog beter, 70/30 of zelfs 80/20.

Tel daarbij de bestaande vrije sector woningen die door de aanpassing van het WWS terugvallen in de middenhuur en men ziet een poel ontstaan van woningen waar onder meer een groot deel van de scheefwoners naartoe zal kunnen/dienen te verhuizen om woningen beschikbaar te stellen voor de sociale doelgroep.

Onderzoek de juridische mogelijkheden als gemeente om scheefwoners te verleiden naar middenhuur woningen te verhuizen. Lobby zo nodig hiervoor bij het rijk.

Een sociale huurwoning is een gesubsidieerde woning. Een particuliere verhuurder zou hier niet verantwoordelijk voor moeten zijn. Daarvoor is de level playing field met corporaties niet gelijk op het terrein van bijvoorbeeld financiering. Indien een woning verlies lijdt wegens een te lage huur, blijft verduurzaming en onderhoud achterwege. Het is zodoende essentieel dat er een rendement gemaakt kan worden voor het bovenstaande, maar ook om te sparen, voor het pensioen en stagnatie van nieuwbouw te voorkomen.

Carrousel
Wij zouden graag ook de volgende oplossing willen aandragen. De particuliere sector heeft nog steeds veel sociale huurwoningen in bezit. Vaak wonen hier huurders die er al erg lang in wonen. Zodoende heeft groot onderhoud en verduurzaming lang niet altijd plaats gevonden. Wij stellen een carrousel voor waarbij sociale huurders van de private sector mogen opteren op sociale huurwoningen van corporaties. De particuliere verhuurder dient de lege woning te renoveren naar een label A niveau en daarna voor 10 jaar te verhuren aan een scheefwoner afkomstig van een corporatiewoning. We zouden hier heel erg graag een pilot voor willen starten. Wellicht is het te combineren van met programma's als 'Van groot naar beter' of 'Van hoog naar laag'

Je bijlage bij
Betaalbaarder wonen

Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Vereniging Vastgoed Belang zal graag huurders verwelkomen die nodig zijn voor de stad. Wellicht zijn er mogelijkheden door de opkoopbescherming hiervoor in te zetten. Bijvoorbeeld door het opkoopbeschermingsbedrag te verlagen of te laten vervallen wanneern een woning wordt verhuurd aan iemand met een maatschappelijk beroep tegen een midden huur prijs gedurende een bepaald aantal jaren.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	
Je reactie op Passender wonen	Vereniging Vastgoed Belang denkt hier graag bij mee. Bijvoorbeeld door te bouwen voor senioren of mee te werken aan 'van hoog naar laag'?
Je bijlage bij Passender wonen	
Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Het splitsingsbeleid heft zich sinds 2002 bewezen als een heel erg goed sturingsinstrument. Het opnemen van een duurzaamheidsdoelstelling in lege woningen, zal een idee kunnen zijn om te verwerken in de splitsingsregels. Het kwaliteitshandboek splitsen staat overigens vol met bouwkundige eisen. Hier wordt strak op gehandhaafd door de stadsdelen. Deze handhaving is overigens veel minder aanwezig bij splitsingsprocedures van corporaties. Als Vereniging Vastgoed Belang vertegenwoordigen we duizenden particuliere verhuurders. Sommige hebben al lang geleden de woningen gekocht of, deze verkregen via vererving, anderen hebben op het hoogtepunt van de markt een woning aangekocht en houden deze als zekerheid van inkomsten of als oudedagsvoorziening. Stuk voor stuk heeft ieder zijn eigen verhaal en beweegredenen. , maar hoe dan ook draagt ieder van hen bij aan het verschaffen van huisvesting. Wij willen namens onze leden benadrukken dat wij graag samenwerken om een schakel te zijn in de oplossing van de huisvestingsproblematiek.
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	

Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	p. 48 Wet Goed Verhuurderschap: de gemeente geeft hier aan dat men wil lobbyen om de wet uit te breiden naar de middeldure huur. Echter de wet is van toepassing op de gehele huur woningmarkt. p. 49: 'schaf tijdelijke huurcontracten af'. Verhuren van een huis is bij de kleinere verhuurders mensenwerk: je wilt een huurder die netjes is en geen overlast veroorzaakt. Een tijdelijke huurcontract, die later opgaat in een onbepaald tijd contract helpt daarbij. Particuliere Verhuur fungeert als een kraakbeen, als een flexibele opvang voor mensen die willen landen in de stad. Daarbij worden minder eisen gesteld aan inkomen zoals de 4x het bruto maandloon die we tegenkomen van institutionele beleggers. Niet voor niets dat O&S heeft aangegeven dat woningzoekenden in de MRA sterk aangewezen zijn op particuliere huurwoningen in de vrije sector.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	
Je reactie op Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	we zijn het hier geheel mee eens.
Je bijlage bij Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	

Verzenden

Referentienummer	6718-8210

ZIENSWIJZE AMSTERDAMSE AANPAK VOLKSHUISVESTING

Vereniging Amsterdam Gastvrij
Westerstraat 69A
1015 LW Amsterdam

24-03-2023

Geachte Heer/Mevrouw,

Hierbij geeft de Vereniging Amsterdam Gastvrij haar zienswijze op de voorstellen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). Wij zullen ons begrijpelijkerwijs richten op de passages die betrekking hebben op toeristische verhuur (vakantieverhuur en B&B), zoals geformuleerd in Doel 1 (pagina 22).

1. Procedure

Alvorens inhoudelijk op de voorstellen in te gaan, willen wij erop wijzen dat de voorstellen m.b.t. toeristische verhuur in meer detail beschreven zijn in de *Nota toeristenovernachtingen ("Nota")* die deel uitmaakt van de *Visie Bezoekerseconomie in Amsterdam 2035 ("Visie")*. Deze kaderstellende documenten zijn eind vorig jaar reeds middels raadsbesluit 2022-257 zonder inspraakprocedure vastgesteld. Dit roept de vraag op of deze onderdelen van de AAV nog voor wijziging vatbaar zijn. Indien deze voorstellen in de bovengenoemde Nota en de Visie inderdaad reeds bestuurlijk bindend vastgelegd zijn, zouden we graag verduidelijkt zien dat deze onderdelen van de AAV niet aan inspraak onderhevig geweest zijn. Indien deze onderdelen van de AAV wel voor wijziging vatbaar zijn, zouden we graag de status van de bovengenoemde Nota en Visie verduidelijkt zien.

In ieder geval maken we van de gelegenheid gebruik om in onze zienswijze over onderdeel 1.1 van de AAV ook in te gaan op de meer gedetailleerde uitwerking in de bovengenoemde Nota en Visie.

2. Achtergrond

In de afgelopen jaren zijn de regels met betrekking tot toeristische verhuur haast elk half jaar aangescherpt. Dit wordt duidelijk omschreven in paragraaf 1 van pagina 11 van de Nota. Dankzij intensieve handhaving en toegenomen transparantie is toeristische verhuur terugbracht tot waar het voor bedoeld was en komen "illegale hotels" niet of nauwelijks meer voor. Bovendien zullen in minder dan een jaar de laatste short-stay vergunningen aflopen. We willen benadrukken dat 99 % van de overlastmeldingen betrekking hadden op (illegale) permanente verhuur (zie Evaluatie

Toeristische verhuur 2016, pagina 45) - niet op legale vakantieverhuur of Bed & Breakfast.

De Nota stelt daarom terecht dat op grond van het huidige aanbod- en verhuurcijfers geen vergaande nieuwe regels ingevoerd hoeven worden. Het vorige college heeft bovendien bestuurlijke "rust" beloofd met betrekking tot de regelgeving voor B&Bs. Ruim een jaar geleden heeft het college ook gesteld (brief aan de Raad van 14-12-2021) dat een nieuw besluit om wijken aan te wijzen waar vakantieverhuur verboden is, niet voldoende onderbouwd kon worden, zoals door de Europese Dienstenrichtlijn vereist, en dat daar op korte termijn ook geen verandering in te verwachten viel.

We zijn daarom van mening dat nieuwe inperkingen of regelgeving voor toeristische verhuur vooralsnog niet aan de orde zijn. Wij achten het verder verlagen van de quota voor B&B niet doelmatig of evenredig en vinden dat deze maatregel geen plaats heeft op de in te stellen escalatieladder. Het instellen van verbodswijken, voor zover juridisch haalbaar, zou hooguit op hogere treden van de escalatieladder in beeld moeten komen.

3. Integrale visie

In de AAV en in de Visie ontbreekt wat ons betreft een integrale visie over de rol van toeristische verhuur in de toekomst van het stedelijk toerisme. Het zou naar ons inzicht beter zijn om maatregelen over toeristische verhuur niet alleen af te wegen binnen de kaders van huisvesting. Economische aspecten, duurzaamheid, en mogelijke sturing op een gewenste bezoekerseconomie die bewoners en lokale ondernemers te goede komt in een meerkernige stad, mogen in een overkoepelende en op feiten gebaseerde afweging niet ontbreken. De resultaten van het recentelijk toegezegde onderzoek naar het verband tussen accommodatievormen en het type bezoeker zouden hierin meegewogen moeten worden.

4. Handhaving

We ondersteunen de inzet op voortzetting van goede handhaving tegen illegale vakantieverhuur. Wat ons betreft moet daarbij de focus liggen op daadwerkelijke woningontrekking en leefbaarheidsovertredingen. We steunen ook de Amsterdamse inzet om gebruik te maken van nieuwe bevoegdheden die in Europees verband gerealiseerd zullen worden, zoals het STR initiatief. Zodra de gemeente de bevoegdheid krijgt om verhuurgegevens op te vragen, zou dit ruimte bieden om de administratieve lasten van verhuurders te verlichten.

5. Escalatieladder

De AAV stelt een escalatieladder voor om op basis van vooraf vastgestelde objectieve cijfers duidelijk te maken wanneer nieuwe beperkende maatregelen genomen gaan

worden. We lezen hierin een intentie om duidelijker dan voorheen invulling te geven aan de juridisch vereiste evenredigheid van maatregelen. Dit juichen we toe na een raadsperiode die gekenmerkt werd door zelfverklaard juridisch pionieren op dit onderwerp.

Wat betreft de invulling van de escalatieladder willen we opmerken dat het niet voldoende is dat de criteria *objectief* zijn (zoals bv het totaal aantal overnachtingen in de wijk). De criteria moeten ook direct verband houden met de particuliere toeristische verhuur. Zo is een verdere inperking van toeristische verhuur op grond van toegenomen toeristische drukte niet te rechtvaardigen indien de toeristische verhuur daar nauwelijks aan bijdraagt. In dit licht merken we op dat slechts 1 op de 1000 overnachtingen in de binnenstad vakantieverhuur betreft. Een nieuw aanwijzingsbesluit voor wijken in de binnenstad is daarom o.i. niet te rechtvaardigen op grond van toeristische drukte of leefbaarheidsindicatoren. Verder is het aanbod (aantal listings) geen goede maat voor de werkelijke mate van daadwerkelijke verhuur gebleken, aangezien deze in toenemende mate inactieve listings bevat. Andere voorgestelde criteria, zoals de daadwerkelijke verhuur of het aantal verleende vergunningen dienen naar ons inzicht om bovengenoemde redenen gerelateerd te worden aan het totaal aantal toeristische overnachtingen in de wijk, inclusief hotelovernachtingen.

De aan de criteria gekoppelde maatregelen in de escalatieladder zullen vanzelfsprekend getoetst moeten worden aan de door de Dienstenrichtlijn vereiste criteria van o.a. doelmatigheid, evenredigheid, objectiviteit, subsidiariteit en non-discriminatie. Het is goed dat de Nota dit ook duidelijk naar voren brengt.

6. Onderzoek naar verdere aanscherping quotum B&B in wijken

Er wordt voorgesteld om een verlaging van de B&B quota te onderzoeken. We achten een verdere verlaging van de nog vrije quotaruimte ondoelmatig, onevenredig en zelfs contra-productief. Bovendien achten wij aanpassingen halverwege het huidige vergunningstraject strijdig met de voorwaarden die de Dienstenrichtlijn aan vergunningstelsels oplegt, waaronder objectiviteit, transparantie en toegankelijkheid.

Het huidige vergunningstelsel is op basis van een uitgebreid beleidskader in 2020 vastgesteld. Aan de gevolgde systematiek bij het toewijzen van wijkquota zou een zorgvuldige gekozen belangenafweging ten grondslag moeten liggen. Het is niet duidelijk gemaakt waarom deze systematiek niet meer gevolgd zou kunnen worden of waarom de grondslagen voor het instellen van de hoogte van de quota niet meer juist zouden zijn.

De toelichting van de Huisvestingsverordening 2020 stelt:

"De wijkquota borgen een goede spreiding van deze gebruiksvormen over de wijken en voorkomen dat grote concentraties kunnen ontstaan, te meer nu de quota zijn verdeeld over 99 wijken. De wijkindeling is gebaseerd op de gebiedsindeling van

Amsterdam. De relatief lage wijkquota zorgen ervoor dat de extra druk die van deze vorm van bewoning of gebruik van woonruimte uitgaat op het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal zijn. Naast de wijkquota zijn nog andere voorwaarden gesteld om in aanmerking te komen voor een vergunning."

In tegenstelling tot wat de Nota in hoofdstuk 3.1 stelt, was er geenszins sprake van "ruim" gedefineerde wijkquota, maar juist van *relatief lage wijkquota*. De algemene verwachting was toentertijd dat er in vele wijken, met name in het Centrum, een loting plaats zou moeten vinden. Er was allerminst de verwachting dat alle bestaande B&B's onder het quotum zouden vallen, zoals in de Nota beweerd wordt. Om de gevolgen van uitloting enigszins te verzachten zijn niet de quota verhoogd, zoals de Nota ten onrechte stelt, maar is de overgangstermijn verlengd naar zes jaar. De onder punt 3.1 in de Nota gepresenteerde voorstelling van zaken is evident onjuist en verdient correctie.

Het werkelijk aantal B&B's in de stad bleek minder dan de helft van de ingeschatte 4500. Om precies te zijn, waren er slechts 2024 vergunningen te vergeven. Van een vermeende ongecontroleerde groei - de voornaamste reden tot het instellen van de quota - is nooit sprake geweest. Het huidige aantal afgegeven vergunningen bedraagt 2067 (2% meer). Kortom, toen noch nu is er sprake geweest van een ongecontroleerde groei. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat de ruimte die er nog binnen de (reeds tweemaal verlaagde) quota van de centrumwijken is, binnen afzienbare tijd gebruikt zal worden. Maar zelfs al zou dit het geval zijn, dan zou de oorspronkelijke doelstelling om een onbeperkte groei B&Bs te voorkomen, niet ondergraven worden. Sterker nog, het voor een derde keer in drie jaar willekeurig en eenzijdig verlagen van deze quota zou de oorspronkelijke motivering van het huidige stelsel ontkennen en ondergraven.

In een integrale afweging zou meegenomen moeten worden dat gasten van een B&B veel beter dan gemiddeld voldoen aan het profiel van de gezochte "kwaliteitstoerist". Ze verblijven gemiddeld bijna 2 keer zo lang in de stad (3,5 dagen i.p.v. 2) en geven gemiddeld 25% meer uit, voornamelijk in de buurt van de B&B die beter dan hotels verspreid over de stad zijn. 75 % van deze gasten reist met partner of gezin en de gemiddelde leeftijd is 36 jaar. Ze worden zorgvuldig gescreend en krijgen van hun gastvrouw/heer adviezen over de "do's and don'ts" van hun verblijf. Uit gemeentelijke rapporten blijkt dat er over B&Bs geen klachten van overlast binnen komen.

B&Bs verzorgen minder dan 4% van de overnachtingen in de stad. B&Bs verzorgen maar zo'n 2,5 % van de overnachtingen in de 3 drukke wijken van het centrum. Zelfs al zouden de quota in de centrumwijken in de komende gevuld worden, dan zou dit nauwelijks effect hebben op het aantal overnachtingen in de stad.

Het verlagen van de quota raakt echter wel direct aan de bestaanszekerheid voor de B&B houder. Als over een paar jaar opnieuw een vergunning aangevraagd moet worden, is de kans groter dat hij/zij dan wel uitgeloot wordt. Dit heeft de wethouder

juist proberen te voorkomen bij het herverdelen van de quota.

7. Inwoning/hospitaverhuur

We steunen het initiatief om hospitaverhuur te stimuleren en te vergemakkelijken. Wij zien hierbij met name mogelijkheden voor tijdelijke verhuur aan studenten in woningen die een kamer vrij hebben, maar die geen B&B zijn. We zijn herhaaldelijk benaderd door mensen die een stagestudent tegen een nominale vergoeding accommodatie willen bieden, maar begrijpelijkerwijs niet bereid zijn om hiervoor een B&B vergunning aan te vragen. De huidige regels stellen echter dat zelfs een verblijf van 5 maanden tegen een nominale vergoeding als toeristische verhuur gezien moet worden, indien de stagestudent zich niet wil of kan inschrijven. Met dergelijke verhuur zou de verhuurder een boete van 8700 euro riskeren. Het is daarom goed om de huidige regelgeving opnieuw tegen het licht te houden en te bezien of een eenmalig inwonend verblijf van meerdere maanden nog wel als "kort verblijf" of "toeristische verhuur" gezien zou moeten worden.

Vanwege het gedeeltelijke zelfgebruik van de meeste B&Bs (een B&B kamer wordt gemiddeld 46 % van het jaar verhuurd , zie OIS, Toerisme MRA 2019-2020, pagina 38, 39) en/of de ongeschiktheid voor permanente verhuur (bv afwezigheid keuken) is het niet te verwachten dat het inperken van het aantal B&Bs tot meer woningen of "woonplekken" (deze laatste term verdient verduidelijking) zal leiden. Het houden van een B&B is natuurlijk ook meer dan slechts het afstaan van vierkante meters in een hoofdverblijf.

Het zou wel goed zijn om te verduidelijken dat verhuur van een kamer naast de B&B niet strijdig is met de regels van de huisvestingsverordening, zoals het maximum van 2 huishoudens op 1 adres. We hebben deze vraag begin deze maand al aan de ambtelijke staf gesteld, maar wachten nog op verduidelijking.

Het spreekt voor zich dat wij onze leden op de hoogte zullen brengen van de mogelijke verruimde mogelijkheden voor kamer- en hospitaverhuur.

Hoogachtend,

5.1.2,e
Vereniging Amsterdam Gastvrij
5.1.2,e @amsterdamgastvrij.nl

Cokopen

Betaalbaar wonen én
vermogen opbouwen

Gemeente Amsterdam
T.a.v. mevrouw Zita Pels
Wethouder Volkshuisvesting
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

24 maart 2023

Bezwaar: Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Geachte mevrouw Pels,

Hierbij maak ik namens Stichting Cokopen onze reactie kenbaar op de conceptversie van de 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting'. Wij zijn enthousiast over de doelen die u stelt. Echter, over de maatregelen om de doelen te bereiken zijn wij een stuk minder positief. Gezien de doelen van onze stichting, hebben we met name gekeken naar hoe de voorgestelde maatregelen zullen uitwerken voor middeninkomen huishoudens. En naar het realiteitsgehalte van de maatregelen. Bijvoorbeeld, wat is de kans dat commerciële ontwikkelaars de komende jaren het beoogde aantal betaalbare middensegment woningen gaan realiseren, woningen van 50 - 60 m2 GBO waarvoor de aanvangshuur €1.100 of minder is? Wij denken dat deze kans nihil is. Zeker als de gemeente vasthoudt aan een erfpacht van circa €2.500 per m2 GBO voor middensegment woningen.

Maar wij hebben ook goed nieuws voor u. Wij hebben een oplossing (Cokopen) die bijdraagt aan het realiseren van 5 van de 7 doelstellingen uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting:

1. Ook bij de huidige rentestand en bouwkosten kunnen wij woningen van 60 m2 GBO realiseren die een aanvangshuur hebben van €950 en een jaarlijkse huurverhoging van 2% vast. NB: we gaan voor deze aanvangshuur uit van eenmalige investering in grond van €25.000 per woning.
2. Onze huren passen in de middensegment regulatieplannen van minister De Jonge. En voor Cokoopwoningen bepaalt de gemeente in belangrijke mate aan wie de woningen worden toegewezen. Ook vrijkomende woningen.
4. Doordat Cokopers die hun woning verlaten een doorstroomvergoeding ontvangen (€5.000 - €25.000; exacte bedrag afhankelijk van de aanvangshuur en hoe lang de Cokoper in de woning heeft gewoond), bevordert Cokopen de doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt. Van sociale huurwoningen naar Cokoopwoningen en van Cokoopwoningen naar 'echte' koopwoningen.
5. Cokoopwoningen zijn goede kwaliteit, duurzame woningen. Ze voldoen aan de eisen voor permanente woningen uit het Bouwbesluit. Zijn modulair gebouwd, grotendeels met biobased materialen. En voldoen aan de eisen van BENG2=0.
6. Voor ieder nieuwbouwproject richten wij een coöperatie op. De coöperatie houdt de woningen in principe eeuwigdurend in bezit. Woningzoekenden die een Cokoopwoning krijgen toegewezen sluiten twee overeenkomsten af met de coöperatie: (a) ROZ-huurovereenkomst; en (b) lidmaatschapsovereenkomst. Deze lidmaatschapsovereenkomst maakt de Cokoper mede-eigenaar van de woningen en geeft hem/haar recht op de doorstroomvergoeding bij vertrek.

Betaalbaar wonen én
vermogen opbouwen

Gezien het feit dat Cokopen bijdraagt aan het realiseren van 5 van de 7 doelstellingen van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting verzoeken wij u om Cokopen expliciet op te nemen in de definitieve versie van uw plan. Uiteraard zijn wij graag bereid om Cokopen nader aan u en uw ambtenaren toe te lichten. In het vervolg van deze brief beschrijven wij de hoofdelementen van de Cokopen-oplossing.

Cokopen-oplossing

Cokopen is ontwikkeld door Bart Hartman (maatschappelijke ondernemer) en Karin Laglas (voormalig directievoorzitter van woningcorporatie Ymere) samen met ruim 30 kenners van de woningmarkt. Cokoopwoningen zijn woningen die langdurig beschikbaar en betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen. En anders dan huurders, bouwen Cokopers vermogen op. Deze oplossing is uniek in Nederland. Het biedt middeninkomen huishoudens het beste van twee werelden: flexibiliteit van huren en vermogensopbouw van kopen.

Stichting Cokopen

Stichting Cokopen is een stichting zonder winstoogmerk. Mede hierdoor is Stichting Cokopen in staat om ook bij de huidige rentestand en bouwkosten betaalbare middensegment woningen te realiseren.

Hoofdelementen

1. Voor ieder nieuwbouwproject richt Stichting Cokopen een Betaalbaar Wonen Coöperatie (BWC) op. Een BWC houdt haar Cokoopwoningen gedurende minimaal 30 jaar in bezit, beschikbaar en betaalbaar voor de doelgroep (gedefinieerd door de gemeente samen met Stichting Cokopen).
2. Cokoopwoningen zijn in alle opzichten duurzaam. Dit omvat: hoogwaardige architectuur, biobased materialen, modulaire bouw, beperkte stikstof uitstoot, (bijna) nul op de meter, en gecertificeerd (om het vergunningentraject te vereenvoudigen).
3. Cokoopwoningen worden toegewezen aan woningzoekenden in afstemming met de gemeente. Dit geldt ook voor woningen die opnieuw vrijkomen.
4. Elke Cokoper sluit twee overeenkomsten met de BWC: (1) ROZ-huurovereenkomst; en (2) Lidmaatschapsovereenkomst, die de Cokoper het recht geeft op een uitkering op het moment dat hij/zij de Cokoopwoning verlaat.
5. Voor de betaalbaarheid van de huren volgt Stichting Cokopen de Nibud-richtlijn: maximaal 25% van het bruto huishoudinkomen. Cokoop-huren zijn inkomensafhankelijk, met 15% verschil tussen de huur voor de laagste en hoogste inkomenscategorie. En de jaarlijkse huurstijging is beperkt.
6. De hoogte van de uitkering bij vertrek hangt af van de kostprijs van de woning, huurniveau en de periode dat een Cokoper in een Cokoopwoning heeft gewoond. De uitkering bedraagt circa €5.000 bij vertrek na 3 jaar en kan oplopen tot circa €25.000 bij vertrek na 7 jaar.

Kapitaal

Voor het financieren van Cokoopwoningen heeft Stichting Cokopen kapitaal beschikbaar van vermogende particulieren en de ABN AMRO Bank. Tegen zodanige condities dat Stichting Cokopen ook bij de huidige rentestand Cokoopwoningen kan realiseren.

Stichting Cokopen Barbara Strozzilaan 201 1083 HN Amsterdam
020 - 3059105 info@cokopen.nl www.cokopen.nl

Betaalbaar wonen én
vermogen opbouwen

Wij staan klaar met onze Cokopen-oplossing en kapitaal om samen met de gemeente langdurig betaalbare middensegment woningen te realiseren, woningen die bijdragen aan het behalen van 5 van uw 7 doelstellingen.

Wij zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Stichting Cokopen

5.1,2,e



Stichting Cokopen Barbara Strozzilaan 201 1083 HN Amsterdam
020 - 3059105 info@cokopen.nl www.cokopen.nl

Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting
(Inspraakversie - Versie februari 2023)

Inspraak namens de stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam

www.stopverkameringtuinsteden.nl

Doel 1 Meer Woningen

Het individuele huurcontract moet blijven

De gemeente leunt erg op de WMM, WWS en m.n. Wet Goed Verhuurderschap (WGV) ter rechtvaardiging van het loslaten van het individuele huurcontract. Wij zien het risico dat er net als nu (zie rapport Evaluatie kamerverhuurbeleid van 13/9/22) weer geheel niet (of te weinig) daadwerkelijk gehandhaafd gaat worden bij bestaande vergunningen. En dat het sowieso 3-4 jaar duurt totdat Handhaving doorheeft welke geitenpaadjes door verhuurders zijn gebruikt om semi-illegaal te verhuren. Een individueel huurcontract schept duidelijkheid, verkleint de kans op fraude/schimmige situaties en geeft, zeker bij de gewenste langere huur, maar beperkte extra administratie. Mocht de gemeente dit toch doorzetten, zorg dan op zijn minst voor handhavingscapaciteit (zowel kwalitatief als kwantitatief).

Verkamerquota werken onvoldoende

Voor verkamering (niet-zelfstandige woningen) zijn er zeer ruime (25% per woonblok) en niet-werkende wijkquota. Niet-werkend, omdat de wijken te groot gekozen zijn en alle woningen (niet alleen de koopwoningen) uit de wijk worden meegeteld. Dus in tegenstelling tot het voorgestelde beleid is er in diverse straten en wijken helemaal geen balans tussen gezinnen en woningdelers. Concreet voorbeeld: in een bouwblok van 21 huizen worden 2 panden verhuurd, 2 panden hebben B&B-vergunningen, 2 panden zijn opgesplitst (4x 28m2) en 5 panden hebben een verkameringsvergunning. Bij die laatste wordt er immers niet gekeken naar het andersoortige gebruik.
Concrete oplossing hiervoor: een lager quotum (zeg 10%) per woonblok en zorgen dat andersoortig gebruik (B&B, vakantiehuur, splitsing, etc.) afgaat van het quotum.

Maatregelen gaan ten koste van leefbaarheid en betaalbaarheid

Het voorgestelde beleid voor meer woonplekken is een expliciete politieke keuze die ten koste gaat van leefbaarheid en het beleidsdoel 'betaalbaarheid', omdat er weer meer mogelijkheden komen voor niet-handhaafbare schimmige constructies met veel bewoners in te kleine kamers.

Doel 2 Betaalbaarder wonen

Ga direct bij vergunningen voor woningvorming (splitsing) en bij verkameringsvergunningen aan de slag! Als momenteel omwonenden bezwaar maken tegen illegale en te dure huur worden de omwonenden door de bezwaarcommissie op dit punt niet-ontvankelijk verklaard. Met als argument: dit is een civiele zaak tussen huurder en verhuurder. Maar huurders zijn dermate onwetend en kwetsbaar dat die al lang blij zijn met hun woonruimte, tegen elke prijs. Direct bij vergunningverlening is er inzicht in kamergrootte e.d. (en tot voor kort moesten ook huurpunten opgegeven worden), er kan daar direct al geconstateerd worden dat de gecreëerde woningen/kamers onder de sociale of middeldure huurnorm vallen. Neem dat op in de vergunning of controleer daar op - heel eenvoudig bij sociale huur door een half jaar later te kijken of de juiste bewoners erin zitten en daarop zo nodig te handhaven.

Doel 5 Duurzame woningen met kwaliteit.

Bij huidige woningvorming (splitsing) en verkamering zijn er geen eisen voor duurzaamheid en kwaliteit. Bijvoorbeeld bij gezinswoningen met berging, buitenruimte (tuin/dakterras) en badkamer die gesplitst worden, hoeft slechts 1 appartement die kwaliteitscriteria te hebben! Bij splitsing in 4 appartementen kunnen dus 3 appartementen opgeleverd worden zonder berging, zonder buitenruimte en zonder (of te kleine) badkamer.
We weten allemaal hoeveel geld er verdiend wordt met het verhuren van panden. En dat het verduurzamen van panden door verhuurders niet geprikkeld wordt, omdat de besparingen immers bij de huurders terechtkomen.
Kortom, zorg ervoor dat er harde kwaliteitscriteria worden opgenomen bij vergunningafgifte (en handhaaf daar vervolgens op)!
Op het gebied van leefkwaliteit (berging, buitenruimte, badkamer, levensloopbestendigheid), leefbaarheid (bijv. minimaal 15-18m2 per bewoner) en op het gebied van duurzaamheid (hogere energie-labels). Uiteindelijk willen we in Amsterdam nu en straks een woningvoorraad met een zo hoog mogelijke kwaliteit en bruikbaarheid.

Reactie Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Stichting !WOON, maart 2023

Graag reageren we op de inspraakversie van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). We hebben met plezier ondersteuning geboden in het voortraject; de input die bij bewoners in de stad is opgehaald zien we terug in diverse voorstellen. De inhoudelijke keuzes die nu worden gemaakt, zijn naar ons beeld in het algemeen goed uitlegbaar. Vanuit onze kennis van de dagelijkse verwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt reageren we op enkele specifieke punten en gaan we waar nodig in op onze eigen rol.

Doel 1: Meer woningen

- We ondersteunen van harte de ambitie om leegstand actiever te bestrijden en hiertoe een nieuwe Leegstandsverordening op te stellen.
- Het weer loslaten van het individuele huurcontract als voorwaarde voor kamerverhuur is naar ons beeld een stap achteruit voor Amsterdamse kamerhuurders. Het is waar dat er twee landelijke maatregelen aankomen die huurders meer bescherming kunnen bieden (de Wet Goed Verhuurderschap en de regulering van middenhuur), maar voor huurders van een kamer is het individuele huurcontract nog altijd het enige instrument waarmee ze een rechtvaardige huur voor hun eigen kamer kunnen afdwingen. We zijn ook bang dat hierdoor een oud probleem weer de kop op zal steken: bij het vertrekken van een huisgenoot zullen de achterblijvende huurders opnieuw toestemming moeten vragen aan de huisbaas voor de komst van een nieuwe huurder, met het risico dat deze weigert of de huur verhoogt. Het ondernemersrisico wordt zo eigenlijk verlegd van de verhuurder naar de huurders. Een individueel contract garandeert een gelijkwaardiger verhouding tussen huurders en verhuurder. We zien overigens niet direct een terugloop in het aanbod van kamers na inwerkingtreding van de verordening.

Doel 2: Betaalbaarder wonen

- We onderschrijven de verwachting dat !WOON meer verzoeken om bijstand t.b.v. huuraanpassing zal ontvangen zodra de regulering van het middensegment van kracht is geworden. Ouderwetse puntentellingen worden dan weer betekenisvol. We zijn overigens blij dat de gemeente zich er hard voor maakt dat de WOZ-cap voor alle woningen met meer dan 141 punten blijft bestaan, en niet alleen gaat gelden voor woningen met meer dan 187 punten. Anders zal juist het meest betaalbare particuliere huursegment alsnog versneld afnemen. Nog beter zou het overigens zijn als de WOZ-cap gewoon voor alle woningen zou gelden; dat zou de regeling veel minder complex maken.
- De aangekondigde lobby tegen het verplicht afnemen van diensten die zogenaamd onder servicekosten vallen zien we als een steun in de rug voor ons werk in dit soort complexen. We assisteren de gemeente hier desgewenst graag bij. Andersom is steun van de gemeente van harte welkom nu het ministerie de mogelijkheid onderzoekt om met een eenvoudige procedure de kosten voor een heel complex aan te kaarten. Dat zou huurders en verhuurder snel duidelijkheid bieden.

Doel 3: Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben

- Pas op met hoge verwachtingen bij het voornemen de urgentiecriteria te herzien (om ze meer passend te maken voor de doelgroep). De criteria voor sociaal medische urgentie zijn al meermalen aangescherpt en bijzonder streng; een poging eind 2021 om ze nog verder aan te scherpen is door een motie van de gemeenteraad tegengehouden. De oplossing ligt o.i. niet in het kunstmatig terugdringen van de vraag. Gelukkig zien we in de AAV ook de nodige oplossingen in de aanbodsfeer. Die kunnen wellicht nog worden vergroot.

Doel 4: Passender wonen

- Meer inzet op doorstroming is een kansrijke strategie; hier liggen naar onze opvatting nog veel mogelijkheden. Goed om ouderen daarbij nadrukkelijker te ondersteunen, zowel in de sfeer van voorlichting als daadwerkelijke verhuizing. Vanuit ons wooncoachproject kunnen vrijwilligers een bijdrage leveren aan die voorlichting. Voor ondersteuning bij de verhuizing (verhuisservice) denken we dat meer professionele ondersteuning nodig is.
- De ambitie om de regelingen Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag te verbeteren juichen wij toe. De voorwaarden zijn nu te knellend, er worden daardoor kansen gemist.
- We zijn ook blij met de uitgesproken inzet op geclusterde woonvormen en de Lang Leven Thuisflats. Dit sluit goed aan bij de behoeften die wij signaleren bij ouderen (waaronder juist ook migrantenouderen).

Doel 5: Duurzame woningen van goede kwaliteit

- We werken graag mee aan de voorgestelde projectgewijze inzet op woningkwaliteit. Bij loden leidingen heeft die aanpak goed gewerkt (en werkt het nog steeds goed). Gelet op de mate waarin wij woningen met schimmel aantreffen, zou een gezamenlijke bloksgewijze aanpak van complexen met vocht en schimmel een goede volgende stap zijn. Daarbij moeten we ons wel realiseren dat dit een arbeidsintensieve aanpak is.
- Voor de korte termijn wordt ingezet op energiebesparende maatregelen die bewoners gemakkelijk zelf kunnen nemen (d.w.z. zonder tussenkomst van verhuurder of VvE). Met ons energiecoachproject leveren wij hier graag een bijdrage aan; we ervaren dat veel bewoners een klein extra zetje goed kunnen gebruiken (ook als het gaat om gedrag).
- Uitfaseren van enkel glas zou ook een korte termijnambitie moeten zijn. Goed dat er bij het Rijk op zal worden aangedrongen om dit wettelijk afdwingbaar te maken. Feitelijk kan de minister dit heel snel regelen, via een Algemene Maatregel van Bestuur waarin enkel glas als gebrek wordt bestempeld. Ook wij zullen hier landelijk op aandringen.
- We lezen dat particuliere verhuurders zullen worden gestimuleerd om hun energielabels te verbeteren. Dat is natuurlijk mooi. Maar we missen hierbij aandacht voor de meer gerichte ondersteuning die we via ons Project Energie en Woningverbetering bieden aan huurders die hun verhuurder hiertoe willen bewegen. Met BW-artikel 7.243 als stok achter de deur (verhuurder moet een redelijk aanbod voor isolatie accepteren) slagen we erin om steeds meer verhuurders zover te krijgen hun woningen beter te isoleren.

Doel 6: Betere positie van Amsterdammers

- Mooi dat de gemeente voornemens is om de verschillende instrumenten uit de Wet goed verhuurderschap ten volle te benutten en de verhuurdervergunning zo breed mogelijk in te zetten. Dat komt de positie van huurders zeker ten goede. Daarnaast nemen we uiteraard met plezier kennis van de passage waarin wordt aangegeven dat de gemeente stichting !WOON als steunpunt voor alle Amsterdammers met een woonvraag financieel blijft ondersteunen.

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 10:06

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2.e
E-mail	info@ 5.1.2.e
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Passender wonen. Betere positie van Amsterdammers. Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen

Algemeen:
We hebben met veel plezier de inspraakversie van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting gelezen. Het is een omvattend, gedetailleerd en ambitieus plan van aanpak. Wij, de werkgroep Wonen van stadsdorp VondelHelmers, kunnen ons zeer vinden in de voorstellen in de Aanpak. Vooral waar het de gebiedsgerichte aanpak van het plan betreft, en de specifieke doelgroepgerichte aanpak. Omdat wij ons als werkgroep vooral richten op het levensloopbestendig maken van onze buurt (zie daarvoor ook de vele ideeën in ons conferentieverslag VondelHelmers) zullen wij in onze reacties op de Aanpak vooral vanuit dat perspectief (het perspectief van de ouderen) reageren. Daarnaast beseffen wij dat de 'proof' van de goede aanpak ligt in de uitvoering en realisatie van de plannen. Wij zien ernaar uit mee te denken hoe dat het beste kan.

doel 1

Meer woningen creëren, dat is uiteraard nodig en deze aanpak Volkshuisvesting geeft veel mogelijkheden, waar wij als buurt op kunnen aanhaken. Het is duidelijk dat zelfs in geval van ambitieus nieuw bouwen voor ouderen aan de rand van de stad, niet voldoende woningen tijdig genoeg aanwezig zullen zijn. Er zijn veel ouderen in onze buurt, zowel huurders als eigenaren die binnen nu en 10 jaar andere dan wel veranderde woonruimte behoeven.

Er wordt in de nota een beroep gedaan op huurders en eigenaren om woningen te delen. Wij (Werkgroep Wonen van Stadsdorp VondelHelmers) weten (door onze buurtconferentie) dat (oudere) mensen wier huis te ruim is geworden, hun huis wel willen delen, maar daartoe eerst hun huis zouden willen of moeten (laten) verbouwen. Zomaar vreemden in je keuken en badkamer, dat willen maar heel weinig mensen. Voor de gemeente zou dat betekenen dat ze – juist voor eigenaren/bewoners – de vergunningsregels voor verbouwingen, splitsen, inwonen zouden moeten veranderen. Er ontstaan dan meer, al dan niet zelfstandige woningen. Wij moedigen u zeer aan de door u voorgenomen aanpassingen hiervoor concreet ter hand te nemen, hoe weerbarstig dat in de praktijk wellicht ook blijkt te zijn. Daartoe willen wij graag met de gemeente meewerken. Zoals de kenniskring zorg en wonen van de samenwerkende stadsdorpen aangeeft, geeft aansluiten bij en samenwerken met buurtinitiatieven zoals stadsdorpen meer kans op succes

Je bijlage bij Meer woningen

Je reactie op Betaalbaarder wonen

Het beleid om de woningvoorraad van sociale huurwoningen te handhaven (niet meer te verkopen) en uit te breiden steunen wij van harte. Nog is onze buurt (Vondelparkbuurt en Helmersbuurt) gemengd: sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en woningen waarvan de bewoners eigenaar zijn. Dat willen we graag houden, en zelfs uitgebreid zien met met name middenhuur. In onze buurt, maar ook in andere aantrekkelijke buurten, is de druk tot gentrificatie en verkoop van sociale huurwoningen echter groot. Het lijkt van belang in de afspraken met Woningcorporaties ook gebieds-specifieke afspraken te maken, (in onze buurt bijvoorbeeld uitbreiding van middenhuur). Buurten kunnen op die manier leefbaar blijven voor alle groepen bewoners en er kan ook tegemoet gekomen worden aan de behoefte van corporaties om meer inkomsten te creëren, zonder dat tot verkoop over hoeft te worden gegaan.

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen

Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben

Veel ouderen (wederom eigenaren en huurders) in onze buurt (VondelHelmers) zouden kiezen voor geclusterd wonen als die mogelijkheid in onze buurt zou bestaan of ontwikkeld zou worden. Dat lijkt vrijwel onmogelijk, omdat er tot op heden geen locaties zijn. Juist dit beleid rond geclusterd wonen in de Aanpak Volkshuisvesting opent nieuwe vergezichten: in het kader van stedelijke vernieuwing rust er geen taboe meer op sloop en nieuwbouw (doel 1). Dat kan ook bijvoorbeeld achter een aantal oude gevels. Door de combinatie van de nieuwe puntentelling èn de verplichting tot verduurzamen (doel 3 en 5), willen meer en meer particuliere eigenaren hun beleggingspanden verkopen. In onze buurt zijn relatief veel particuliere eigenaren met sociale huurwoningen, vaak kleine beleggers die onder deze trend vallen.

Wij hebben concrete voorstellen hoe met het wijk/buurtgerichte beleid zoals voorgesteld in de nota gebruik gemaakt kan worden van deze verkoop-trend en geclusterd wonen in kleine gemeenschappen zo gestalte kan krijgen. Daarbij tekenen we aan, dat een stadsdeel veel te groot is als eenheid, zelfs Oud-West is dat. Een buurt is veel kleiner. De terminologie loopt in de nota soms dooreen.

Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben

Je reactie op Passender wonen

Wij kunnen ons, als werkgroep Wonen van Stadsdorp VondelHelmers, die zich richt op het levensloopbestendig maken van onze buurt, zeer wel vinden in het uitgangspunt van doel 4 van de Aanpak: wonen in een woning en omgeving die past bij de zorgvraag en levensfase waarin men zich bevindt. Onze conferentie was zelfs aan dit doel gewijd. 10% van onze buurtbewoners bestaat uit ouderen wier woning binnen nu en 10 jaar niet meer passend zal zijn. Gebiedsgericht nieuwbouwen, verbouwen in bestaande bouw of clustering lijkt in onze buurt echter lastig, terwijl mensen wel in hun sociale omgeving willen en moeten blijven om gebruik te kunnen maken van hun bestaande netwerk om op terug te vallen en langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Lastig ook, in weerwil van het feit, dat door verhuizing de zo gewenste doorstroming op gang zou komen.

In andere woorden: Om onze buurt (Stadsdorp) tot een thuisbuurt met woonzorgcirkel te maken, passend voor (kwetsbare) ouderen en met mogelijkheden tot passend (geclusterd) wonen, zijn alleen ondersteunende maatregelen niet voldoende. Een dergelijke buurt lijkt alleen mogelijk als gemeente, woningcorporaties, zorgorganisaties, private investeerders en eigenaren/bewoners gezamenlijk de handen ineen slaan om locaties, realisatie en financiering van deze plannen rond te krijgen. Wij hebben in onze conferentie op kleine schaal concreet organisaties bij elkaar gebracht. Maar ook hier geldt dat denken buiten de kaders en eigen organisaties weerbarstig is en creativiteit, maatwerk en doorzettingsvermogen vraagt om voorbij te komen aan intentieverklaringen die goed bedoeld maar niet uitgevoerd worden. Wij dragen als vitale buurt met veel vitale oudere bewoners graag bij aan de opdracht om voor onze buurt gebieds-specifieke oplossingen te bedenken en vinden. En de maatwerk-aanpak die voor onze buurt geldt zal net zo goed voor andere buurten gelden.

Je bijlage bij Passender wonen

Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	Vanzelfsprekend is het goed beleid om Amsterdammers een sterkere positie te geven. Aanvullend willen wij (werkgroep Wonen van Stadsdorp VondelHelmers) reageren op een in de nota geciteerde uitspraak van een bewoner: "De gemeente moet meer maatwerk leveren en minder strenge regelgeving. Er zijn mooie ideeën, maar regels zijn vaak dealbreakers." De uitwerking van doel 6 is geheel gericht op individuele bewoners. Wie een vraag of probleem heeft, wordt ondersteund of geholpen door dit beleid. Het citaat laat echter zien, dat bewoners vragen om ondersteuning op collectief niveau. Als ze met een groep een idee hebben, willen werken aan doorstroming of woningen willen delen of wat dan ook, dan stuiten ze op regels die dat onmogelijk of buitengewoon moeilijk maken. Het zou mooi zijn om doel 6 ook in dit perspectief verder uit te werken. Dat betekent dus aansluiten bij wat collectief in een wijk/buurt gewenst of georganiseerd wordt. Binnen de doelstellingen van het gevoerde beleid. Het kan soms blijken, dat de weg naar die doelstellingen door bewoners anders wordt gezien dan in dit beleid wordt gesteld. Het verdient dan aanbeveling om – mits betaalbaar – te koersen op doelen en niet op werkwijzen.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	

Je reactie op Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg

Wij kunnen ons, als werkgroep Wonen van Stadsdorp VondelHelmers, die zich richt op het levensloopbestendig maken van onze buurt, ook zeer wel vinden in de uitgangspunten van doel 7 van de Aanpak: het tot stand brengen van veerkrachtige en leefbare wijken door gebieds-specifiek samenwerking met bewoners. Het stadsdorp is bij uitstek een buurt-specifieke organisatie die zich richt op nabuurschap, participatie en grassroots-initiatieven. Daarnaast zijn bewoners van onze buurt bij uitstek tevreden met hun huidige woonsituatie en willen zij, ook in de volgende levensfase, graag van die fysieke en sociale omgeving gebruik kunnen blijven maken. In samenhang met Doel 2 (gemengde samenstelling van de buurt) en doel 4 (passende woonomgeving) is het daarom nodig gebruik te maken van de aanwezige vitaliteit van de buurt om maatwerk te leveren. De VondelHelmersbuurt ligt naast de Kinkerbuurt, maar vraagt in allerlei opzichten een heel andere aanpak om de buurt levensloopbestendig te maken.

Geclusterd wonen en woonzorgcirkels worden gezien als belangrijke panacée voor het zelfstandig wonen en het beheersbaar houden van toekomstige zorgvragen. De Intentieverklaring Geclusterd Wonen levert daarbij een goede aanzet, maar behalve dat in veel buurten clustering niet zo een twee drie realiseerbaar lijkt, is het verschil tussen voorzienbare vraag en geprojecteerde realisatie van clustering en woonzorgcirkels nu al zodanig groot, dat ook alternatieve scenario's voor het tot stand brengen van leefbare wijken nodig zullen zijn. Hierbij verwijzen wij naar de Kanttekeningen bij de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting door de Kenniskring Zorg en Wonen van de Stadsdorpen d.d. 26 maart 2023.

Je bijlage bij Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg

Verzenden

Referentienummer 4615-7257

AMSTERDAMSE AANPAK VOLKSHUISVESTING:
HERSTEL DE BALANS IN STADSDEEL NOORD



NOTITIE INSPRAAK

VAN : RED AMSTERDAM NOORD • AAN : GEMEENTE AMSTERDAM • 26 MAART 2023

SAMENVATTING

I - INLEIDING

1.1. - DE IDENTITEIT VAN AMSTERDAM-NOORD

- Het toekomstige beleid moet erop gericht zijn de oorspronkelijke kenmerken van Noord te versterkigen in plaats van te vernietigen.
- De tweedeling op alle maatschappelijke gebieden en de gentrificatie moeten stoppen.

1.2. - STICHTING RED AMSTERDAM NOORD

- RAN vraagt om lokale democratie in stadsdelen en wijken.
- RAN vraagt meer zeggenschap van de stadsdeelcommissies om dit te realiseren.
- RAN vraagt aparte Prestatieafspraken voor Noord.

1.3. - PARTICIPATIE

- RAN vraagt om in het Plan AVV een paragraaf over de implementatie van de afspraken over vernieuwing participatie op te nemen.
- RAN vraagt de gemeente om afspraken te maken met de woningcorporaties over hervorming van de huurdersparticipatie bij de corporaties, in lijn met het gemeentelijke participatieprotocol en -beleidskader.

1.4. - SAMENHANG MET UITVOERINGSPROGRAMMA'S

- RAN stelt de vraag: Hoe verhouden zich de ambities van het Plan AAV tot die van Stedelijke Ontwikkeling?

1.5. - INFORMATIE

- RAN vraagt om een paragraaf in het Plan AAV hoe de inwoners beter en tijdiger worden geïnformeerd over het voorgenomen beleid en de resultaten. RAN vraagt volledige transparantie.

II - NOORD

2.1. - DE SITUATIE IN NOORD

- RAN stelt vast:
  - De situatie in Noord wordt gekenmerkt

door de totaal verstoorde balans tussen grootschalige verdichting en leefbaarheid, met alle desastreuze gevolgen voor haar inwoners. In Noord is het hoogste aantal nieuwbouwwoningen neergezet van heel Amsterdam. Dat spreekt boekdelen.

- De grote opgave Volkshuisvesting voor Noord in de komende jaren is: herstel van de verstoorde balans tussen verdichting en leefbaarheid en reparatie van de schadelijke gevolgen daarvan.
- De huidige ambitie om in Noord minimaal 50.000 woningen te bouwen tot 2030 is wensdenken en onrealistisch als je de leefbaarheidsnormen serieus neemt. We willen niet bouwen aan een onleefbaar Noord.
- In Noord is er geen alliantie met het Nationaal programma waar de corporaties onderdeel van uitmaken. Er zijn geen extra middelen voor Noord uit het Rijksprogramma. In dit opzicht is Noord onderbedeeld wat betreft de financiële middelen voor de Aanpak Noord, hoewel de gemeente de drie ontwikkelgebieden gelijk behandelt. Per saldo heeft Noord echter minder te besteden.
- RAN vraagt bijzondere aandacht voor de conflicterende beleidskaders in Noord en wil in het kader van de samenwerking RAN-TAN bijdragen aan goede oplossingen.

2.2. - PLAN AVV EN DE PRESTATIEAFSPRAKEN

- RAN vraagt een eigen Plan AAV voor Noord, en daaruit volgend ook eigen Prestatieafspraken Noord in lijn met de Aanpak Noord. Dit is noodzakelijk voor de ontwikkeling van doelmatig beleid in samenspraak met het stadsdeelbestuur en de bewoners in de wijken, vertegenwoordigd door RAN.

2.3. - PRIORITERING NOORD

PRIORITEIT 1 (AAV 5) DUURZAMERE WONINGEN VAN GOEDE KWALITEIT

- RAN vraagt bestaand bezit als eerste prioriteit aan te pakken.
- RAN vraagt met de corporaties overeen te komen dat gelden die door de afschaffing van de verhuurders-

heffing beschikbaar komen, allereerst worden aangewend om de grote achterstanden in onderhoud en isolatie/verduurzaming in te lopen. En pas daarna te bezien of er nog financiële ruimte is voor eventuele nieuwbouw.

- RAN vraagt een APK-keuring voor alle woningen, waaronder ook het up-to-date maken van de energielabels.
- RAN vraagt tegelijk met de aanpak van de slechte woningen ook de slechte infrastructuur in die wijken op orde te brengen.

PRIORITEIT 2 (AAV 7) LEEFBARE EN VEERKRACHTIGE WIJKEN MET TOEGANG TOT ZORG EN VOORZIENINGEN

- RAN vraagt: Herdefinieer samen met bewoners de begrippen 'leefbaarheid' en 'veerkracht' voor Noord; dit zijn context-afhankelijke begrippen.
- RAN vraagt om bouwen en 'groen' hand in hand te laten gaan om leefbare wijken te maken.
- RAN vraagt om de ecologische hoofdstructuur waarin Noord een zeer belangrijke schakel vormt, in tact te laten en waar nodig te herstellen.
- RAN vraagt om behoud en herstel van de (kleine en grote) stadsnatuur.
- RAN vraagt een strenge handhaving van een reële (nieuw vast te stellen) 'groennorm' bij elk nieuwbouwproject, binnen dat gebied. Wordt die norm niet gehaald, pas dan de verdichting aan, niet de norm.

PRIORITEIT 3 (AAV 2) BETAALBAARDER WONEN

- RAN vraagt voorrang voor de huidige inwoners van Noord. Dit betekent betaalbaarder voor onze bewoners met een laag en middeninkomen. Dus meer huurwoningen sociale en gereguleerde vrije sector, en minder koopwoningen.
- STOP verkoop en liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen.
- RAN vraagt bij voorbaat een verbod op liberalisatie 'nieuwe stijl', d.w.z. het overhevelen van woningen uit het gereguleerde middenhuur segment naar de dure vrije sector.

PRIORITEIT 4 (AAV 1 +3) MEER WONINGEN VOOR HEN DIE ZE HET HARDST NODIG HEBBEN

- RAN vraagt de verdichting te stoppen om de uit de hand gelopen disbalans tussen stenen en leefbaar wonen te herstellen.
- RAN vraagt beschikbaarheid van bestaande goede woningen en te renoveren woningen voor de inwoners van Noord.
- RAN vraagt een boete op leegstand.
- RAN vraagt ook de nieuwbouw af te stemmen op hen die het hardst een woning nodig hebben.
- RAN is geen voorstander van tijdelijke woningen en vraagt de schaarse middelen hier niet aan te besteden.

PRIORITEIT 5 (AAV 6) BETERE POSITIE VAN BEWONERS EN LOKALE ONDERNEMERS NOORD

- RAN vraagt om expliciete aandacht voor het behoud van de lokale ondernemingen in het Plan AVV. Zij zijn ook bewoners van Noord.

PRIORITEIT 6 (AAV 4) PASSENDER WONEN

- RAN vraagt om een gedifferentieerde invulling van wat passend is en om maatwerk.
- RAN vraagt regelgeving die woningruil faciliteert in plaats van verhindert en de corporaties hieraan te binden.

III - DE WONINGCORPORATIES

3.1. - VERKOOP EN SLOOP

- RAN stelt met grote zorg vast dat ook in het voorliggende Plan AVV er geen absolute verkoopstop is opgenomen.
- RAN vraagt een sloop- en verkoopstop in Noord voor alle corporaties.

3.2. - KWALITEIT EN STAAT VAN ONDERHOUD CORPORATIEWONINGEN

- RAN vraagt een verbod op de verhuur van alle woningen met een onderhoudsscore die niet voldoet aan de norm schoon-heel-veilig, een energielabel heeft slechter dan D, of een energielabel heeft dat niet klopt met de werkelijke isolatiewaarde.
- RAN vraagt de gemeente bij de Prestatieafspraken in te zetten op topprioriteit voor de kwaliteit en

staat van onderhoud van de corporatiewoningen.

3.3. - TOEZICHT OP DE CORPORATIES

- RAN vraagt om een aparte paragraaf in het Plan AAV over de inrichting van structureel toezicht door de gemeente op de corporaties en actief aanschrijvingsbeleid van de gemeente naar corporaties, zoals dat ook in andere gemeentes gebruikelijk is.
- RAN vraagt om het realiseren van een APK op alle individuele woningen door een onafhankelijke deskundige.
- RAN vraagt een check van alle energielabels.
- RAN vraagt een beëdigde onafhankelijk toezichthouder woningkwaliteit.
- RAN vraagt handhavingsbeleid ten aanzien van de corporaties.

IV - ONTWIKKELAARS EN BELEGGERS IN DE WONINGBOUW

- RAN vraagt voor particuliere verhuurders, beleggers en ontwikkelaars dezelfde maatregelen als voor de woningcorporaties.
- RAN vraagt ook voor deze projecten regelgeving participatie volgens het participatieprotocol/-beleidskader van de gemeente.

V - DE GEMEENTE

- RAN vraagt een stevige verankering van het Plan AAV in de andere portefeuilles.

VI - FINANCIERING

- RAN vraagt een financiële paragraaf.
- RAN vraagt vanwege het ontbreken van een Rijksbijdrage extra middelen van de gemeente om de Aanpak Noord te ontwikkelen en uit te voeren.

VII - TOT BESLUIT

- RAN wenst het stadsbestuur en de gemeenteraad open oren en ogen toe, een sociaal hart en veel wijsheid bij de besluitvorming over het Plan Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting.

INHOUDSOPGAVE

	PAG.
I - INLEIDING	9
1.1. De identiteit van Amsterdam-Noord	9
1.2. Stichting Red Amsterdam Noord	10
1.3. Participatie	11
1.4. Samenhang met uitvoeringsprogramma's	12
1.5. Informatie	13
II - NOORD	14
2.1. De situatie in Noord	14
2.2. Plan AVV en de Prestatieafspraken	17
2.3. Prioritering	18
III - DE WONINGCORPORATIES	24
3.1. Verkoop en sloop	24
3.2. Kwaliteit en staat van onderhoud corporatiewoningen	27
3.3. Toezicht op de corporaties	28
IV - ONTWIKKELAARS EN BELEGGERS IN DE WONINGBOUW	29
V - DE GEMEENTE	31
VI - FINANCIERING	31
VII - TOT BESLUIT	32

Illustratie door Yoko Heiligers
uit een artikel in Het Parool
'Meer woningen, minder groen.
Amsterdam stevent af op een
schreeuwend gebrek aan natuur'.
11/2022



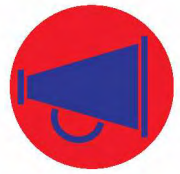
I - INLEIDING

1.1. DE IDENTITEIT VAN AMSTERDAM-NOORD

Amsterdam-Noord is door haar geschiedenis van vroegere tuindorpen een stadsdeel met veel meer natuur en een grotere sociale cohesie dan in andere stadsdelen vaak het geval is. Noord stond lange tijd los van Amsterdam. Nieuwe bewoners kiezen juist om die reden voor wonen in Noord. Ook zij zien met teleurstelling hoe het huidige beleid van de gemeente leidt tot tweedeling en gentrificatie.

Het toekomstige beleid moet erop gericht zijn de oorspronkelijke kenmerken van Noord te verstevigen in plaats van te vernietigen. Als de ontwikkelingen zo doorgaan, wordt Noord een 'Manhattan aan het IJ' vooral voor mensen met een brede beurs en expats. Noord is daarnaast een uitwijkplaats geworden voor alles wat elders in de gemeente als ongewenst wordt beschouwd. Ook zeer recent nog: het NDSM-terrein in Noord is aangewezen als mogelijke locatie voor een erotisch centrum, waarmee de gemeente denkt de problemen op de wallen te kunnen oplossen. Deze ontwikkelingen moeten stoppen!

- **Het toekomstige beleid moet erop gericht zijn de oorspronkelijke kenmerken van Noord te verstevigen in plaats van te vernietigen.**
- **De tweedeling op alle maatschappelijke gebieden en de gentrificatie moeten stoppen.**



1.2. STICHTING RED AMSTERDAM NOORD

Stichting Red Amsterdam Noord (RAN) is een organisatie waarbij inmiddels bijna 30 actieve bewonersgroepen zijn aangesloten. Door onze stadsdeel-brede achterban, de expertise die wij in huis hebben en de contacten met de bewoners via ons uitgebreide netwerk dat diep geworteld is in de verschillende buurten, zijn wij in staat om burgerparticipatie per gebied en per wijk te organiseren.

RAN is door de gemeente Amsterdam erkend als samenwerkingspartner voor de Aanpak Noord namens een brede achterban van bewoners, om beleid te ontwikkelen voor een structurele aanpak van de grote achterstanden in de huisvesting en de leefbaarheid. Dit doen wij in samenhang met alle andere opgaven, zoals stadsnatuur en groen, openbare ruimte, onderwijs, armoedebeleid, kansengelijkheid enzovoort. De gezamenlijke Aanpak Noord is des te meer van belang, omdat het vertrouwen van de bewoners in politiek en bestuur tot een dieptepunt is gedaald: Noord had in 2021 de laagste opkomst van heel Amsterdam bij de gemeenteraadsverkiezingen (slechts 40% en in een aantal wijken zelfs maar 18%). RAN staat een stuk dichter bij de bevolking in Noord dan het huidige stadsbestuur en heeft het vertrouwen van een groot deel van hen. Gemeente en corporaties kunnen door een goede en gelijkwaardige samenwerking met RAN laten zien, dat zij het waard zijn om het vertrouwen van de inwoners te herwinnen. In herstel van het vertrouwen liggen de kansen voor een goede toekomst.

In deze notitie reageert RAN op het concept Plan Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting (AAV). Wij doen dit vanuit de dringende noodzaak om de positie van ons stadsdeel duidelijk te markeren ten opzichte van de stad Amsterdam als geheel. Wij constateren dat deze tijd vraagt om meer lokale democratie en zeggenschap van burgers over hun directe leefomgeving. Wij vinden dat uw Plan AAV slechts mondjesmaat refereert aan de afzonderlijke belangen van de stadsdelen en dat dit te weinig is om ervoor te zorgen dat het volkshuisvestelijk beleid concreet wordt afgestemd op de behoeften en noden in de wijken en de buurten.

- **RAN vraagt om lokale democratie in stadsdelen en wijken.**
- **RAN vraagt meer zeggenschap van de stadsdeelcommissies om dit te realiseren.**
- **RAN vraagt aparte Prestatieafspraken voor Noord.**

1.3. PARTICIPATIE

Daarbij aansluitend mist RAN in het plan AAV een aparte paragraaf over de noodzaak van vernieuwing van de burgerparticipatie. In Noord is daartoe in 2022 al een aanzet gegeven met een nieuw participatieprotocol dat door de gemeente is omarmd, en een nieuw beleidskader participatie. De toepassing van het protocol en de uitwerking van het nieuwe beleidskader in een verordening zouden hoog op de prioriteitenlijst van de gemeente moeten staan. Zij zijn onmisbaar voor het borgen van de plaats die de lokale belangen van de stadsdelen behoren te hebben in de besluitvorming over de volkshuisvesting in de komende jaren, met name in de nieuw te maken Prestatieafspraken 2024-2027.

Speciale aandacht vraagt RAN voor de huurdersparticipatie zoals deze tot nu toe plaats vindt bij de woningcorporaties en in het tripartiet overleg voor de Prestatieafspraken. Dit model past inmiddels niet meer bij de huidige ontwikkelingen. Er is behoefte aan lokale democratie en oplossingen die niet alleen op papier, maar vooral in de praktijk bijdragen aan een betere stad voor iedereen.

- **RAN vraagt om in het Plan AVV een paragraaf over de implementatie van de afspraken over vernieuwing participatie op te nemen.**

- **RAN vraagt de gemeente om afspraken te maken met de woningcorporaties over hervorming van de huurdersparticipatie bij de corporaties, in lijn met het gemeentelijke participatieprotocol en -beleidskader.** Binnen de huidige wettelijke kaders is hiervoor naar onze mening voldoende ruimte te vinden. En het is urgent met het oog op de komende onderhandelingen over de Prestatieafspraken 2024-2027.

1.4. SAMENHANG MET UITVOERINGS-PROGRAMMA'S

Het Plan AAV sluit aan bij bestaande uitvoeringsprogramma's binnen de gemeente Amsterdam, zoals de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050, de bestuursopdracht Gelijke Kansen, bestuursakkoord Amsterdam-Weesp, Masterplan gebied Zuidoost, het Nationaal Programma Samen Nieuw-West, Aanpak Noord en Plan Aanpak Binnenstad.

- **RAN stelt de vraag: Hoe verhouden zich de ambities van het Plan AAV tot die van Stedelijke Ontwikkeling (wethouder Van Dantzig)?**

RAN constateert dat er sprake is van steeds meer woningen en meer verdichting, en steeds minder stadsnatuur /groen, weinig voorzieningen, een lange tijd verwaarloosde infrastructuur en weinig inspraak/medezeggenschap van de bewoners.

RAN ziet in de realiteit weinig terug van nieuw beleid. Veel van de in het plan genoemde voornemens bestonden al, maar zijn nooit geëffectueerd ten gevolge van de veel te globale afspraken met de diverse stakeholders en een inadequate handhaving.

RAN ziet te weinig aandacht in het Plan AAV voor de gebiedsgerichte aanpak als basis voor het beleid Volkshuisvesting.



1.5. INFORMATIE

De informatievoorziening naar de burger is zeer ontoereikend. Er is allerlei globale informatie beschikbaar, maar de gemeente is in gebreke als het gaat om harde cijfers over slechte woningen, aantallen sloop, nieuwbouw, renovaties en verkoop, energie labels enz. Juist de informatie die van belang is voor de inwoners, is niet voor handen of wordt niet aan hen verstrekt. Dit is een van de oorzaken waardoor het vertrouwen van de burgers in het stadsbestuur tot bijna nul is gedaald. Hetzelfde geldt overigens ook voor het vertrouwen in de woningcorporaties die ook maar mondjesmaat inzicht geven in feiten en cijfers.

- **RAN vraagt om een paragraaf in het Plan AAV hoe de inwoners beter en tijdiger worden geïnformeerd over het voorgenomen beleid en de resultaten. RAN vraagt volledige transparantie.**



II – NOORD

2.1. DE SITUATIE IN NOORD

Stadsdeel Amsterdam-Noord is een van de drie als 'kwetsbaar' gedefinieerde stadsdelen. Noord kent een geheel eigen geschiedenis en een daaruit voortgekomen problematiek, die in veel opzichten anders is dan in andere stadsdelen. Prioriteiten en keuzes voor de stad als geheel zijn daarom niet vanzelfsprekend passend en adequaat voor Noord. Eén visie op de stad als geheel miskent de grote verschillen tussen de afzonderlijke stadsdelen; één beleid voor heel Amsterdam gaat voorbij aan wat er in de praktijk echt nodig is in de verschillende stadsdelen, wijken en buurten, zoals in Noord.

RAN stelt vast:

- De situatie in Noord wordt gekenmerkt door de totaal verstoorde balans tussen grootschalige verdichting en leefbaarheid, met alle desastreuze gevolgen voor haar inwoners. In Noord is het hoogste aantal nieuwbouwwoningen neergezet van heel Amsterdam. Dat spreekt boekdelen.

- De grote opgave Volkshuisvesting voor Noord in de komende jaren is: herstel van de verstoorde balans tussen verdichting en leefbaarheid en reparatie van de schadelijke gevolgen daarvan.

- De huidige ambitie om in Noord minimaal 50.000 woningen te bouwen tot 2030 is wensdenken en onrealistisch als je de leefbaarheidsnormen serieus neemt. We willen niet bouwen aan een onleefbaar Noord.

- **In Noord is er geen alliantie met het Nationaal programma waar de corporaties onderdeel van uitmaken. Er zijn geen extra middelen voor Noord uit het Rijksprogramma. In dit opzicht is Noord onderbedeeld wat betreft de financiële middelen voor de Aanpak Noord, hoewel de gemeente de drie ontwikkelgebieden gelijk behandelt. Per saldo heeft Noord echter minder te besteden.**

Op initiatief van burgemeester Halsema wordt sinds 2022 door bewonersorganisaties, verenigd in Red Amsterdam Noord (RAN), en de gemeente in het Team Aanpak Noord (TAN), samen beleid ontwikkeld voor de korte en de lange termijn (20 jaar) om deze problematiek het hoofd te bieden. Wonen en leefbaarheid zijn centrale thema's in de Aanpak Noord.

RAN heeft in een visuele installatie zichtbaar gemaakt hoe de beleidsvoornemens voor Noord op de deelgebieden Wonen, Stadsnatuur/Groen en Ruimtelijke Ordening met elkaar conflicteren. Elke m2 grond blijkt wel drie keer te worden uitgegeven. Dat is een ernstige tekortkoming in het integrale beleid die blijkbaar aan de aandacht van de politiek en het bestuur is ontsnapt, maar wel met grote spoed moet worden geadresseerd.

- **RAN vraagt bijzondere aandacht voor de conflicterende beleidskaders in Noord en wil in het kader van de samenwerking RAN-TAN bijdragen aan goede oplossingen.**

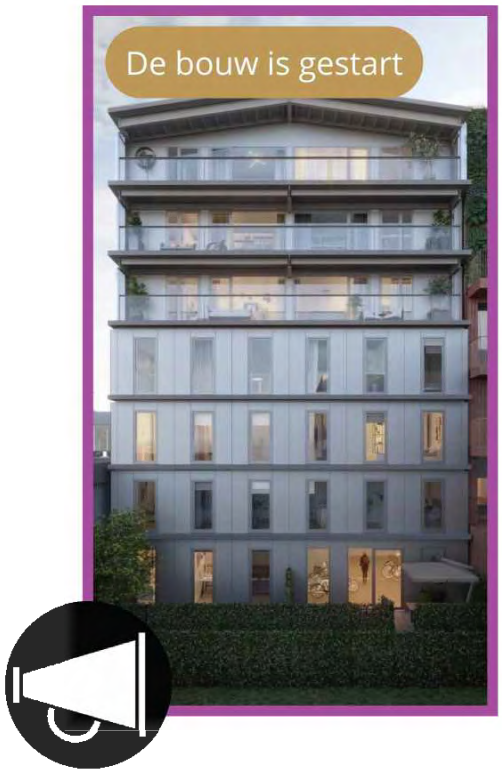


2.2. PLAN AVV EN DE PRESTATIEAFSPRAKEN

In het voortraject voor het Plan AAV is door bewoners van Noord met nadruk gevraagd om aparte Prestatieafspraken voor ons stadsdeel. Dit volgt uit de urgentie van de boven benoemde opgaven.

Wij gebruiken bewust de term Prestatieafspraken in plaats van Samenwerkingsafspraken. Samenwerking is een middel, geen doel. Doel is te komen tot concrete en meetbare resultaten: geleverde prestaties die concreet gemonitord worden, specifiek per stadsdeel, per woningcorporatie en bij voorkeur ook per gebied/wijk. Hieruit volgt direct welke bijsturingen er moeten plaatsvinden als de prestaties onder de maat blijven.

- **RAN vraagt een eigen Plan AAV voor Noord, en daaruit volgend ook eigen Prestatieafspraken Noord in lijn met de Aanpak Noord. Dit is noodzakelijk voor de ontwikkeling van doelmatig beleid in samenspraak met het stadsdeelbestuur en de bewoners in de wijken, vertegenwoordigd door RAN.**



2.3. PRIORITERING NOORD

De ontwikkeling van Noord in de afgelopen decennia laat zien, dat het gevoerde beleid een enorme disbalans heeft gecreëerd tussen woningbouw en leefbaarheid.

In geen enkel stadsdeel is er zoveel stadsnatuur en kleiner groen in de wijken opgeofferd aan de nietsontziende bouwhonger van de centrale stad. Er is sprake van gentrificatie op grote schaal. 'Manhattan aan het IJ' is een ambitie van de centrale stad die doof en blind is voor de eigen aard van Noord en de belangen van haar bewoners.

Onze kennis van en ervaringen in Noord leiden tot een andere prioritering voor Noord dan in het conceptplan AAV voor de gehele stad is aangegeven. Dit heeft uiteraard ook consequenties voor de Prestatieafspraken.

PLAN AAV ZEGT:

1. **Meer woningen**
2. **Betaalbaarder wonen**
3. **Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben**
4. **Passender wonen**
5. **Duurzamere woningen van goede kwaliteit**
6. **Betere positie van Amsterdammers**
7. **Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen**



RAN EN AANPAK NOORD ZEGGEN:

PRIORITEIT 1 (AAV 5) DUURZAMERE WONINGEN VAN GOEDE KWALITEIT

RAN stelt vast dat plaats 5. op de prioriteitenlijst van het Plan AVV in tegenspraak is met "Isoleren van woningen heeft de hoogste prioriteit en we zetten het grootschalig isolatieoffensief verder door."

Het Plan AAV geeft behalve deze ene zin geen enkel teken van de ernst en urgentie van dit probleem: duizenden gezinnen met veel te hoge energiekosten, onnodig hoge vervuilende uitstoot door teveel moeten stoken, ernstige gezondheidsproblemen.

- **RAN vraagt bestaand bezit als eerste prioriteit aan te pakken.**
- **RAN vraagt met de corporaties overeen te komen dat gelden die door de afschaffing van de verhuurdersheffing beschikbaar komen, allereerst worden aangewend om de grote achterstanden in onderhoud en isolatie/verduurzaming in te lopen. En pas daarna te bezien of er nog financiële ruimte is voor eventuele nieuwbouw.**
- **RAN vraagt een APK-keuring voor alle woningen, waaronder ook het up-to-date maken van de energielabels.**
- **RAN vraagt tegelijk met de aanpak van de slechte woningen ook de slechte infrastructuur in die wijken op orde te brengen.**

PRIORITEIT 2 (AAV 7) LEEFBARE EN VEERKRACHTIGE WIJKEN MET TOEGANG TOT ZORG EN VOORZIENINGEN

- **RAN vraagt: Herdefinieer samen met bewoners de begrippen 'leefbaarheid' en 'veerkracht' voor Noord; dit zijn context-afhankelijke begrippen.** Het fundament voor leefbaarheid in de wijken is in de eerste plaats: voldoende stadsnatuur en groen binnen die wijken. Deze zijn onmisbaar voor:

- het reinigen van vervuilde lucht,
- de koeling van straten en gebouwen in de steeds hetere zomers,
- de biodiversiteit,
- de stress verlagende werking voor mens en dier.

- RAN mist in het Plan AVV een beter beleid voor het herstel en behoud van stadsnatuur/groen. De bestaande groennorm is toe aan herijking en er moet een stadsnatuur/groenverordening komen die ook strikt gehandhaafd wordt. Dit kan niet los gezien worden van stadsontwikkeling en bouwbeleid.
- **RAN vraagt om bouwen en 'groen' hand in hand te laten gaan om leefbare wijken te maken.**
- **RAN spreekt liever van 'stadsnatuur'.**
  RAN waarschuwt voor 'sjoemelgroen'. Voor berekeningen of aan de norm wordt voldaan, worden nu elk grassprietje in de berm, sportvelden en kunstgras meegeteld. Deze dragen niets bij aan schonere lucht en het verminderen van CO2. RAN spreekt liever van 'stadsnatuur'.
- **RAN vraagt om de ecologische hoofdstructuur waarin Noord een zeer belangrijke schakel vormt, in tact te laten en waar nodig te herstellen.**
  Deze heeft te veel te lijden onder de te grote verdichting in Noord.
- **RAN vraagt om behoud en herstel van de (kleine en grote) stadsnatuur.**
  Dit moet niet achteraf plaatsvinden nà nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bouw, maar in samenhang met bouw en renovaties. Planning en uitvoering van bouwprojecten met inachtneming van de bestaande stadsnatuur. Niet bij voorbaat kappen omdat de integratie van het bestaande groen in de nieuwbouwwijken lastig of duur is.
- **RAN vraagt een strenge handhaving van een reële (nieuw vast te stellen) 'groennorm' bij elk nieuwbouwproject, binnen dat gebied. Wordt die norm niet gehaald, pas dan de verdichting aan, niet de norm.**
- Welke voorzieningen in bijvoorbeeld zorg, onderwijs en infrastructuur er nodig zijn, varieert per stadsdeel. Stel dit vast in overleg met de bewonersorganisaties en de stadsdeelbesturen.

PRIORITEIT 3 (AAV 2) BETAALBAARDER WONEN

Betaalbaar voor wie? Huidige of nieuwe bewoners? Laat het stoppen van de huidige gentrificatie in Noord hierin leidend zijn.

- **RAN vraagt voorrang voor de huidige inwoners van Noord. Dit betekent betaalbaarder voor onze bewoners met een laag en middeninkomen. Dus meer huurwoningen sociale en gereguleerde vrije sector, en minder koopwoningen.**
- **STOP verkoop en liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen!**
- **RAN vraagt bij voorbaat een verbod op liberalisatie 'nieuwe stijl', d.w.z. het overhevelen van woningen uit het gereguleerde middenhuur segment naar de dure vrije sector.**

RAN heeft al signalen ontvangen dat corporaties de punten van vrije sector woningen iets ophogen om ze naar het niveau van de ongereguleerde (dure) vrije sector te tillen. Dat is in strijd met de doelstelling om meer middenhuurwoningen te realiseren.

PRIORITEIT 4 (AAV 1 +3) MEER WONINGEN VOOR HEN DIE ZE HET HARDST NODIG HEBBEN

Definieer samen met de bewoners welke groepen dit zijn in Noord. Laat ook hierbij het stoppen van de huidige gentrificatie leidend zijn. Meer woningen bouwen is geen doel op zichzelf. Herstel van de balans tussen steen en stadsnatuur is waar het om gaat. Nieuwbouw moet daarin passen.

- **RAN vraagt de verdichting te stoppen om de uit de hand gelopen disbalans tussen stenen en leefbaar wonen te herstellen.**
- **RAN vraagt beschikbaarheid van bestaande goede woningen en te renoveren woningen voor de inwoners van Noord.**
- **RAN vraagt een boete op leegstand.**
- **RAN vraagt ook de nieuwbouw af te stemmen op hen die het hardst een woning nodig hebben.**
- **RAN is geen voorstander van tijdelijke woningen en vraagt de schaarse middelen hier niet aan te besteden.**

Geen tijdelijke woningen want deze hoeven niet te voldoen aan de reguliere kwaliteitsnormen en zullen daardoor goedkoper, lelijker, zonder inspraak, zonder voorzieningen, zonder groen worden neergezet. De geschiedenis heeft geleerd dat zulke woningen aan het einde van hun beoogde levensduur gewoon blijven staan en in gebruik blijven, ondanks hun lage kwaliteit. Dat is ongewenst.

PRIORITEIT 5 (AAV 6) BETERE POSITIE VAN BEWONERS EN LOKALE ONDERNEMERS NOORD

Stoppen van de gentrificatie moet leidend zijn. Het gaat dan niet alleen om bewoners maar ook om onze lokale kleine ondernemers. De voorbeelden dat zij worden verdrongen uit de wijken waar zij al zo lang werken en bijdragen aan de sociale cohesie, zijn inmiddels al legio.

- **RAN vraagt om expliciete aandacht voor het behoud van de lokale ondernemingen in het Plan AVV. Zij zijn ook bewoners van Noord.**

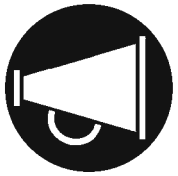
Daarnaast is vernieuwing van de participatie een vereiste om een betere positie te realiseren. Sinds 2022 is er een nieuw participatieprotocol overeengekomen tussen RAN en de gemeente. Dit is van kracht voor de gehele stad. RAN en TAN werken dit verder uit voor Noord en er zijn 3 pilots benoemd om hierin concrete stappen te zetten. Zie verder de paragraaf Participatie.

PRIORITEIT 6 (AAV 4) PASSENDER WONEN

Onderzoek eerst wat 'passender' betekent voor de grote diversiteit aan bewoners in Noord. Een vaste norm is niet meer bruikbaar om bewoners te geven wat zij in hun levensfase en persoonlijke omstandigheden nodig hebben. Denk aan de vele vormen die relaties tegenwoordig hebben, bijv. LAT relaties (eenpersoonswoning is daarvoor te klein), mantelzorgers (inwonen bij degene die verzorgd wordt), gepensioneerden die aan huis werken (werkruimte in huis nodig), structureel op kleinkinderen passen (extra slaapkamers nodig), enzovoort. Dit zijn slechts enkele voorbeelden.

Voor passender wonen is woningruil een zeer geschikt instrument. Helaas blijken corporaties regelmatig een spaak in het wiel te steken door bij mutatie een woning te liberaliseren, waardoor betrokken huurders die elkaar hebben gevonden voor woningruil, daarvoor niet meer in aanmerking komen. De corporaties verzaken hier hun maatschappelijke plicht om bewoners te helpen bij het vinden van meer passende huisvesting.

- **RAN vraagt om een gedifferentieerde invulling van wat passend is en om maatwerk.**
- **RAN vraagt regelgeving die woningruil faciliteert in plaats van verhindert en de corporaties hieraan te binden.**



III - DE WONINGCORPORATIES

3.1. VERKOOP EN SLOOP

In het Plan AVV krijgen de corporaties alle vrijheid om hun eigen koers te (blijven) varen. Het beleid van de corporaties wordt grotendeels bepaald door financiële drijfveren. Mooi gerenoveerde en ruime woningen worden onttrokken aan het bestand sociale huurwoningen door verkoop en liberalisatie. Dat rechtvaardigen zij door te stellen dat de opbrengst nodig is voor de verduurzaming van hun bezit en nieuwbouw van méér woningen. 'Meer' betekent echter meer in aantallen woningen, maar niet per se méér in totaal gerealiseerd woonoppervlak. Ook sociale nieuwbouwwoningen zijn voor veel van de inwoners van Noord te duur. Zij komen daarvoor nooit in aanmerking. De corporaties zetten al jaren in op veel kleinere woningen, voor 1-2 persoons huishoudens.

De gezinnen worden uit de stad verdreven want de grotere gezinswoningen zijn verkocht of als geliberaliseerde woning niet meer betaalbaar voor mensen met lagere inkomens.

Dit is de praktijk van de afgelopen jaren. De boterzachte 'afspraak' in de nu aflopende Samenwerkingsafspraken was niet meer dan 'terughoudend zijn bij de verkoop' en dit heeft dit gedrag van de corporaties in de hand gewerkt, zelfs gelegitimeerd. Ook in Noord hebben de corporaties ondanks de beloofde 'terughoudendheid' grootschalig verkocht, (bijvoorbeeld de Vogelbuurt!) en geliberaliseerd bij mutatie, vooral ná renovatie van sociale huurwoningen die al jaren zwaar verwaarloosd waren. Zo gaan de beste woningen naar de minst kwetsbare groepen. Alleen onder dwang van gemeentelijke regelgeving zullen de corporaties hiermee gaan stoppen.

Het Plan AAV denkt het tekort aan grotere woningen op te lossen door met het toverstafje van 'doorstroming' te zwaaien, waarbij alle ouderen over één kam worden geschoren (die kunnen en moeten zelfs maar kleiner gaan

wonen, ook wanneer zij daardoor in hun manier van leven belemmerd zouden worden.)

- **RAN stelt met grote zorg vast dat ook in het voorliggende Plan AVV er geen absolute verkoopstop is opgenomen.**

"We beperken de verkoop van sociale huurwoningen tot het minimum". Ook hier weer een boterzacht voornemen. Want wat is het minimum? Een rekbaar begrip, want de corporaties kunnen daar een geheel andere invulling aan geven dan de gemeente en de bewonersorganisaties. Voor Noord wordt in het Plan AAV zelfs voorgesteld dat er juist wèl mag worden gesloopt en verkocht!

Verkoop is in Noord aantrekkelijk, omdat er relatief veel grotere woningen zijn en de populariteit om hier te wonen nog steeds groeit. De huizenprijzen zijn daardoor gigantisch. Zo is het voor de woningcorporaties extra lucratief om woningen in Noord te verkopen en met de opbrengst elders meer kleine woningen te bouwen.

Gevolg van het corporatiebeleid is dat er steeds minder ruimte is in Noord voor de (grotere) huishoudens met een lager inkomen. Dit leidt tot een versterkte tweedeling tussen arm en rijk, een eenvormige bevolking van jongere en oudere één- en tweepersoonshuishoudens met lagere inkomens en gezinnen die klem zitten in een kleine woning omdat er geen grotere betaalbare woningen meer zijn in het sociale segment.

- **RAN vraagt een sloop- en verkoopstop in Noord voor alle corporaties.**

Het lijkt alsof de sloopmogelijkheden voor de corporaties in 3 stadsdelen verruimd zijn. RAN wil weten wat de logica hiervan is.

Voor de sloop van grotere woningen geldt hetzelfde als voor verkoop. Sloop van grotere woningen is lucratief voor de corporaties omdat zij op de vrijgekomen grond veel meer kleinere woningen kunnen bouwen. De oorspronkelijke huurders met een gezin hebben het nakijken.

Alle betaalbare goede woningen moeten behouden blijven voor de sociale huur. Slechte woningen niet slopen maar investeren in kwaliteit en verduurzaming. Ten behoeve van de groepen die de gemeente zelf prioriteit geeft in het Plan AAV: "mensen in een kwetsbare situatie, mensen met een laag- en middeninkomen en ouderen en gezinnen".

Dit kan alleen als er in Noord een tijdelijke bouwstop komt om voldoende middelen vrij te houden voor isolatie en verduurzaming, tot al het corporatiebezit gerenoveerd en/of geïsoleerd is. Dwang om renovatie en verduurzaming te versnellen d.m.v. een tijdelijke bouwstop is helaas nodig gezien het gedrag van de corporaties tot nu toe.

Sloop is veelal niet in het belang van de huurders omdat zij volgens de huidige regels van passend wonen dan vaak niet meer kunnen of mogen terugkeren in het plaatsvervangende nieuwbouwcomplex. Zij zijn dan gedwongen kleiner te gaan wonen of in een andere buurt en zijn vaak ook duurder uit.

Uitsluitend in heel specifieke situaties en met toestemming van minimaal 70% van de zittende huurders zou wat RAN betreft mogen worden afgeweken van een sloop-stop, mits alle bewoners die dat wensen, kunnen terugkeren naar een nieuwe woning onder de door henzelf gewenste voorwaarden van betaalbaarheid en oppervlakte woning.

Dit betekent ook, dat nieuwbouwcomplexen die in de plaats komen van gesloopte oude complexen, worden ontworpen in samenspraak met de bewoners die willen terugkeren.



3.2. KWALITEIT EN STAAT VAN ONDERHOUD CORPORATIEWONINGEN

In Noord is de kwaliteit van de corporatiewoningen het slechtst van heel Amsterdam. Dit blijkt uit de cijfers van de AFWC. Zie: Kwaliteit van het corporatiebezit in kaart (raadsinformatie.nl).

RAN vindt het schokkend en onthutsend dat de gemeente de opgave van de corporaties (3000 gebrekkige woningen en 32.000 woningen onder label C) als acceptabel beschouwt. Label C is daarnaast onacceptabel met het oog op het minimaal vereiste isolatieniveau voor de stadswarmte waar we straks mee te maken hebben.

In de praktijk zijn er veel woningen die feitelijk onbewoonbaar zijn in termen van schoon-heel-veilig. Denk bijvoorbeeld aan tocht/vocht/schimmelwoningen en loden leidingen. Deze worden nog steeds verhuurd tegen een verlaagde huur aan mensen met zeer lage inkomens. Deze misstand moet per direct stoppen. Huidige huurders in zulke woningen moeten met spoed een goede en betaalbare woning toegewezen krijgen.

- **RAN vraagt een verbod op de verhuur van alle woningen met een onderhoudsscore die niet voldoen aan de norm schoon-heel-veilig, een energielabel hebben slechter dan D, of een energielabel hebben dat niet klopt met de werkelijke isolatie-waarde.**
- **RAN vraagt de gemeente bij de Prestatieafspraken in te zetten op topprioriteit voor de kwaliteit en staat van onderhoud van de corporatiewoningen.**



3.3. TOEZICHT OP DE CORPORATIES

In het Plan AVV ontbreekt er een gedegen voorstel voor meer toezicht op de handel en wandel van de corporaties. In het coalitieakkoord was aangekondigd om de corporaties individueel aan te spreken op hun beleid. Hiervan is niets terug te vinden in het Plan AVV.

- RAN vraagt om een aparte paragraaf in het Plan AAV over de inrichting van structureel toezicht door de gemeente op de corporaties en actief aanschrijvingsbeleid van de gemeente naar corporaties, zoals dat ook in andere gemeentes gebruikelijk is.
- RAN vraagt om het realiseren van een APK op alle individuele woningen door een onafhankelijke deskundige.
- RAN vraagt een check van alle energielabels.
- RAN vraagt een beëdigde onafhankelijk toezichthouder woningkwaliteit.
- RAN vraagt handhavingsbeleid ten aanzien van de corporaties.



IV - ONTWIKKELAARS EN BELEGGERS IN DE WONINGBOUW

RAN stelt vast dat naast de corporaties ook de particuliere verhuurders en institutionele partijen (beleggers, ontwikkelaars, gemeente) ongemoeid zijn gelaten.

Met het ingaan van de nieuwe Omgevingswet (waarschijnlijk in 2024) krijgen zij zelfs nog meer ruimte om hun eigen belangen na te streven dan nu al het geval is. In een oververhitte woningmarkt moet die ruimte toch worden begrensd, en moet er een degelijk onafhankelijk toezicht- en sanctiebeleid komen omdat de belangen van de bewoners en woningzoekenden dit vereisen. Hierover vinden wij niets terug in het Plan AVV.

- **RAN vraagt voor particuliere verhuurders, beleggers en ontwikkelaars dezelfde maatregelen als voor de woningcorporaties.**
- **RAN vraagt ook voor deze projecten regelgeving participatie volgens het participatieprotocol/-beleidskader van de gemeente.**





Verdichtingsplannen



V - DE GEMEENTE

RAN constateert een zwakke positie van de Portefeuille Wonen en Dienst Wonen en dit is een groot probleem. De gemeente zit niet structureel als mede-ontwikkelaar aan tafel met beleggers, corporaties enz. Dat zie je terug in de analyses en ambities. Des te belangrijker is het dat het Plan AAV ook een stevige verankering krijgt in andere portefeuilles.



VI - FINANCIERING

RAN mist inzicht in de wijze waarop de vele ambities financieel zullen worden gedekt.

- **RAN vraagt een financiële paragraaf.**
- **RAN vraagt vanwege het ontbreken van een Rijksbijdrage extra middelen van de gemeente om de Aanpak Noord te ontwikkelen en uit te voeren.**

RAN vindt het kunnen beschikken over dezelfde middelen als de Masterplannen in Nieuw-West en Zuidoost rechtvaardig en vanzelfsprekend.

VII - TOT BESLUIT

RAN dringt al geruime tijd aan op het voeren van het principiële gesprek wat voor stad wij eigenlijk willen zijn. Een eerste gesprek hierover van RAN met de gemeente vindt binnenkort plaats. Rijkelijk laat, want een Plan Huisvesting zou gebaseerd moeten zijn op het antwoord waar wij, gemeente en inwoners, met onze stad naartoe willen.

RAN doet een beroep op de gemeente om de bewoners van de stad als gelijkwaardige partners te betrekken bij de toekomst van onze stad en ons stadsdeel Noord, op de wijze zoals in deze notitie is beschreven.

- **RAN wenst het stadsbestuur en de gemeenteraad open oren en ogen toe, een sociaal hart en veel wijsheid bij de besluitvorming over het Plan Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting.**

Namens:

RED AMSTERDAM NOORD

5.1,2,e



BEZOEKADRES • MOSVELD 121 / 1031 AD / AMSTERDAM
EMAIL • INFO@REDAMSTERDAMNOORD.NL
WEBSITE • REDAMSTERDAMNOORD.NL

PLATFORM OPVANG AMSTERDAM

Eerste Ringdijkstraat 5
1097 BC Amsterdam

telefoon (020) 561 90 90

Aan: Directie Wonen Gemeente Amsterdam
Onderwerp: Reactie POA op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting
Amsterdam, 24 maart 2023

Beste 5.1.2,e

Met veel waardering hebben wij het concept Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) gelezen. In zijn algemeenheid geldt dat de POA-partners positief zijn over de wijze waarop de zorgaanbieders betrokken zijn bij het proces van de totstandkoming. En dat ze zich ook kunnen vinden in de geformuleerde doelen in de AAV.

Echter, we missen ook een aantal essentiële onderdelen in de AAV. Ook zijn er onderwerpen waar wij als zorgpartijen anders naar kijken. Voor deze twee zaken willen we in deze brief aandacht vragen. In willekeurige volgorde behandelen wij hieronder beide zaken.

De aandachtsgroepen

In de AAV wordt er gesproken over de Amsterdamse aandachtsgroepen. Allereerst vinden we het een goede ontwikkeling dat de economisch daklozen ook meegenomen worden in deze aanpak. Er is relatief veel aandacht voor ouderen, maar weinig tot geen aandacht voor mensen met een fysieke, verstandelijke en/of psychische beperking, terwijl juist zij een kwetsbare woonvraag hebben en een plek in de AAV verdienen.

Met betrekking tot de groep Amsterdammers met een verstandelijke en/of psychische beperking valt ons op dat de wijze waarop de zorg wordt gefinancierd (WMO, WLZ, ZVW of PGB) een rol speelt of de groep wel/niet een plek krijgt in de AAV. We merken op dat er uitsluitend oog is voor mensen met WMO-zorg die op termijn om kunnen klappen naar een contract op eigen naam. Dit kan in onze ogen niet. Het betreft allemaal Amsterdammers, het huisvesten van mensen die permanent zorg nodig hebben zou gewoon onderdeel moeten zijn van de AAV. Het zou niet van de financiering af mogen hangen of er beleidsaandacht voor deze groep is of niet. We zouden graag zien dat er voor alle Amsterdammers in een kwetsbare positie naar verhouding evenveel aandacht uitgaat. De zorgaanbieders zien een relatie met het ontbreken van deze doelgroep in het PHKG. In de definitieve AAV vragen we een integrale benadering en beeld van Amsterdammers in een kwetsbare positie. De zorgaanbieders denken graag mee over een structurele oplossing hiervoor.

Woonconcepten

In de AAV wordt gesproken over nog te ontwikkelen woonconcepten, zoals wooncirkels, LangLevenThuisflats en thuisbuurten, gemist wordt o.a. de gemengd wonen concepten (elders

Arkin	GGZInGeest	perMens (v/h Volksbond Streetcornerwork)
Blijf Groep	HVO-Querido	Timon
Cordaan	Leger des Heils	De Regenboog Groep
Exodus	Oudezijds100	Stoelenproject

beproefd in het land). Dit laatste blijkt een goed concept voor duurzaam wonen en heeft een belangrijke rol in het herstel. In het algemeen adviseren wij de in de AAV genoemde concepten op hoofdlijnen uit te werken om te voorkomen dat ieder eigen beelden maakt.

In de AAV wordt veelvuldig gesproken over geclusterde woonvormen, zonder dat expliciet wordt gemaakt wat dit inhoudt. We missen een visie op intramurale plekken en tussenvoorzieningen; geclusterd wonen wordt geschetst als een mooie oplossing maar er is zo veel meer nodig tussen omslagwoningen en intramurale voorzieningen. Hier zien we graag een toelichting. Is het een idee om in de definitieve tekst van de AAV een beeld en samenhang te schetsen van de verschillende vormen van wonen voor Amsterdammers met een zorgvraag?

Tijdelijke woonoplossingen in leegstand als preventie dakloosheid

Zoals gezegd zijn we blij dat er aandacht is voor de groep die economisch dakloos is. Echter, behalve het stimuleren van samenwonen (leegstaande kamers), de sloop- en renovatiewoningen en de zin dat het huidige beleid van tijdelijke opvang en tijdelijk wonen voor economisch daklozen wordt voortgezet, vertaalt dit zich niet tot een concrete actie om meer tijdelijke woonplekken te realiseren in de leegstand die er in de stad is. Wij vinden het belangrijk dat ook deze actie wordt opgenomen in de AAV.

Gebiedsgerichte aanpak

We missen een gebiedsgerichte uitwerking van de opgave, het is nu te algemeen. We weten alleen dat er voor alle doelgroepen een tekort aan woningen is, maar niet hoe dit per gebied verschilt. Het advies is om de kennis die (voor een deel) beschikbaar is bij de corporaties en in de coalitie 'Amsterdam Vitaal en Gezond' te benutten om deze opgave samen verder in te kleuren. Wij willen samen buurtgerichte systemen en ideeën bij elkaar brengen, zodat deze elkaar versterken. We vragen hierbij expliciet om onderscheid te maken tussen de bestaande en de nieuwe stad. In nieuwe gebieden is het natuurlijk veel makkelijker om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen, maar hoe doen we dat in de bestaande buurten en wijken?

Graag zouden we samen met de gemeente en andere partijen een aantal vernieuwende aanpakken vormgeven. Het project 'Strandeiland 2030 Niemand is een eiland' is een voorbeeld van een dergelijke aanpak. Maar ook in bestaande wijken zouden wij graag een aantal projecten opzetten. Via deze aanpakken kunnen we onderdelen van de AAV in de praktijk vormgeven.

Woonzorganalyse en -visie

In zijn algemeenheid vinden we de woonzorgvisie nog aan de magere kant en zouden graag de komende tijd met de gemeente in gesprek gaan om hier een verdiepingsslag in te maken. Kijken naar de toekomst kan niet zonder stil te staan bij de consequenties van het 'langer zelfstandig thuis wonen' en/of eerst een (t)huis (verdergaande ambulantisering): hoe gaan we dat realiseren? Die antwoorden vinden we nu niet in de visie. Daarover willen we graag het gezamenlijke gesprek hebben, met daarbij ook een belangrijke rol voor de corporaties.

We vragen expliciet om een verbetering van de datakwaliteit en de interpretatie van deze data. Want de cijfers voor de huidige en toekomstige zorgvraag en het huidige aanbod zijn nog niet op

orde (beschikbaar of actueel). We zien graag een voorstel hoe de eerste analyse van Companen wordt verbeterd, actueel wordt gehouden en hoe er wordt gemonitord. Als we geen goede cijfers hebben, waar sturen we dan op?

Nog een paar kleine punten:

- We missen in de AAV de samenhang met het landelijke beleid, o.a. Nationaal Actieplan Dakloosheid Eerst een thuis (in 2030 geen daklozen meer, in de AAV wordt gesproken over 2040) en de samenhang met een deel van het gemeentelijke beleid (o.a. het strategisch huisvestingsplan).
- Ontmoeten is een belangrijk thema in het wonen van de aandachtsgroepen, juist de afgelopen jaren heeft de overheid veel bezuinigd op waar juist Amsterdammers in een kwetsbare positie gebruik van maken: laagdrempelige zorg, ontmoetingsplekken, welzijnswerk. Een deel van deze activiteiten zijn de afgelopen jaren door de zorgaanbieders overgenomen, maar dat is niet onze rol. We missen visie op hoe het ontmoeten wordt georganiseerd en gefaciliteerd (denk aan wie realiseert ontmoetingsplekken, wie betaalt communitybuilders). Hier zien we graag een verdieping op.
- Door de coalitie Amsterdam Vitaal en Gezond is het Bouwstenenboek ontwikkeld. De AAV is een ideale plek om de mogelijkheden van dit hulpmiddel uit te werken en bekendheid te geven.

Van hoofdlijnen naar implementatie

De op hoofdlijnen beschreven AAV biedt veel kansen aan de stad. Het laat echter nog veel ruimte hoe de gemeente met de partijen hier invulling aan gaan geven. We zijn als zorgpartijen geïnteresseerd in hoe binnen de AAV de visie op wonen en zorg verder wordt ingevuld. We gaan ervan uit dat de (regie)rol bij de gemeente ligt en dat er middelen voor de uitwerking en implementatie ter beschikking worden gesteld (menskracht en financieel). Deze aanname is niet in de AAV uitgewerkt. Ons advies is om explicieter de (regie)rol van de gemeente uit te werken.

Natuurlijk zijn wij als zorgaanbieders bereid om samen met de gemeente en andere betrokken partijen een belangrijke bijdrage te leveren aan de implementatie van de AAV. We willen samenwerken als partners, vanuit ieders eigen rol en structureel een bijdrage leveren. Wij zien dan ook graag een uitnodiging tegemoet.

Hoogachtend,
Platform Opvang Amsterdam,

5.1,2,e

Voor vragen kan contact opgenomen worden met 5.1,2,e
5.1,2,e @hvoquerido.nl

Gemeente Amsterdam

26-03-2023 21:03

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @hvoquerido.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	reactie is verwoord in een brief van het POA, te vinden bij onderdeel meer woningen voor mensen die het het hardst nodig hebben
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	reactie is verwerkt in de brief van het POA
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	POA brief - reactie AAV 24032023.pdf
Je reactie op Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	zie brief met reactie van het POA, geplaatst bij onderdeel meer woningen voor mensen die het het hardst nodig hebben
Je bijlage bij Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	

Verzenden

Referentienummer	3339-5072

OWA50+
netwerk van woongroepen van ouderen in Amsterdam

owa50plus@gmail.com

Schets van de woongroepen-van-ouderen problematiek in Amsterdam.

In Amsterdam bestaan tientallen woongroepen van ouderen. Soms toegespitst op specifieke doelgroepen, maar de meeste bewoond door vitale ouderen zonder of met hooguit kleinere zorgvraag. Los van kleinere initiatieven is er geen instantie of forum dat woongroepen als huisvestings-oplossing promoot of belangen van woongroepen behartigt bij huisvesters en Gemeente. Daardoor krijgen woongroepen van vitale ouderen te weinig aandacht als bijdrage aan de oplossing van het vraagstuk van ouderenhuisvesting

Maatschappelijke relevantie

50+ ers met empty nest in grote woningen worden gezien als een belemmering voor de doorstroming en vermindering van de huidige woningnood. Aan die 50+ers de mogelijkheid van een woongroep-van-ouderen bieden kan hen bewegen om een stap in de doorstroming te zetten.
Woongroepen-van-ouderen zijn echter een weinig bekend fenomeen. De beeldvorming erover is veelal onjuist (veel voorzieningen delen, als studentenhuis). Belangstellenden overwegen de optie vaak pas als zij de max.leeftijd voor toetreding (meestal 70jr) overschreden hebben.
Niet alleen voor de doorstroming op de woningmarkt, ook voor de groeiende zorgvraag van ouderen kan een woongroep bijdragen aan een oplossing. Een woongroep biedt burenhulp en noaberschap, waar zelfstandig wonende ouderen al gauw een beroep op thuishulp en WMO moeten doen.

Mogelijke bijdragen tot oplossing van de problematiek

Het is vanuit die maatschappelijke relevantie zinvol om woongroepen-van-ouderen actief te promoten, te faciliteren en te ondersteunen. Faciliteren door woongroepen in oprichting te helpen bij de verwerving van een pand of bouwgrond; een taak voor Gemeente en huisvesters.
Ondersteuning en promotie van woongroepen-van-ouderen kan gerealiseerd worden door een Amsterdamse instantie die matchmaking tussen zoekers en woongroepen (online) mogelijk maakt, die een vraagbaak kan zijn voor bestaande en nieuwe woongroepen, die inzicht heeft in het bestand van woongroepen-van-ouderen, hun organisatie, hun status, hun problematiek.
Zo'n instantie kan voor de Gemeente een belangrijke informatiebron zijn voor het ouderen-huisvestingsbeleid.

Aanpak op korte termijn

We willen het denken over woongroepen-van-ouderen bij Gemeente, Politiek en !Woon in een versnelling brengen door kennis te nemen van de constructie die in Den Haag functioneert (https://www.centrumgroepswonen.nl/) en (https://gdo-denhaag.nl/).
Een bezoek van een Amsterdamse delegatie (OWA50+, !Woon, Gemeente, Politiek) aan dit centrum wordt voorbereid door !Woon.

Amsterdam, 20 feb 2023
OWA50+/ 5.1.2,e

Gemeente Amsterdam

24-03-2023 11:08

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2.e
E-mail	owa50plus@gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Passender wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Passender wonen

Directie Wonen Gemeente Amsterdam, t.a.v. Aanpak Volkshuisvesting, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam.
Graag stellen wij ons voor.
OWA50+ (Ouderen Woongroepen Amsterdam) is een netwerkorganisatie van bestaande woongroepen van Ouderen in Amsterdam.
Er zijn rond de 40 woongroepen van Ouderen bij ons aangesloten en deze geven ons input waaruit blijkt, dat het wonen in een woongroep van ouderen, een zeer prettige manier van wonen is om zelfstandig maar met omzien naar elkaar (in principe geen mantelzorg) te wonen terwijl we ouder worden.
Al sinds de 70er jaren is er binnen de vele woongroepen van ouderen een schat aan ervaring opgedaan rond zelfstandigheid, burenhulp, aandacht en incidentele zorg voor elkaar, gezelligheid, samen activiteiten ondernemen, mogelijkheden voor ontmoeting en contact. Woongroepen van ouderen zijn o.i. van belang voor de doorstroming op de woningmarkt, het creëert ruimte voor gezinnen als hierdoor grote woningen vrijkomen en kunnen eenzaamheid voorkomen.
OWA50+ heeft actief meegedaan aan bijeenkomsten van het meedenk traject die aan dit conceptplan Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting voorafgingen.
We hebben met interesse kennisgenomen van de vele doelen die hierin zijn beschreven om de gigantische en ingewikkelde problematiek rond de volkshuisvesting aan te pakken.
Wij zijn positief over het feit dat, met name in het onderdeel passend wonen, ouderen in deze aanpak veel aandacht krijgen en het valt ons op dat dit op verschillende manieren wordt ingevuld. Wij zijn vooral positief over de aandacht voor geclusterd wonen.
Wat wij missen, en waar wij aandacht voor willen vragen is het feit, dat er met geen woord wordt gesproken over de vele.

	al lang bestaande woongroepen van ouderen en nog nieuw op te richten woongroepen van, nu nog meestal, vitale ouderen. Het onderhouden van bestaande woongroepen van ouderen en het realiseren van nieuwe woongroepen van ouderen gaat niet vanzelf. Er is daarom behoefte aan actieve promotie, ondersteuning, en andere mogelijkheden om deze vorm van wonen te faciliteren met onder meer een matchmaking point zoals men in den Haag heeft ontwikkeld, zie www.centrumgroepswonen.nl Er is weliswaar een Landelijke Vereniging Groepswonen Ouderen (LVGO) maar wij pleiten zeer voor een Amsterdam platform daarvoor!. Wij denken dat !WOON hierin een belangrijke rol kan spelen maar dat daarvoor meer financiële ruimte nodig is en zijn verheugd te lezen dat ondersteuning van !WOON door de gemeente gecontinueerd blijft en hopen dat er voor het bovenstaande extra aandacht en financiering komt. Wij sturen hierbij onze schets "Woongroepen van Ouderen Problematiek in Amsterdam". Deze nota is op 24-02-2023 ook al naar verschillende raadsleden en wethouders gestuurd.
Je bijlage bij Passender wonen	schets problematiek woongroepen van ouderen Amsterdam.pdf

Verzenden

Referentienummer	1393-3694

Gemeente Amsterdam

19-03-2023 21:21

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2,e
E-mail	5.1.2,e @hotmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Namens Moedernetwerk Amsterdam, vragen wij om "beschermd woon complexen" voor jong volwassenen met een beperking die 24 uurs beschermd zorg nodig hebben.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Moedernetwerk Amsterdam geeft aan dat deze jongeren functioneren op een heel laag niveau. Voorbeeld: Jong volwassen autist van 21 jaar met een denk en functioneringsniveau van 1,5 a 2 jaar. Zij zijn ook inwoners van Amsterdam. Het is onacceptabel en onverantwoord dat er op dit moment een wachtlijst van meer dan 6 a 8 jaar is waardoor deze jongeren thuis door hun ouders verzorgd moeten worden. Alleen de ouderen komen meer naar voren in het concept wonen en deze groep blijft constant maar onzichtbaar. Ze kunnen niet communiceren, dat kan alleen hun familie namens hen.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	

Verzenden

Referentienummer	7220-6843

AMSTERDAMSE AANPAK VOLKSHUISVESTING

De leden van de Makelaarsvereniging Amsterdam hebben elke dag te maken met de Amsterdamse Volkshuisvesting. De regeling die nu ter inspraak ligt bij de gemeente roept een aantal vragen op bij onze leden. Onderstaand een opsomming van de punten die we graag onder de aandacht brengen bij de gemeente Amsterdam. De punten zijn op volgorde van de bestuursnotitie opgesteld.

Algemeen

De Makelaarsvereniging Amsterdam is het met de gemeente eens dat we staan voor een ingewikkelde opgave m.b.t. wonen in Amsterdam. Wij zien dit als een gezamenlijk probleem van alle marktpartijen (publiek en privaat) die te maken hebben met of werkzaam zijn in de vastgoedsector. De oplossing zal ons inziens liggen in een goede samenwerking en door samen op te trekken. In het gepresenteerde stuk wordt vooral de samenwerking met de woningcorporaties benoemd. Samenwerking met de private sector wordt door de voorgestelde regulering steeds verder teruggedrongen. Wij zien dit als een zeer onwenselijke ontwikkeling die op de lange termijn een negatief effect gaat hebben op de stad Amsterdam. Je hebt elkaar echt nodig om verder te komen, samen sta je tenslotte sterker!

Voorwoord wethouder Zita Pels

In het voorwoord stelt de wethouder dat een huis is om in te wonen en niet om veel geld mee te verdienen. Dit is volgens haar de reden dat veel te veel mensen in onze stad in te dure, te kleine en kwalitatief slechte woningen wonen. Bedoelt de wethouder hiermee dat de particuliere eigenaren (veelal mensen met 1 tot 5 verhuurde woningen voor eigen pensioen) onteigend moeten worden van hun bezit?

Graag zouden we de onderzoeken en de data die ten grondslag liggen aan deze stevige opvattingen ontvangen.

Meer woningen

Meer betaalbare woningen bouwen is noodzakelijk om iets te doen aan het woningtekort in Amsterdam. Om dit te kunnen realiseren zijn er wel meerdere parameters die in het oog gehouden moeten worden, er moet een juiste balans gecreëerd worden tussen alle parameters.

Nieuwbouw

Betaalbare woningen kunnen alleen gebouwd worden als de **investeringskosten** kunnen worden terugverdiend en er daarnaast ook nog een redelijk **rendement** gemaakt kan worden. Immers, als pensioenfondsen investeren in woningbouw zullen ze ook een rendement moeten maken om straks de pensioenen te kunnen betalen. Vanuit ons netwerk hebben we begrepen dat voor deze rendementen 4 tot 5% aangehouden wordt (Bouwinvest, pensioenfonds voor bouwvakkers). Dit is voor een (particuliere) belegger niet anders.

Bouwkosten zijn een belangrijke factor voor het realiseren van betaalbare woningen. Deze zijn de afgelopen jaren enorm gestegen.

In Amsterdam is ongeveer 80% van de **grond** in eigendom van de gemeente. Bij nieuwbouwprojecten bepaalt de gemeente bij de gronduitgifte aan een projectontwikkelaar wat er voor de grond betaald moet worden. Daarnaast stelt de gemeente regelmatig ook andere kosten verhogende voorwaarden (bv. ondergrondse parkeergarage).

De **gemiddelde doorlooptijd** voor een nieuwbouwproject van begin tot oplevering is in Nederland opgelopen tot **10 jaar**. De gemiddelde bouwtijd is 1 jaar. Het grootste gedeelte van de tijd gaat zitten in procedures om de grond te verwerven en de vergunningen om te mogen bouwen. Als de gemeente meer betaalbare huurwoningen wil realiseren zal de grond waarop deze woningen gebouwd wordt voor een lagere prijs verkregen moeten kunnen worden en zouden vergunningen versneld uitgegeven moeten worden.

Erfpacht wordt niet genoemd in de AAV. De oorspronkelijke gedachte achter erfpacht is dat woningen goedkoper worden als mensen alleen de woning hoeven te kopen en niet de grond. Erfpacht is een van de knoppen waar de gemeente aan kan draaien om de betaalbaarheid beter bereikbaar te maken.

Graag zouden we willen weten wat de gemeente zelf gaat veranderen om bij te dragen aan de versnelling van processen bij nieuwbouw en wat de plannen zijn t.a.v. het huidige grondbeleid, canon etc..

Bestaande bouw
In het plan wordt aangegeven dat leegstand op een intensieve manier aangepakt gaat worden. Wij adviseren de gemeente om niet alleen met de corporaties in gesprek te blijven over dit onderwerp maar ook de particuliere eigenaren hierin te betrekken. Wij verwachten dat het werven van het extra benodigde personeel al een lastige opgave zal zijn voor de gemeente, gezien de huidige krapte op de arbeidsmarkt. Door ook particuliere eigenaren hierin te betrekken wordt veel extra werk voor de medewerkers van de gemeente op voorhand voorkomen (boetes, rechtszaken etc.).

Betaalbaarder wonen
De gemeente sorteert in haar plan voor op het wetsvoorstel van minister De Jonge waarin het WWS naar 186 punten wordt doorgetrokken. De conclusie die getrokken wordt is dat door deze plannen er meer woningen aan het middenhuursegment worden toegevoegd. Wij vragen ons af of deze gevolgtrekking klopt.

Meerdere onderzoeken* hebben uitgewezen dat voor een aanzienlijk deel van de (particuliere) beleggers de verhuur onrendabel wordt als de WWS doorgetrokken wordt. Het effect zal dus juist averechts zijn. In de praktijk is dit ook wat onze leden zien; sinds de aankondiging van de plannen worden er veel meer kleine woningen te koop aangeboden. Wij verwachten dat door het doorzetten van deze plannen het huuraanbod in het middensegment sterk zal afnemen in plaats van toenemen. De discrepantie tussen de gereguleerde huur en de vrije sector wordt alleen maar groter in plaats van kleiner.

Wij vragen ons af wie dit verlies op moet vangen. Woningcorporaties? Institutionele beleggers? Met de huidige doorloop voor nieuwbouw betekent dit dat dit pas op de langere termijn een effect zal hebben.

**DNB (Regulering van het middenhuursegment), Stec Groep (Regulering middenhuur) en Ortec Finance (Waarde effecten maatregelen middenhuur)*

Scheefwonen
In de AAV staat ‘pak scheefwonen aan’ als een van de meest gehoorde aanbevelingen uit het meedenktraject. In het stuk wordt echter alleen het ‘te duur’ scheefwonen benoemd. Bijna 12% (cijfers 2020) van de bewoners van sociale huurwoningen heeft eigenlijk een te hoog inkomen. Op basis van gegevens van verhuurmakelaars lijkt dit percentage binnen de particuliere sector nog hoger te zijn. Dit wordt mede veroorzaakt doordat er geen passende

woonruimte is om door te stromen. Ook het ontbreken van een financiële prikkel is debet aan het scheefwonen. Wie nu in een goedkope, niet passende woning woont, zal deze immers niet snel inruilen voor een betere, maar (veel) duurdere woning.

Wat zijn de plannen van de gemeente om dit naar de toekomst toe te ondervangen? Hoe wordt de doorstroom vanuit de nieuw toe te voegen woningen naar de toekomst toe gegarandeerd? Is er bijvoorbeeld gekeken naar een terugkerende inkomenstoets?

Uitbreiding opkoopbescherming
We willen de gemeente m.b.t. dit punt nogmaals meegeven dat je elkaar nodig hebt om het vraagstuk op te lossen. Particuliere beleggers zijn onderdeel van de oplossing niet alleen maar het probleem. Dit mag niet vergeten worden.

Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben
De flexibele schil die er nu is t.a.v. huurwoningen is voor veel mensen op dit moment de enige manier om op redelijk korte termijn aan een woning te komen in Amsterdam. Voor de doorstroming op de huurmarkt is het noodzakelijk dat deze flexibele schil blijft bestaan. Er moet voorkomen worden dat mensen straks alleen nog maar kunnen opteren voor een gereguleerde woning met een wachtlijst van 13 jaar. Dit raakt de economie van een stad als Amsterdam hard, zowel op de korte als de lange termijn. Op het moment dat grote internationale bedrijven hun mensen niet kunnen huisvesten, wordt er uitgeweken naar andere steden of zelfs landen, met alle economische gevolgen van dien (werkgelegenheid, investeringsklimaat, concurrentiepositie, kennispositie etc.).

Passender wonen
Juist voor passender wonen is het behouden van een flexibele schil noodzakelijk. In de vrije huursector is het aantal verhuisbewegingen hoger dan in de gereguleerde sector. De reeds eerder genoemde ontbrekende financiële prikkel is hier o.a. debet aan. Voor mensen die nog niet zeker weten waar ze zich voor langere termijn willen vestigen (studenten, expats, mensen die scheiden etc.) biedt een woning uit deze flexibele schil vaak de uitkomst. Vanuit deze positie kan er naar de toekomst gekeken worden. Ons inziens is deze flexibele schil noodzakelijk voor doorstroming en is het van belang dat de gemeente dit in stand houdt.

We vragen ons af wat de gemeente gaat doen om de benodigde doorstroom naar de toekomst toe te garanderen. Zie ook Betaalbaarder wonen.

Duurzame woningen van goede kwaliteit
Een woning verduurzamen kost geld. De gemeente stelt aan de ene kant meerdere plannen op om de woningvoorraad te verduurzamen met daaraan gekoppelde wensen en eisen voor particuliere eigenaren, en aan de andere kant worden de mogelijkheden om rendement te maken op een investering te niet gedaan. De investeringen die gedaan moeten worden in de bestaande bouw zijn niet terug te verdienen als het plan voor het nieuwe WWS ingevoerd wordt. Dit gaat een negatief effect hebben op de duurzaamheidsplannen van de gemeente.

Onze stad kent zeer veel kleinere VvE's. In de praktijk blijkt dat het zeer lastig is om voor (kostbare) verduurzamingstrajecten alle VvE leden vóór te laten stemmen. Zeker in de huidige tijd waarin alles duurder wordt en we nog niet weten wat het plafond is, zijn mensen behoudend met dit soort uitgaven.

Betere positie van Amsterdammers
Transparant woningaanbod

In de AAV wordt meerdere keren gesproken over een transparant woningaanbod, met de deadline van 2040, het jaar waarin dit gerealiseerd zal zijn. Makelaar is een vrij beroep; dit betekent dat iedereen zich zo mag noemen en dus zonder enige kennis of kunde een woning mag verkopen of verhuren. Dit geldt niet voor bij een brancheverenging aangesloten makelaars en taxateurs (NVM, VBO, VastgoedPro en MVA). Deze makelaars en taxateurs hebben zich te houden aan bepaalde spelregels en hebben een jaarlijkse educatieverplichting. De enige manier om het aanbod transparanter te krijgen is door de titel makelaar/taxateur weer te beschermen. Er kan dan controle op het aanbod uitgevoerd worden en met als bijkomend voordeel ook op de makelaar/taxateur zelf. Volgens ons zou dit onderdeel moeten zijn van Goed Verhuurderschap.

Hoe gaat de gemeente invulling geven aan dit punt?

Wij verwachten dat het door alle regelgeving voor malafide/criminele partijen interessanter wordt om invulling te gaan geven aan de gevraagde flexibele schil met alle gevolgen van dien. Ook verwachten wij dat juist de doelgroepen die niet benoemd zijn in het plan hier de dupe van zullen worden.

afschaffen tijdelijke huurcontracten
Amsterdam lobbyt in Den Haag voor het afschaffen van de tijdelijke huurcontracten. Wij vinden dit zeer onverstandig, ook dit raakt direct de flexibele schil die we echt nodig hebben. Woningeigenaren gaan woningen uit de huurvoorraad terugtrekken op het moment dat er geen zekerheid meer is m.b.t. het vrijkomen van de woning. Een vast huurcontract zou de norm kunnen zijn maar de mogelijkheid om woningen tijdelijk te verhuren zou ons inziens moeten blijven bestaan.

Tot slot
Het is duidelijk dat de (particuliere) belegger door de gemeente Amsterdam gezien wordt als iemand die teveel geld aan een woning verdient, slecht met zijn huurder omgaat en alle duurzaamheidseisen en andere zaken aan zijn laars lapt. Maar burgemeester en wethouders is dit wel echt zo?

Onderzoek* wijst uit dat 35% van de (particuliere) beleggers slechts 1 woning bezit en 39% 2 tot en met 5 woningen (74% totaal). Hiervan heeft 61% deze objecten aangekocht voor het pensioen. Slechts 14% gebruikt deze voor een actief inkomen. Het rendement ligt gemiddeld genomen bij 51% van de ondervraagden tussen de 2% en 6,17%, 30% geeft aan dat het rendement onder de 2% ligt. Van deze (particuliere) beleggers geeft maar liefst 83% aan de woning(en) door het doorvoeren van alle regels op een bepaald moment te gaan verkopen. Het verbaast ons dat de consequenties voor deze mensen minimaal onderzocht zijn. Dit gaat ook voor deze groep ingrijpende financiële consequenties hebben. Dat zou in onze inclusieve stad niet moeten kunnen.

** Enquête MVA (Consequenties regulering middenhuur) bijlage rapportage bijvoegen?*

We zijn het met elkaar eens dat we voor een enorme opgave staan t.a.v. de woningnood. Wij denken echt dat de oplossing veel meer in het samenwerken ligt in plaats van reguleren. Wij verwachten dat de maatregelen de woningmarkt in een nog groter vacuüm trekken. We weten dat het zal schuren en dat alle partijen (publiek en privaat) concessies zullen moeten doen. Wij adviseren de gemeente om de (particuliere) belegger door goede afspraken te maken onderdeel van het plan te laten zijn in plaats van de boosdoener.

Indien gewenst gaan we graag met de gemeente in gesprek hierover.

Inspraaktekst openbare consultatie Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Kunstenbond en Platform BK, 27 maart 2023

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij willen wij reageren op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en aandacht vragen voor de positie van kunstenaars en makers. Het hebben van een betaalbare woon- en werkruimte is de basis om als kunstenaar in Amsterdam te kunnen blijven werken en een bijdrage te leveren aan het culturele klimaat in de stad.

"De groepen voor wie de stad onbetaalbaar of onbereikbaar is of dreigt te worden, hebben onze hulp hard nodig. En wel nu. De huidige wooncrisis vraagt om daadkracht en actie. Daarom ligt hier geen traditionele visie, maar onze Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting." schrijft wethouder Zita Pels in haar voorwoord.

"Amsterdamse kunstenaars massaal op zoek naar bijbaan om rond te komen in dure stad, zoeken steeds vaker een bijbaan omdat ze niet meer kunnen rondkomen in de duurder wordende stad. Kunst maken komt daardoor in de verdrukking. 'Als er geen verbetering in zit, ben ik bang dat het beroep kunstenaar verdwijnt.' kopte het Parool onlangs.

De Amsterdamse Kunstraad waarschuwt in Verkenning 2022 voor de inkomenspositie van kunstenaars, musici, dansers en andere makers in Amsterdam. De raad schrijft dat steeds meer kunstenaars noodgedwongen naar het buitenland vertrekken door het gebrek aan betaalbare woon- en werkruimte en flink moeten bijklussen buiten hun hoofdberoep om te overleven. Makers krijgen in Amsterdam letterlijk en figuurlijk steeds minder plek, terwijl zij de basis zijn van de hele culturele sector. Betaalbaarheid is in de culturele sector een belangrijk uitgangspunt om in Amsterdam te kunnen wonen en werken.

Gelukkig is door de gemeenteraad al jaren geleden erkent dat betaalbare woon- en werkruimten voor kunstenaars van wezenlijk belang zijn en is de 'ijzeren voorraad' atelierwoningen vastgesteld. Deze atelierwoningen zijn een erfenis van de rijke Amsterdamse volkshuisvesting traditie. Een voorbeeld: in de jaren tachtig werden in bijna alle sociale nieuwbouwprojecten atelierwoningen ingetekend. Kunstenaars in de wijk was destijds niet alleen als motor van gentrificatie projecten. De lijst met atelierwoningen, die onder de 'ijzeren voorraad' vallen, zijn op aandringen van de corporaties niet openbaar, maar reacties uit het veld zijn alarmerend. Vele atelierwoningen worden verkocht of geliberaliseerd. Ondanks het vaststellen van de 'ijzeren voorraad' is deze culturele erfenis onvoldoende beschermd.

- Wij vragen om openbaarheid van de 'ijzeren voorraad' en een stop op de verkoop van atelierwoningen.

Naast verkoop hebben wij waargenomen dat de atelierwoningen veelal bij mutatie worden geliberaliseerd. Gezien de inkomenspositie van de meeste kunstenaars verdwijnen deze atelierwoningen vervolgens geruisloos uit de 'ijzeren voorraad'.

Een ander punt van zorg is dat de atelierwoningen, na een toptoets door de Cawa, met jongerencontracten worden verhuurd. Om voor een toptoets in aanmerking te komen, moet je beroepspraktijk hebben opgebouwd, dat kost tijd, dan ben je eerder 27 dan 22 jaar. Het ligt dus niet op grond van de artistieke toetsing niet voor de hand jongerencontracten aan te bieden. De wens van verhuurders om flexibiliteit te houden lijkt hier het motief. En dat is niet goed. Uit de evaluatie van de jongerencontracten blijkt dat deze vorm van huurcontracten van grote invloed is op het

welzijn van de bewoners. Voor jongeren met uitzicht op een goedbetaalde baan is het misschien een opstapje, maar voor creatieven vaak uitstel van executie.

Verhuur met jongerencontracten staat ook haaks op het Broedplaatsenbeleid (10 jaar), omdat de jongerencontracten veelal ook na een hertoets door de Cawa niet kunnen worden verlengd
In de Broedplaatsen en ook in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting staat doorstroming centraal.

Ook de rechtszekerheid van de huurders van woon- en werkruimte in Broedplaatsen staat onder druk. Zij krijgen veelal een gebruikerscontract aangeboden waardoor hun positie erg kwetsbaar en onduidelijk is. Deze contracten zijn van tijdelijke aard en de gebruikers hebben geen enkele zeggenschap over hun woon- en werkruimte. Deze gebruikerscontracten vallen waarschijnlijk ook niet onder de Wet goed verhuurderschap.

Wij begrijpen dat de stad jonge makers/nieuwe instroom een kans wil geven, maar om een cultureel klimaat te ontwikkelen/bestendigen is het belangrijk dat kunstenaars zich (na hun studie) in Amsterdam kunnen vestigen. De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is gericht op verdelen van de schaarste van het corporatie bezit terwijl de vraag is om het aanbod betaalbare woon- en werkruimte uit te breiden. Tijdelijkheid - doorstromen - is niet de oplossing. Het is een vernietiging van kapitaal en potentie: aantoonbaar is flexibiliseren niet de oplossing voor een leefbare, duurzame samenleving.

Wij zien dat in de voorgestelde nota dat deze zorgen niet worden weggenomen, maar juist in stand worden gehouden. De gemeente wil de ijzeren voorraad atelierwoningen meenemen in de gesprekken (p. 59) met corporaties in plaats van hier een punt van te maken en hen te vragen zo bij te dragen aan de prioriteiten voor de Amsterdamse Volkshuisvesting (p. 58). Een aanvullend gespreksonderwerp draagt te veel het risico in zich dat een ondergeschikt punt wordt en sneuvelt.

- Wij vragen deze nota op dit punt te wijzigen en de instandhouding en uitbreiding van de ijzeren voorraad, die tenminste evenredig met de groei van de stad dient te zijn, als zelfstandig punt te benoemen en dit nevengeschikt met de andere punten mee te nemen in gesprekken.

Het culturele klimaat in Amsterdam is gebaat bij duurzame, betaalbare woon- en werkruimte voor kunstenaars. In de praktijk blijkt dat de kosten in complexen (ook in bezit van corporaties), waarin de kunstenaars hun eigen complex beheren, beter beheerst kunnen worden, en betaalbaarder zijn. Deze plekken verdwijnen uit de stad en kunnen alleen behouden blijven door een gemeenschappelijke inzet van gemeente, corporaties en Amsterdamse kunstenaars.

- Wij vragen aandacht voor het ondersteunen van coöperaties en beheersvormen, waar de bewoners/huurders meer zeggenschap hebben over hun eigen woon- en werkomgeving.

Deze complexen vormen een belangrijke basis in de culturele infrastructuur. Mokum Kraakt bestaat voor een deel uit voormalige kunststudenten, die hun plek in de stad opeisen door te wijzen op de leegstand. Ook hierin heeft Amsterdam een rijke traditie: Paradiso zou niet bestaan als betrokkenen Amsterdammers deze plek niet hadden opgeëist in het algemene belang.

Wij hopen dat onze bovenstaande vragen, argumenten en feiten worden meegenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Graag worden wij op de hoogte gehouden van de voortgang en vervolgstappen.

Kunstenbond en Platform BK

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 13:57

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	5.1,2,e
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e @kunstenbond.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Passender wonen. Duurzame woningen van goede kwaliteit. Betere positie van Amsterdammers. Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Bouw naar evenredigheid met de groei van de stad meer atelierwoningen
Je bijlage bij Meer woningen	Inspraaktekst bij consultatie AVV Kunstenbond-Platform BK 27032023.docx
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Heb meer aandacht voor het ondersteunen van coöperaties en beheersvormen, waar de bewoners/huurders meer zeggenschap hebben over hun eigen woon- en werkomgeving.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	Inspraaktekst bij consultatie AVV Kunstenbond-Platform BK 27032023.docx
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Bied kunstenaars woon en werkruimte.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Inspraaktekst bij consultatie AVV Kunstenbond-Platform BK 27032023.docx
Je reactie op Passender wonen	Bouw nieuwe atelierwoningen en houd bestaande atelierwoningen in stand.
Je bijlage bij Passender wonen	Inspraaktekst bij consultatie AVV Kunstenbond-Platform BK 27032023.docx
Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Heb meer aandacht voor het ondersteunen van coöperaties en beheersvormen, waar de bewoners/huurders meer zeggenschap hebben over hun eigen woon- en werkomgeving.

Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	Inspraaktekst bij consultatie AVV Kunstenbond-Platform BK 27032023.docx
Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	Heb meer aandacht voor het ondersteunen van coöperaties en beheersvormen, waar de bewoners/huurders meer zeggenschap hebben over hun eigen woon- en werkomgeving.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	Inspraaktekst bij consultatie AVV Kunstenbond-Platform BK 27032023.docx
Je reactie op Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	Bied kunstenaars woon en werkruimte.
Je bijlage bij Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	Inspraaktekst bij consultatie AVV Kunstenbond-Platform BK 27032023.docx

Verzenden

Referentienummer	8680-0374

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 07:22

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Betere positie van Amsterdammers.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Als moeder van 4 kinderen waarvan er twee geen betaalbare woning kunnen vinden, ben ik groot voorstander van meer woningen. Dit zal echter het probleem op korte termijn niet oplossen. Huurwoningen met meer dan 2 slaapkamers zouden zonder vergunning verhuurd moeten kunnen worden aan 2+ personen. Aantal personen gelijk houden met aantal slaapkamers lijkt een goede richtlijn. Op deze manier kunnen jonge mensen en mensen met een laag inkomen, op een legale manier aan betaalbare woonruimte komen op korte termijn
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Als makelaar (knap makelaardij) zien we uit eerste hand dat woningen die tot nog toe werden verhuurd tussen de 900-1350€. Massaal verdwijnen van de verhuurmarkt. Dit omdat deze woningen bij de nieuwe regels zullen vallen in het midden sigment met verhuurprijs tot 1100€. Verhuurders zien geen goede investering meer in het verhuren van deze woningen. Resultaat is dat wij een enorme aanwas hebben van wanhopige zoekers in de prijsklasse tot 1500-1600€ die geen betaslbare woonruimte meer kunnen vinden.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Het aandeel sociale huurwoningen in Amsterdam zou wellicht beter verdeeld worden indien huurders niet de mogelijkheid hebben in de woning te blijven ook al laat inkomen een huur in de vrije sector toe. Huur zou bijvoorbeeld kunnen stijgen met het inkomen boven de sociale huurgrens, wanneer iemand er voor kiest te blijven wonen, zodat de stap naar de vrije sector voor deze huurders kleiner wordt, wat doorstroom bevordert. Verder worden huurwoningen met de hulp van werknemers van de organisaties die ze verhuren, regelmatig aangeboden onder voorwaarde van enorme "overname bedragen" (10k +)aan mensen die er geen recht op hebben. Waardoor het nog langer duurt voor mensen op de wachtlijst voordat ze aan de beurt komen. Ook verhuren huurders die zelf al lang niet meer in de sociale huurwoning wonen, een sociale huurwoning regelmatig onder voor marktconforme huurprijzen. In sommige gevallen 10 of zelfs 20+ jaar.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	
Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	Zie andere onderwerpen
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	

Verzenden

Referentienummer	7974-9702

Kanttekeningen bij Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (inspraakversie)

Reactie Kenniskring Stadsdorpen d.d. 26 maart 2023

Samenvatting kanttekeningen

Hierbij ontvangt u onze reactie op de AAV vanuit het perspectief van de oudere Amsterdammer. De Kenniskring Zorg en Wonen van de samenwerkende stadsdorpen heeft daar al langer in haar activiteiten en adviezen aandacht voor en expertise opgebouwd. Daarbij is onze reactie ook en vooral gericht op de aan de AAV gekoppelde Woonzorganalyse. Wij hadden verwacht dat dit een Woonzorgvisie zou zijn, met een structurerende en integrale probleemanalyse, met door alle partijen gedragen toekomstscenario's, gericht op de situatie in de verschillende delen van de stad, passend bij het actuele rijksbeleid

Het is allereerst belangrijk dat de gemeente Amsterdam het thema zorg en voorzieningen in de aanpak beschrijft en in verbinding probeert te brengen met de huisvestingsopgave voor ouderen. Helaas schiet de gekozen uitwerking tekort, als we die leggen naast bovengenoemde verwachtingen.

Daarvoor zijn twee hoofdredenen: als eerste is dat de analyse en de achterliggende aannames niet transparant zijn. Analyse en aannames missen draagvlak. Ze wijken ook sterk af van vergelijkbare onderbouwing uit andere relevante bronnen. De analyses zijn bovendien niet toegesneden op de lokale verschillen in uitgangspunten van ouderen waarvoor wij een wijkgerichte aanpak essentieel achten.

De tweede reden is dat de aanpak onvoldoende inzet op concrete afspraken ('Masterplan wonen en zorg') tussen alle stakeholders die leiden tot een integrale aanpak voor de problemen waar oudere Amsterdammers mee kampen in hun eigen wijk. Het gaat om inzet van capaciteit en financiële middelen, om coördinatie en regie en om integreren van professionele en niet-professionele ondersteuning. Dit gaat veel verder dan lokale woningtoewijzing. Alleen daardoor kunnen ouderen en hun netwerken actief onderdeel gaan uitmaken van oplossingen in hun ondersteuningssysteem.

Het zijn niet alleen sociaal economische zwakkere wijken waar ouderen kwetsbaar zijn. Door de veranderingen in de zorgwereld geldt dat voor alle wijken met relatief veel vergrijzing, veel alleenstaanden, etc. Een aanpak in samenwerking met wijkgenoten in woonzorgcirkels is overal waar buurtnetwerken bestaan op korte termijn noodzakelijk. De gemeente is facilitator en soms regisseur, en zeker niet overal de belangrijkste financiële drager. Het kan en moet in samenwerking met en op initiatief van buurtnetwerken en maatschappelijke stakeholders. Maar ook in een veel sneller tempo dan 6 woonzorgcirkels voor 2027.

Wij zijn graag bereid om met u mee te denken over een beter en vollediger perspectief voor wonen en zorg voor ouderen in onze wijken. Daartoe stellen wij u onder andere voor om:

- Naast clusterwoningen ook 'Thuisflats' en 'gespikkeld wonen' als doelstellingen op te nemen en met de zorginstellingen en zorgkantoor afspraken te maken over de manier waarop zij die kunnen opnemen in hun zorgaanbod. Met name in wijken waar doorstroming niet of nauwelijks middels nieuwbouw mogelijk is. Gezien het grote aandeel van particuliere verhuurders en vve's in het

woningaanbod is het noodzakelijk hen expliciet te betrekken bij de geschetste aanpak.
- Buurtinitiatieven met woord en daad inclusief financiële middelen bij te staan bij het ontwikkelen van woonzorgcirkels in alle wijken van de stad, met inbegrip voor de noodzakelijke investeringen voor acute zorg in de buurt.
- Een volwaardige woonzorgvisie te ontwikkelen met afspraken over maatregelen en op basis van een door alle stakeholders gedragen analyse van de ontwikkelingen op gebied (mantel)zorg en welzijn.

Toelichting

Hieronder lichten we onze kanttekeningen kort toe

1. **Doorstroming als te eenzijdige focus**
   De oplossingen voor huisvestingsproblemen die in de Gebiedsgerichte uitwerking staan richten zich vooral op het gebrek aan doorstroming. De vernauwing tot doorstromen van reguliere naar geclusterde woningen brengt gezien de beperkte nieuwbouwcapaciteit en de grote mate van ongeschiktheid van woningen oplossingen niet dichterbij en maakt een gerichte aanpak nodeloos complex.
   a. Benut de bestaande voorraad en maak met eigenaren van wooncomplexen afspraken over 'gespikkeld wonen' (op korte afstand verspreide bewoners die samenwerken). Klinkt ingewikkeld, maar gezien de beperkingen van deze tijd moet daar in samenwerking tussen zorgverleners, buurtnetwerken en gemeente ruimte voor gevonden kunnen worden.
   b. Wooncirkels, Thuisflats of Thuisbuurten starten vanuit 24-uursvoorzieningen biedt beperkt perspectief als je je beperkt tot de bestaande voorzieningen. Draai dit om: in vergrijsde wijken met geschikte wooncomplexen moet het mogelijk zijn in de plinten zorguitvalsbases te realiseren. In samenhang met de behoefte aan meer anderhalvelijnszorgcentra en met het voorbeeld van de Wijkkliniek in het achterhoofd. Waarom geen aandacht voor meer 'bedden in de buurt' met grotere actieve ondersteuningsbetrokkenheid van buurtbewoners? Dat vergt wel stimulerend beleid.
   c. Woningdelen is wellicht een optie, maar vergt wel een investering in de sociale samenhang van de buurt, een tastbare oplossing voor de AOW-korting en regelruimte. Kan de gemeente – al of niet in samenwerking met burgerinitiatieven – daarvoor een oplossingsrichting ontwikkelen?
   d. Particuliere eigenaren van sociale huurwoningen zijn meestal weinig geneigd om mee te werken aan wenselijke woningaanpassingen voor langer thuis wonen. Wat gaat de gemeente daaraan doen?
   e. Doorstroomregelingen zijn tot nu toe beperkt tot sociale huurwoningen van wooncorporaties. Gezien het relatief hoge aantal particuliere verhuurders zou dat verbreed moeten worden tot alle verhuurders. Daar komt bij dat die regelingen

ook op middenhuur betrekking zou moeten hebben als de gemeente daarop zeggenschap krijgt in de nieuwe Woonwet.

2. **De oplossingen zijn onvoldoende gebaseerd op harde data en gedeelde aannames**
   Dit geldt zowel ten aanzien van de verwachte vraag als het beschikbare aanbod in de toekomst; de aangeboden analyse biedt te weinig houvast.
   De aanwezige woonzorganalyse van Companen is onnavolgbaar en kwalificeert niet als een onderbouwde Woonzorgvisie (zie volgende paragraaf). Dit geldt zeker voor bewoners zonder analytische achtergrond, voor wie het ontbreken van een doortimmerde analyse en een mistige financiële paragraaf weinig vertrouwen inboezemt. Wij stellen voor een Woonzorgvisie met alle stakeholders uit te werken tot een volwaardige beschrijving van scenario's. Wat valt op?
   a. Ontwikkelen van geclusterde woningen die een deel van de intensieve intramurale zorg opvangen is mooi, maar de veronderstelling dat zorgverleners daar altijd op kunnen inspelen is niet gerechtvaardigd. In samenspraak met bewonersinitiatieven en zorgverleners kan de gemeente handelingsperspectieven laten ontwikkelen die niet uitsluitend zijn voorbehouden aan gecertificeerde professionals. Dat kost tijd, maar die hebben we niet meer als daar nu niets aan gedaan wordt.
   b. Meer in het algemeen is een woonzorgvisie die verder gaat dan algemeenheden over de relatie tussen wonen en zorg noodzakelijk. De AAV voorziet daar niet in. Mogelijk was daarvoor onvoldoende tijd maar dat dient gerepareerd te worden. Op de website van Vilans staat een opsomming van relevante onderwerpen, zoals communicatiestrategieën om de urgentie van handelen te benadrukken, of de manier waarop bewoners en samenwerkingspartners worden betrokken bij de uitvoering. Wij stellen voor dat wordt gewerkt aan een uitwerkingsstap in dit komende jaar.
   c. Wij missen een analyse van de ontwikkeling van de ontwikkeling van het aantal intramurale WLZ wooneenheden op langere termijn in relatie tot de zorgwoningen in geclusterd wonen die kwalificeren voor de zwaardere vormen van verpleeghuiszorg (5+). De genoemde scenario's zijn niet gebaseerd op ervaringsgegevens, het zijn aannames. Het realiseren van clusters met zorgwoningen kost minstens evenveel energie en moeite als nieuwe verpleeghuiscapaciteit. Wij hebben de sterke indruk dat de aantallen 'huidige voorraad' in de woonzorganalyse onder druk staan. Gezien de wachtlijsten voor verpleeghuizen in Amsterdam verdient dit punt meer aandacht.
   d. Ouderen willen – zeker waar het huisvesting betreft – op hun toekomst voorbereid zijn. Als hun woning niet geschikt is om langer thuis te wonen zullen zij tijdig een betaalbaar alternatief in hun eigen woonstijl, omgeving / netwerk willen hebben. De financiële paragraaf is in dat opzicht teleurstellend. Hij biedt slechts zekerheid voor het lopende jaar. Dat betekent dat de prognoses van de AAV ouderen met verhuiswensen nauwelijks perspectief bieden. Het is begrijpelijk dat een beleidsnota als deze geen harde financiële noten kan kraken, maar het zou al helpen scenario's te hebben voor de verschillende

oplossingsrichtingen (meer en minder nieuwbouw/gespikkeld wonen, verhuishulp/regelingen toewijzingsvarianten in woonzorgcirkels, etc.) en beleidsinstrumenten die als leidraad kunnen worden gebruikt door alle betrokken partijen.

3. **De woonzorganalyse is onvoldoende transparant.**
   Aanvullend op de vorige opmerking: de veronderstellingen over de veranderende woonbehoefte zijn onvoldoende onderbouwd en missen draagvlak bij de partijen, bij ons als burgers en bij zorgaanbieders (zie analyse Actiz)
   a. De meest opvallende prognose van de woonzorganalyse is de halvering van de huisvestingsbehoefte van het aantal bewoners met WLZ vitaliteitscore 4 (mensen met een zeer intensieve zorgvraag; VV05 en hoger) die naast verzorging ook (intensieve) begeleiding nodig hebben. Dit zou volgens de opstellers samenhangen met de scheiding tussen wonen en zorg, waardoor veel meer mensen – ondanks hun zware zorgbehoefte – toch zorg aan huis zouden moeten kunnen ontvangen. Deels kan dat in gewone geclusterde woningen, deels zijn zorgclusters nodig , die meer lijken op de setting van een verpleeghuis. Het vergt in ieder geval een uitbreiding van de behoefte aan geclusterd wonen. De omvang is nog niet duidelijk, wel dat investeringen in deze categorie en beschikbare locaties lang niet zeker zijn. Dat laatste “kunnen” is daarmee de grote vraag die in een integrale woonzorganalyse met de diverse marktpartijen geborgd moet gaan worden. Indien de woningmarkt verder verslechtert is geen Plan B benoemd. Welk beleid gaat de gemeente inzetten om dit tot stand te brengen?
   b. Wij menen dat de veronderstelde verschuiving in de vraag vanuit de verschillende vitaliteitsscores niet realistisch is, ook omdat zorg aan huis voor die categorie zware zorgvragers verspreid in de wijk meer capaciteit vergt van zorgverleners dan in een intramurale situatie. De brancheorganisatie van thuiszorginstellingen Actiz heeft hierover al de alarmklok geluid. De minister heeft daarop al weer toezeggingen gedaan, de onderbouwing is zwak. De gemeente zou daarom voor de voorgaande vraag dus hulp moeten vragen van alle betrokken partijen om een gedeelde oplossing te vinden en werken met meer verschillende scenario’s.
   c. Recent maakte NUL20 enthousiast bekend dat er binnen vijf jaar minstens 2000 geclusterde woningen voor ouderen zullen worden gebouwd. De AAV meldt dat de bouwopgave voor Amsterdam van 7500 woningen per jaar voor een belangrijk deel zal worden ingezet voor clusterwoningen voor ouderen. Daar staat tegenover dat volgens de woonzorganalyse binnen 5 jaar al een tekort is aan 26.000 woningen. Zelfs al zou je gewaagde veronderstelling hanteren dat de helft van de bouwopgave de komende vijf jaar wordt ingezet voor clusterwoningen, dan kom je nog meer dan 10.000 clusterwoningen te kort. Dan ligt het toch voor de hand om naast de uitkomsten van de woonzorganalyse ook andere scenario’s te schetsen?
   d. De woonzorganalyse gaat voorbij aan anticiperend gedrag van ouderen. Niemand zal (noch kan) opgenomen worden in een wooncluster met buren die vroeger zouden wonen in een intramurale WLZ-instelling omdat hij of zij zich zorgen

maakt over de eigen mobiliteit. Als je verstandig bent kan je wel anticiperen door te kiezen voor een meer toekomstgerichte woonomgeving (levensfasebewust met goede beschikbaarheid van zorgvoorzieningen). Dat leidt dus tot een ander vraaggedrag, dat de voorspelde tekorten uit de woonzorganalyse zal verhogen.

4. **Lokale samenwerking (met middelen) is de kern van de oplossing;**
   Terecht stelt de AAV dat "het succes van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting staat of valt met samenwerking". Dat geldt niet alleen in bepaalde wijken maar overal waar initiatieven ontstaan. Wij kunnen kansen niet onbenut laten, gezien de urgentie van het thema. Wij vinden daarom dat de AAV (met een zelfstandige Woonzorgvisie) moet worden aangevuld om een fundament te bieden voor een goede samenwerking op lokaal niveau waar de oplossingen moeten worden gevonden.
   a. Het lijkt ons verstandig om de analyse van de AAV te aan te vullen in gesprek met en op basis van concrete afspraken de betrokken partijen (burennetwerken, zorgverleners, woningcorporaties, etc) om een meer realistische schets te maken voor de toekomst. Daarin zouden meerdere scenario's gepresenteerd moeten worden die rekening houden met ongewisse externe factoren.
   b. Op grond daarvan zouden netwerken van bewoners en zorgverleners samen met de gemeente op wijkniveau meer gedetailleerde wijkgerichte afspraken kunnen maken, die bewoners meer houvast bieden over hun perspectief. Dat zal niet altijd het meest wenselijke uitzicht bieden, maar wel een begaanbaar pad voor de uitwerking. Wij pleiten net als voor de wijkaanpak (masterplannen voor wijken) voor een Masterplan wonen en zorg.

Jongeren en studenten doen ertoe

Een gezamenlijke reactie van Amsterdamse jongerenorganisaties op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting:

ASVA

SR Centrale Studentenraad

E PLURIBUS UNUM

FNV YOUNG&UNITED

SRVU

JS Noord Holland

DWARS GROENLINKSE JONGEREN AMSTERDAM

DUWONERS

Inleiding - Jongeren en de stad

Studenten en jongeren zijn een belangrijke levensader van de stad. Niet voor niets is Amsterdam een kennisstad - er is geen enkele stad met zo veel onderwijsinstellingen, met ruim twee universiteiten, meerdere hogescholen en talloze MBO's. Jongeren en Studenten zijn niet alleen ongelofelijk belangrijk als de toekomstige generatie van de stad, maar ze zijn ook een motorblok voor het culturele en levendige aspect van de stad. Het Amsterdamse studentenleven is groot en divers: levendige studentenkoren, theaterverenigingen en café 's van en door studenten. Daarnaast organiseren studentenverenigingen en jongerenorganisaties een breed scala aan intellectuele, politieke en gezellige avonden waar kennis wordt opgedaan en de lokale kroegen leven in krijgen geblazen.
Maar er is een groot probleem: de stad wordt steeds ontoegankelijker om in te wonen, in het bijzonder voor jongeren en studenten. De wachttijd voor een sociale studentenwoning is toegenomen tot 4 jaar - ongeveer de nominale duur van een hele studie - en alleen met een beetje geluk kom je überhaupt in aanmerking voor een jongerenwoning. De situatie buiten de sociale huur is nog schrijnender, daar worden jongeren die in deze stad een bestaan willen opbouwen uitgemolken en uitgeperst om voor 900 euro in een kamer van 9 m2 te mogen wonen. Als je ouders het niet breed hebben is het onmogelijk geworden om hier op kamers te gaan en tot bloei te komen in de meest belangrijke tijd van je leven. Daarom komen ASVA Studentenvakbond, Duwoners, DWARS Amsterdam, FNV Young & United, De AkvV, De Centrale Studentenraad (UvA), De Jonge Socialisten Noord-Holland en de SRVU samen met een reactie op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Met daarbij een roep om meer aandacht voor deze groep die nauwelijks voorkomt in het document.

Convenant Studentenhuisvesting - Coördinatie is nodig om de wooncrisis op te losse

Hetgeen waar wij als studenten ons het meest zorgen over maken is het gebrek aan invulling voor het wegvallen van het convenant. Het convenant is voor ons niet een doel op zich, maar eerder een middel om samenwerking te bewerkstelligen. Wij geloven om meerdere redenen dat samenwerkingsafspraken tussen de gemeente, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en studentenvertegenwoordigers van groot belang zijn.

Ten eerste is het convenant door alle deelnemende partners als een fijne samenwerking ervaren de afgelopen jaren. Daarnaast is het convenant bewezen effectief, omdat door de inzet van de deelnemende partijen het kamertekort is teruggedrongen. Ook op andere vlakken is de situatie verbeterd zoals op het gebied van veiligheid en kwaliteit van woningen (zoals de verbetering van de veiligheid op de Spinozacampus). Echter is er nog steeds een flink kamertekort en blijkt dat er op het gebied van kwaliteit en veiligheid nog een hoop werk aan de winkel is. Denk bijvoorbeeld aan Riekerhaven. Het behouden van het convenant zal belangrijk zijn om het kamertekort verder terug te dringen en de kwaliteit en veiligheid van woningen verder te bevorderen.

Ten tweede heeft de Gemeente met het ondertekenen van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (inclusief addendum) de belofte gedaan om een nieuw convenant op te stellen. Het stelt ons teleur als studenten dat de Gemeente deze afspraak niet nakomt. Het is voor ons dan ook onduidelijk hoe de Gemeente de vooruitgang van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting gaat monitoren.

Ten derde zijn aparte afspraken voor een aparte doelgroep in het geval van studenten gerechtvaardigd. Bij het stopzetten van het convenant heeft de Gemeente aangegeven geen aparte afspraken meer te willen maken met een aparte doelgroep. Echter bevinden studenten zich in een bijzondere positie in verhouding tot andere doelgroepen. Het is namelijk zo dat geen enkele doelgraep zo sterk verbonden is met een klein aantal specifieke instituties (zijnde de onderwijsinstellingen) als studenten. Als de Gemeente de wooncrisis wil oplossen, dan is een bijzondere samenwerking dan ook gerechtvaardigd voor deze doelgroep.

Ten vierde zal coördinatie vereist zijn om de gevolgen van het terugkeren van de basisbeurs in toom te houden. Vanaf september zal de basisbeurs weer terugkeren voor voltijdstudenten in Nederland. Voor thuiswonende studenten zal dit bedrag € 110 bedragen en voor uitwonende studenten € 440 in de maand. Onder het leenstelsel was uit huis gaan relatief anaantrekkelijk. Met het terugkomen van de basisbeurs zal het een stuk aantrekkelijker worden am uit huis te gaan omdat het de student meer dan € 300(!) extra in de maand oplevert om op kamers te wonen. De gevolgen hiervan op het kamertekort zullen enorm zijn. Extra inzet zal dan aok naodzakelijk zijn om de gevolgen hiervan in bedwang te houden.

Internationale studenten - Laat ze niet vallen

Volgens de AAV zal de gemeente zich niet langer actief inzetten voor de huisvesting van internationale studenten. We begrijpen dat de huidige groei van de universiteiten onhoudbaar is, dat het onmogelijk is om de vraag die hieruit ontstaat te blijven verzorgen en dat er keuzes gemaakt moeten worden over waar de gemeente zich zal inzetten. Toch is het nodig om dit te nuanceren.

Ten eerste is het onacceptabel om de internationale studenten die hier al zijn te laten vallen. Zij hebben onze stad uitgekozen, hebben huis en haard achtergelaten en hebben duizenden euro's en jaren van hun leven geïnvesteerd om in onze stad te wonen. Het is onze plicht om ons te blijven inzetten voor de huisvesting van deze groep.

Ten tweede is het onwenselijk als studeren in Amsterdam alleen iets wordt voor welvarende internationale studenten. Zonder aandacht voor deze groep, worden zij overgelaten aan de commerciële sector, waar de prijzen voor een kamer door het dak vliegen. Internationale studenten brengen culturele diversiteit, onderwijskansen en een internationaal netwerk naar onze stad. Hiervoor is het wel nodig dat de studenten die wij verwelkomen zelf ook divers van aard zijn. Hierom blijft het nodig om internationale studenten in sociaal-economisch zwakkere posities te helpen naar Amsterdam te komen. Dit vereist actieve inzet van de gemeente.

Ten derde is dit een maatregel die alle studenten zal raken, niet alleen internationale studenten. Studenten, nationaal of internationaal delen dezelfde woningvoorraad. Als de woningvoorraad er niet is voor internationale studenten, dan zullen zij alsnog ergens moeten wonen wat impact heeft op de woningvoorraad voor andere doelgroepen zoals jongeren, nationale studenten of andere Amsterdammers. Het uitsluiten van internationale studenten lost hiermee niks op.

De juiste maatregel om de problematiek rondom internationale studenten tegen te gaan is door de influx van nieuwe internationale studenten te remmen, niet door de studenten die hier al zijn de rug toe te keren. Dit kan alleen in samenwerking met de studenten en de onderwijsinstellingen.

Woningdelen - Wenselijk, maar niet ten koste van huurrechten

Jongeren en studenten wonen niet alleen in grote jongeren- studentencomplexen, maar ook wijdverspreid over de gehele stad. Woningdelende studenten brengen veel voor de buurt, werken in de lokale cafés en helpen met het aantrekkelijk maken van de buurt. Ze geven ook een unieke kans om een bepaalde buurt te proeven voor jongeren en studenten. We zijn enthousiast over het feit dat Amsterdam woningdelen meer mogelijk wil maken, maar de voorgestelde vorm waarop lijkt ons niet verstandig. We zijn tegen het gedeelde contract - jongeren en studenten moeten allemaal kunnen worden beschermd door het huurrecht. Anders is de mogelijkheid dat ze slachtoffer worden voor uitbuiting, extra kosten en spontane huisuitzettingen veel te groot. Het gedeelde contract herinvoeren zou de risico's voor deze studenten - die zich vaak al machteloos voelen en kosten wat kost hun kamer in amsterdam willen behouden. Toch is het belangrijk om het huidige strenge woningdeelbeleid te versoepelen. We stellen voor om de aanvraag te versoepelen en te versimpelen: maak het goedkoper en communiceer duidelijker naar verhuurders om gedeelde woningen mogelijk te maken. Zo voorkomen we juist dat jongeren en studenten verder in de (semi)-illegaliteit worden gesteld.

Hospitaverhuur & Transformatie - Naar een beter gebruik van de bestaande voorraad

We zijn erg te spreken over het feit dat de Gemeente Amsterdam met nadruk woningeigenaren oproept om te doen aan hospitaverhuur. Wij geloven dat het vergemakkelijken van hospitaverhuur een goede manier is om de woningvoorraad beter te benutten en het kamertekort terug te dringen. Echter zouden wij nog een suggestie willen doen die hospitaverhuur zouden vergemakkelijken.

We zouden graag willen zien dat de Gemeente in gesprek gaat met de koepel van Amsterdamse Woningcorporaties om hospitaverhuur toe te staan voor bewoners van een sociale huurwoning. Als huurder in een sociale huurwoning dien je namelijk toestemming te vragen van de woningcorporatie als je aan hospitaverhuur wil doen. Op dit moment zeggen Amsterdamse woningcorporaties in de meeste gevallen nee.[1] Wij zouden graag willen dat de Gemeente in gesprek treedt met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties om te kijken wat er nodig is voor woningcorporaties om ja te zeggen tegen hospitaverhuur. In Utrecht bijvoorbeeld zijn er wel afspraken tussen HospiHousing en de de Utrechtse Federatie van Woningcorporaties na een succesvolle pilot om hospitaverhuur wel toe te staan.[2]

Tevens wordt kort aangestipt dat de Gemeente wil gaan kijken naar transformatie van panden naar woonruimtes. In de aanpak wordt hier slechts een enkele zin aan besteed. In Amsterdam staat een toenemend aantal kantoorpanden leeg. Daarnaast gezien het de trend is om vaker thuis te werken en er strengere milieulabeleisen zijn voor kantoren, zal de vraag naar kantoorpanden waarschijnlijk verder afnemen. Gezien deze trend zouden we graag een verder uitgewerkt plan willen zien van de Gemeente over hoe deze leegstaande kantoorruimte benut kan worden om te wonen.

Bij transformatieprojecten zijn jongeren en studenten bij uitstek een goede doelgroep, omdat zij relatief klein wonen. Kijk maar naar het succes van ACTA bijvoorbeeld. Waarbij het oude gebouw van Tandheelkunde werd omgezet naar een wooncomplex voor meer dan 400 studenten.

---

1 https://www.nhnieuws.nl/nieuws/314258/kan-hospitahuur-voor-lucht-zorgen-op-de-amsterdamse-woningmarkt

2 https://utrecht.nieuws.nl/stadsnieuws/83854/huurders-corporaties-utrecht-kunnen-via-hospi-housing-kamer-onderverhuren-aan-student/

Flexwoningen - Veiligheid Voorop

Volgens de AAV zullen er de komende tijd 3000 tijdelijke woningen worden gebouwd. Een zekere terughoudendheid en oog voor een aantal zaken zijn bij dit plan geboden.

Ten eerste zijn tijdelijke woningen geen oplossing voor de wooncrisis en mogen we tijdelijke woningen niet gaan zien als een volwaardig alternatief voor permanente woningen. Bouw dus alleen flexwoningen als het echt moet.

Ten tweede is het belangrijk om de bewoners van tijdelijke complexen perspectief te geven. Om deze reden is een herhuisvestingsplicht na sloop van tijdelijke woningen van cruciaal belang. Een herhuisvestingsplicht zorgt ervoor dat bewoners van tijdelijke woningen zich meer betrokken voelen bij hun woonsituatie en dat zij meer zekerheid hebben over hun toekomstige huisvesting. Daarnaast kan het bijdragen aan het verminderen van de stress en onzekerheid die gepaard gaan met het moeten verhuizen en het vinden van nieuwe huisvesting. Het is daarom van cruciaal belang dat er bij het bouwen van tijdelijke woningen rekening wordt gehouden met deze herhuisvestingsplicht, zodat bewoners zich ook in tijdelijke complexen thuis kunnen voelen.

Ten derde eisen wij extra aandacht voor de brandveiligheid van tijdelijke woningen. De brand op Riekerhaven en het rapport van de brandweer van 13 maart hebben duidelijk laten zien dat tijdelijke woningen op papier kunnen voldoen aan de veiligheidseisen, maar tegelijkertijd brandgevaarlijk zijn. Daarbovenop voldoen een hele hoop tijdelijke wooncomplexen in de eerste plaats niet aan de brandveiligheidsvoorschriften. Het is voor ons duidelijk dat tijdelijke complexen in de stad niet veilig zijn. Wij eisen daarom dat de Gemeente met een aanpak komt om de brandveiligheid van tijdelijke wooncomplexen te verbeteren. (Hierbij aansluitend is het belangrijk tijdelijk ook écht tijdelijk betekent. In praktijk hebben we gezien dat tijdelijke woningen meermaals herplaatst worden en de gegeven termijn van 15 jaar schromelijk wordt overschreden.)

Ten slotte heeft het startblok-concept van jongeren en statushouders die samenwonen, aangetoond volatiele situaties te kunnen veroorzaken. Daarom dient de gemeente voor dit soort projecten strenge voorwaarden te stellen en kritisch te kijken naar de samenstelling van bewoners. Wij zijn niet tegen het concept zelf.

Verduurzaming - Niet met de hakken over de sloot

Jongeren en studenten wonen vaak in woningen van slechte kwaliteit en met lage energielabels. Dit is onwenselijk, zowel in het kader van de klimaataanpak als wel op het gebied van gezondheid en bestaanszekerheid. De gemeente moet zichzelf als doel stellen om woningen op te knappen naar minimaal energielabel C in plaats van energielabel D. Dit is bespaart niet alleen energie maar zorgt ook voor een lagere energierekening en een veiligere woonomstandigheid

Partners

Dit document is getekend door

- ASVA Studentenvakbond
- Duwoners
- DWARS Amsterdam
- FNV Young & United
- De AKvV
- De Centrale Studentenraad (UvA)
- Jonge Socialisten Noord-Holland
- SRVU

INSPRAAKREACTIE

ter attentie van de Wethouder Duurzaamheid en Volkshuisvesting
betreft: **Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting**
datum: 27 maart 2023

De Wethouder Duurzaamheid en Volkshuisvesting heeft namens de gemeente Amsterdam de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (hierna: de Aanpak) in consultatie gebracht. De aanpak raakt de belangen van de achterban van IVBN: institutionele beleggers in vastgoed. Daarom reageren wij op de Aanpak.

1. Algemene reactie van IVBN op de Aanpak

De gemeente laat met haar Aanpak zien stevige ambities te hebben op het gebied van de volkshuisvesting. Het is goed dat een gemeente met een eigen visie komt. Voor de leden van IVBN is Amsterdam een belangrijke stad om in vastgoed te beleggen en met ontwikkelaars te zorgen voor voldoende en betaalbare woningen. Die opgave betreft vooral (maar niet alleen) de verruiming van het middenhuursegment voor mensen met middeninkomens. Institutionele beleggers hebben daarbij een belangrijke rol. Die pakken zij óók in de komende jaren op. Zij kunnen en willen een grote bijdrage blijven leveren aan de verruiming en verduurzaming van de Amsterdamse (middenhuur)woningvoorraad. Of dat met deze Aanpak voldoende mogelijk is vraagt IVBN zich af. Institutionele beleggers moeten wel kúnnen blijven investeren en dat kan alleen bij beheersbare (bouw- en rente)kosten, passende huurinkomsten en rendementen op woningen, óók in het middenhuursegment. Institutionele beleggers investeren voor onder meer pensioenfondsen en levensverzekeraars en daarmee dus met de gelden van pensioengerechtigden, juist van de mensen met middeninkomens.
De integrale uitvoering van de Aanpak en stapeling van regels en voorwaarden zal volgens IVBN echter leiden tot minder investeringen en verkoop van woningen door institutionele beleggers in Amsterdam. De Aanpak leidt zo eerder tot minder dan meer middenhuurwoningen.

Voor de verruiming en verduurzaming van met name de sociale en middenhuur woningvoorraad liggen er momenteel ook ter consultatie de wetsvoorstellen over Betaalbare huur en Versterking Regie Volkshuisvesting. IVBN zal (eind maart) op die wetsvoorstellen naar de Minister reageren. Mede gezien die wetsvoorstellen plaatsen wij de nodige kanttekeningen bij de Aanpak.
IVBN maakt zich zorgen over zowel het landelijke als het Amsterdamse investeringsklimaat in vastgoed en voorziet een afname van de investeringsbereidheid van institutionele beleggers met de voorgenomen wetgeving en Aanpak, indien die integraal uitgevoerd gaat worden.

Hierna volgt een nadere reactie op onderdelen van de Aanpak.

2. Reactie op onderdelen

Geen stapeling van regels, gemeenten moeten opereren binnen nationale regelgeving

Met wetten voor Betaalbare huur en Versterking Regie Volkshuisvesting worden op nationaal niveau normen en minimale en maximale grenzen vastgesteld, waaraan partijen die bij de realisatie en verhuur van (middenhuur)woningen betrokken zijn zich moeten houden. De Aanpak gaat verder. Deze stapeling van lokale op nationale regelgeving en eisen is onwenselijk. Het levert voor institutionele beleggers (en de ontwikkelaars van wie zij woningen afnemen) per gemeente verschillende moeilijk werkbare situaties op. Het levert onzekerheid, risico's en (rechts)ongelijkheid

op. Evenals nog hogere kosten tegenover beperkte huurinkomsten in een toch al overspannen (Amsterdamse) vastgoedmarkt. Het nodige rendement voor institutionele beleggers kan op deze wijze niet meer worden behaald. Met (de extra eisen in) de Aanpak is realisatie van middenhuur woningen niet of nauwelijks meer rond te rekenen en wordt investeren in nieuwbouw en verduurzaming afgeremd. En tussentijdse aanscherping van de Aanpak versterkt deze afremming want levert nog meer onzekerheid op.

De Aanpak beoogt onder meer de navolgende ver(der)gaande zaken; deze maken dat er nog een forse 'plus' komt op de landelijke regulering die voor institutionele beleggers en andere marktpartijen al als absolute bovengrens geldt van wat haalbaar is voor behoud en groei van voldoende en betaalbare gereguleerde woningen.

Pagina 5: "*De middeldure huurvoorraad wordt beschermd en neemt toe ten opzichte van 2021: De komende jaren zal de middeldure huurvoorraad groeien door de aangekondigde regulering van het middensegment. We blijven we ons inzetten richting het Rijk om nog meer woningen onder deze regulering te laten vallen.*".

Pagina 25: "*Voor 2032 zijn dit onze doelen: Het sociale en middeldure segment is blijvend bereikbaar voor betreffende inkomensgroepen. Wij blijven alert op het effect van landelijk beleid en andere ontwikkelingen op betaalbaarheidsvraagstukken. Waar nodig passen we dit aan*".

Pagina 26: "*Op dit moment is er niet genoeg aanbod aan sociale huurwoningen om te voldoen aan de vraag. Met de snelle groei van het aantal huishoudens in Amsterdam wordt, bij een gelijkblijvend aandeel lage inkomens (48,8%), het tekort aan sociale huurwoningen in 2040 vele malen groter. De sociale voorraad moet daarom snel groeien.*" (zie kanttekening hierna).

Pagina 28 "*De komende jaren zullen veel huurwoningen naar de middeldure voorraad gaan (met een passende huurprijs van naar verwachting € 1.100 per maand per 1-1-2024). Maar we willen meer. We weten dat dit ambitieus is, maar we blijven ons inzetten om nog meer woningen onder deze regulering te laten vallen. Dit geluid laten we nog steeds aan Den Haag horen. Ons streven is € 1.250 huurgrens (232 WWS punten).*"

Nieuwbouwuitgangspunt 40-40-20 moet passen bij het nationale kader
Voor de gemeente is het nieuwbouw uitgangspunt 40-40-20 belangrijk (pagina 27).
Het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting streeft echter naar '*30% sociale huurwoningen en voldoende middenhuur in de woningvoorraad*'. De Aanpak wijkt daar nogal vanaf. IVBN mist een duidelijke onderbouwing die deze afwijking rechtvaardigt.

Pagina 26 vermeldt: "*Op dit moment is er niet genoeg aanbod aan sociale huurwoningen om te voldoen aan de vraag. Met de snelle groei van het aantal huishoudens in Amsterdam wordt, bij een gelijkblijvend aandeel lage inkomens (48,8%), het tekort aan sociale huurwoningen in 2040 vele malen groter. De sociale voorraad moet daarom snel groeien.*"
IVBN heeft een andere visie op groei van de sociale voorraad in Amsterdam: de gemeente heeft al een aanzienlijke voorraad sociale huurwoningen (meer dan huishoudens die erop zijn aangewezen), de voorraad wordt alleen niet optimaal benut door scheefhuur en/of illegale verhuur. Dat pleit voor maatregelen die scheefhuur en illegale verhuur tegengaan, én voor de bouw van meer middenhuurwoningen, zodat de noodzakelijke doorstroming veel beter op gang kan worden gebracht.

IVBN voorziet dat met deze streefpunten de investeringsmogelijkheden en -bereidheid van institutionele beleggers zullen afnemen. Dat levert een averechts effect van het beoogde doel van de Aanpak op.

Doorstroming naar middenhuurwoningen - rechtsongelijkheid en problemen bij toewijzing en registratie moeten voorkomen worden
IVBN merkt hierover het volgende op.

Pagina 27: "*Mensen stromen niet makkelijk door vanuit de sociale huursector naar de middeldure huur omdat er geen financiële zekerheid is. Je weet niet of je in de toekomst in diezelfde woning voor dezelfde huurprijs kan wonen.*"
Hierbij wordt voorbij gegaan aan het feit dat een groot deel van de verhuurders, zoals de institutionele beleggers, in de huurcontracten duidelijk aangeeft wat de maximale huurverhoging mag zijn (veelal CPI, plus een kleine opslag).

Pagina 29: "*Als we de wettelijke mogelijkheden krijgen, gaan we nóg een stap verder: dan voegen we aan de toewijzingseisen namelijk ook toe dat er voorrang gegeven moet worden aan iemand die een sociale huurwoning in Amsterdam achterlaat. Zo draagt deze majeure verandering ook direct bij aan doorstroming*"
Deze stap om Amsterdammers, inclusief scheefhuurders, met een sociale huurwoning voorrang te geven voor een middenhuurwoning in Amsterdam, zet mensen met middeninkomens van buiten Amsterdam op een achterstand. Dat betekent (rechts)ongelijkheid. IVBN leden willen álle mensen met middeninkomens, die zich in Amsterdam willen vestigen, bedienen. Bovendien vindt IVBN dat deze 'voorrang aan iemand die een sociale huurwoning in Amsterdam achterlaat' niet past in het kader van artikel 12 lid1 Huisvestingswet.
Deze toevoeging in toewijzingsregels maakt het voor institutionele beleggers ook moeilijker om middenhuurwoningen te verhuren, omdat het met deze voorrangsregel voor hen moeilijker wordt om 'de juiste' mensen voor hun middenhuurwoningen te vinden en er dus meer leegstand (minder huurinkomsten) zal optreden. Zij worden zo vergaand beperkt in de verhuurmogelijkheden van hun woningen (hun eigendom). Er wordt aan voorbij gegaan dat institutionele beleggers geen zicht en controle hebben op wie in Amsterdam in een sociale huurwoning woont en deze kan achterlaten. De voorrangsregel levert zo ook uitvoeringsproblemen op voor institutionele beleggers en brengt veel extra administratieve lasten met zich mee.
De inkomenstoets voor toewijzing van (middenhuur)woningen zou in ieder geval bij de verhuurder moeten blijven, zoals nu het geval is.

Pagina 29*: "We streven ernaar dat verhuurders bij de gemeente een huisvestingsvergunning moeten aanvragen waarmee zij registreren aan wie zij de woning verhuren. Dit is een omvangrijke operatie, die tijd en structurele capaciteit gaan kosten.*"
Het is niet duidelijk of de gemeente daarmee op haarzelf of op verhuurders doelt, maar dit zal voor allebei gelden en is onwenselijk. IVBN is van mening dat, als een dergelijke vergunning al dient te worden aangevraagd en/of er een registratie dient te worden verricht, dit niet door de verhuurder dient te gebeuren, maar bijvoorbeeld door de (potentiële) huurder. Daarnaast dient er een efficiënte en pragmatische manier voor het verlenen van huisvestingsvergunningen te komen. Hierbij geldt ook dat wij van mening zijn dat Amsterdam daarbij niet moet afwijken van andere gemeenten.

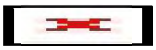
Pagina 36: "*Leuk dat je maar 850 euro hoeft te betalen voor een middeldure huurwoning, maar dan woon je op een postzegel."* IVBN vindt dit geen in de Aanpak passende opmerking (en getuigt niet van partnerschap in de aanpak van de volkshuisvesting).

Pagina 39: "*We willen, met alle partijen samen, een stedelijk pakket gaan bieden van ondersteunende maatregelen, zoals afspraken met verhuurders over huurbehoud, coulance bij bedenktijd,…*"et cetera.

Deze maatregelen kunnen voor verhuurders extra kosten en/of leegstand met zich brengen.

Pagina 48 : De gemeente wil op den duur dat "*…al deze woningen via een openbaar aanbodplatform worden aangeboden. We willen starten met het middeldure huuraanbod van woningcorporaties en onderzoeken samen met andere verhuurders hoe we alle woningen via één platform kunnen aanbieden. Dat zal flink wat voeten in de aarde hebben en forse investeringen vergen die zeker niet (alleen) op gemeentelijke schouders kunnen rusten. We zullen als gemeente een stevige trekkende (en duwende) rol moeten nemen willen we dit voor elkaar krijgen*."
De ervaring van institutionele beleggers leert dat een dergelijk platform helaas leidt tot een oplopende mutatieleegstand (en in een leegstaande woning woont niemand). Volgens IVBN is het ook niet wenselijk dat de gemeente middels zo'n platform ingrijpt op een bestaand evenwichtig verhuursysteem met checks and balances.

Wij verzoeken de Wethouder om de Aanpak op onderdelen aan te passen overeenkomstig bovenstaande opmerkingen en geen belemmerende lokale eisen te stellen bovenop nationale regelgeving, zodat institutionele beleggers kunnen blijven investeren in nieuwbouw van middenhuurwoningen en verduurzaming van de Amsterdamse woningvoorraad.



HUURDERSVERENIGING OUD-WEST ⏩ tel: 020-6164759 ⏩
⏩ 1e Helmersstraat 106-P, 1054 EG ⏩ www.huurdersverenigingoudwest.nl ⏩
⏩ 5.1.2.e @gmail.com ⏩ facebook.com/HuurdersverenigingOudWest

Amsterdam, 24 maart 2023.

Visie Huurdersvereniging Oud-West op de Woonnota.

Woningvoorraad:
1.De voortdurende verkoop van sociale huurwoningen moet stoppen. In alle stadsdelen worden door de corporaties sociale huurwoningen verkocht. De actiegroep NietTeKoop toont dit aan door elke zaterdag bij sociale huurwoningen actie te voeren. Dit betreft vooral benedenwoningen.
De regeling van Hoog naar Laag staat hierdoor onder druk.

2.De **sociale** woningvoorraad krimpt alsmaar. De (prestatie)afspraken met de stadsdelen worden door de corporaties **aanhoudend** geschonden. Die afspraak was minimaal 35% sociale huur. Dat is in alle stadsdelen losgelaten en niet gehandhaafd. In de Pijp is de voorraad sociale huurwoningen zelfs onder de 6%! gezakt.

3.Er moeten ook ECHTE sociale huurwoningen bijkomen. En niet langer flexhokken met tijdelijke huurcontracten. Die dienen dan ook niet meegeteld worden als sociale huurwoningen

4.In de woonnota wordt gesproken over doorstroming. Daarbij wordt voornamelijk gekeken naar ouderen. Opmerkelijk is dat daarbij alleen maar wordt gesproken over huurders in de sociale sector. Wat ons betreft geen discriminatie: dus ook regelingen voor de particuliere huur sector en woningbezitters

5.Huurders stimuleren **om** een grote woning te verruilen voor een passende woning mag alleen op vrijwillige basis. De huur van de passende woning is echter ***altijd hoger*** dan de bestaande woning. Dit moet veranderen. De passende woning moet een huur hebben naar oppervlakte van de woning.

6.Ondanks de maatregelen die worden genomen om de huren in het middensegment te matigen stellen wij vast dat deze nog steeds veel te hoog zijn Er is daarom nu een uitstroom uit de stad Die ontwikkeling zal echt gekeerd moeten worden. Verder blijkt de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen in de stad vele malen grote zijn dan die voor het z.g. middensegment
Sociale woningbouw dient daarom ook voorrang te hebben.

7.In Oud West zijn er nog steeds plannen om een Hotel te bouwen op een terrein waar aanvankelijk (sociale) huurwoningen gepland waren Dit is het zoveelste voorbeeld van voortgaande gentrificatie in de oude wijken Er moeten woningen komen en geen hotels. Ook neemt de leefbaarheid in de stadsdelen af door het verdwijnen van nuttige winkels voor de bewoners ten gunste van Horeca Deze ontwikkeling moet echt stoppen.

8.Duurzaamheid.
Bewoners kunnen advies krijgen van z.g. Energiecoaches om hun woning energie zuiniger te maken Helaas zijn de wachtlijsten lang .Er moeten dus coaches bij komen.
Verder blijft vooral de woningvoorraad van de particuliere verhuurders (met sociale verhuur)achter bij verduurzaming Deze eigenaren moeten verplicht worden gesteld de woningen versneld aan te pakken.
Per definitie moeten verhuurders sneller aan de slag met verduurzaming. Er zijn nog steeds

woningen in de oude stadsdelen met enkel glas in de ramen!

9 Tot slot:
Pleiten wij voor een directe stop op de Huurverhogingen. De kosten van levensonderhoud zijn enorm gestegen. De inflatie moet gestopt worden en dus ook de jaarlijkse huurverhogingen Want die huurverhogingen werken namelijk weer door in het inflatie cijfer
Dit geldt natuurlijk ook voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen ook wel "gluurverhogingen "genoemd
Nu ook de verhuurdersheffing verdwijnt vervalt ook de noodzaak voor die extra verhogingen bij de corporaties Maar ook particulieren eigenaren ,met sociaal verhuur, hebben de afgelopen jaren deze "gluurverhogingen" toegepast terwijl ze geen verhuurdersheffing hoefden te betalen. Deze verhogingen zijn niet alleen buiten proportioneel maar ook privacy schendend en stigmatiseert huurders.

Namens Huurdersvereniging Oud-West,

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Huurderskoepel
Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628
E: info@hvarcade.nl
www.hvacade.nl

KvK 40539 203

Gemeente Amsterdam
T.a.v. mevrouw Z. Pels, wethouder
Postbus 202,
1000 AE Amsterdam

Betreft: Inspraakreactie op de Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting

Diemen, 27 maart 2023

Geachte mevrouw Pels,

Allereerst complimenteren wij u met de zorgvuldige en uitgebreide consultaties van partijen vooraf. Wij zien de invloed van participanten in de consultaties gedeeltelijk terug in het eindresultaat.

De reactie van Arcade op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) is beïnvloed door de volgende uitgangspunten:

Mensen zijn niet het probleem
De inhoud van de AAV beïnvloedt levenskeuzes van mensen in en buiten de stad Amsterdam.
Doel van de AAV moet zijn om de vrijheid van het maken van levenskeuzes maximaal te behouden. Niet de mensen die wonen en willen wonen in de stad Amsterdam, maar het niet kunnen voorzien in de huisvestingsbehoeften is het probleem.
Dat betekent dat oplossingen bijvoorbeeld niet gezocht kunnen worden in het snijden in urgentiecriteria en/of wijzigen van definities over wie behoren tot kwetsbare groepen, toewijzen aan kwetsbare doelgroep ten koste van andere kwetsbare doelgroep of in het ontwikkelen van flexwoningen, tijdelijke woonplekken of tijdelijke huurcontracten.

Schaarste is ook een verdelings- en passendheidsvraagstuk
In deze zienswijze worden geen uitspraken gedaan over wie meer recht op de stad heeft. Samen maken mensen de stad Amsterdam.
Het is wel ongemakkelijk om te constateren dat de schaarste, als het gaat om wonen in Amsterdam, vooral wordt gevoeld door de mensen die vanwege hun inkomen een beroep moeten doen op de sociale huursector en woningen in de middenkoop- en huursector. Zij zijn in een al langer bezig zijnde trend steeds meer verdrongen uit de stad. Amsterdam is in deze zin een gedeelde stad. Niet alleen zijn kansen ongelijk, maar ook op basis van inkomen verdeeld.
Zo is het mogelijk dat één persoon legitiem in een zeer groot eigen grachtenpand kan blijven wonen en een gezin wordt gezien als een scheefwoner zodra de kinderen zijn verhuist uit de gehuurde 4-kamerwoning. In uw woonvisie wordt het zelfs een voorwaarde in het huurcontract van nieuwe bewoners om in een grote of rolstoelwoning te mogen blijven wonen.
De AAV beperkt zich in deze zin ook te veel tot de bestaande corporatiewoningvoorraad en het verdelen van de schaarste. Beter zou zijn om zich te richten op verhouding totale woningvoorraad tegenover de vraag aan betaalbare woningen.

Het gebrek aan woningen is mogelijk niet een gebrek aan totale vierkante meters woonruimte als men alle beschikbare woonruimte in Amsterdam optelt. Ook die van de woningen buiten het sociale huursegment.

De AAV moet gebaseerd zijn op de waarden van de bewoners
Huurders van corporatiewoningen vinden minimaal de volgende waarden belangrijk:
Woonzekerheid
Dat betekent:
De bewoner heeft zekerheid dat hij kan blijven wonen waar hij woont. Dat geeft hem de basis om levenskeuzes te maken (gezinsuitbreiding, samenwonen, etc.) en de mogelijkheid om zich binnen zijn woonomgeving te ontwikkelen, van betekenis te zijn en onderdeel van de sociale cohesie te zijn. Daar horen geen tijdelijke contacten bij.

Thuis zijn
Dat betekent:
De bewoner voelt zich onderdeel van de samenleving. Hij woont in een woning waar hij zich niet voor hoeft te schamen en graag mensen wil ontvangen. In een woonomgeving waarin hij zich thuis voelt. Een huis huren betekent niet dat men in een 'problematische' buurt woont.

Zeggenschap
Dat betekent:
De bewoner voelt dat hij zeggenschap over zijn woning en woonomgeving heeft. Hij kan van zijn huis en woonomgeving zijn thuis maken en participeert in ontwikkelingen die goed wonen en de leefbaarheid bevorderen.

Bovenstaande uitgangspunten vormen de meetlat waarlangs we de inhoud van de AAV hebben gelegd.

Het kan nog iets meer zijn
Het is een goede ontwikkeling dat de Minister in zijn Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes programma's de overheidsregie op de volkshuisvesting versterkt heeft. De overheid stelt prioriteiten en biedt de lokale overheden steun om deze prioriteiten te realiseren.
Wij zien datzelfde elan gedeeltelijk bij de gemeente terug.
U neemt de regie en stelt daarbij de behoeften en waarden van de bewoners voorop.
We zien dat terug in de AAV, zelfbewoningsplicht, het verbieden van een tweede woning, gebruik maken van de instrumenten van de Wet Goed Verhuurderschap om tegen malafide verhuurders op treden, huisvestingsvergunningen etc.
Maar het mag nog wat stappen verder. Hieronder ziet u een opsomming van stappen die u extra kan nemen. Stappen waarmee nog meer recht gedaan kan worden aan de bewoners van de stad.

Meer stappen
Ook de dure koop- en huurwoningen
Neem **alle** koop- en huurwoningen binnen de stad Amsterdam mee in het verdelings- en passendheidsvraagstuk. Laat alle eigenaren van woningen meewerken, niet alleen de eigenaren van woningen in het lagere en middensegment. De pijn die nu gevoeld wordt door de lagere en middeninkomens kan zo gedeeld worden. Overweeg om tot 2040 alle huur- en koopwoningen te

reguleren. Voor iedere huur- en koopwoning moet een balans gelden tussen verdienmodel en de maatschappelijke taak.

Meer regels, meer risico op vastlopen in het systeem
Bouwen, wonen en huren hangt van wetgeving, regels en afspraken aan elkaar. Het is een systeem waar mensen in vast kunnen lopen; de medewerkers van de corporatie, Amsterdammers die een woning nodig hebben, onze kinderen die in de stad waar zij geboren zijn willen blijven studeren en ook wonen, maar ook bevlogen politici en bestuurders die maar weinig kunnen verbeteren omdat er domweg niet voldoende ruimte, geld, materiaal of menskracht beschikbaar is.
De sociale huursector in Amsterdam blijft vooralsnog de komende jaren het verdelen van schaarste, dat doet pijn en voelt machteloos, en we moeten opletten. Het is eenvoudig om genereus en menselijk te zijn als alles beschikbaar is. Maar bij schaarste zijn organisaties en overheden meer geneigd om naar regels te handelen en te vertrouwen op systemen en hun uitkomsten en dat verhardt.

Blijf luisteren naar verhalen van de Amsterdammers die door regels en systemen in onmogelijke situaties zitten of dreigen te komen. Blijf leren en aanpassen. Maar vooral: het gaat nooit om regels en systemen volgen, het gaat altijd om rechtvaardig en eerlijke behandeling van ieder mens.

In de meer praktische zin roepen wij u op om bijzondere aandacht te schenken aan twee voorkomende situaties in Amsterdam:

1. De schrijnende omstandigheden die ontstaan als kinderen van overleden ouders gedwongen worden de sociale huurwoning te verlaten zonder een alternatief woningaanbod. Hier zou altijd het verzachten van het menselijk drama centraal moeten staan. En dat kan door woonzekerheid te bieden in de huidige of een alternatieve woning.
2. De dakloosheid die dreigt voor jongeren waarvan het einde van het jongerencontract in zicht is. De mogelijkheid om het contract nog eens twee jaar te verlengen wordt zelden toegepast en is afhankelijk van de willekeur van corporaties. Dat wil niet zeggen dat zij dit niet naar eer en geweten doen, maar de onzekerheid waarin jongeren zich bevinden over hun toekomstige huisvestingssituatie is niet menswaardig.
   Wij vragen de gemeente om te zoeken naar een manier om hier meer grip op te krijgen op zo'n manier dat onzekerheid voor deze jongeren weggenomen wordt.

Visie op wonen en zorg verdient meer aandacht
U heeft ervoor gekozen om de woonzorgvisie in uw AAV te integreren. Uw antwoord op de dubbele vergrijzing (en de daarmee gepaarde vraag naar woningen en zorg) en uw inventarisatie van de vraag, bestaande aanbod en de opgave is zorgvuldig, maar voor ons niet voldoende.
De woonzorgvisie moet los worden getrokken van de AAV. Zo is het onder meer volkomen onduidelijk welke rol de corporaties en de zorgaanbieders hierin gaan vervullen en welke zeggenschap ouderen hebben op het gebied van volkshuisvesting en zorg- en welzijnsaanbod. Corporaties en zorgpartijen gaan samen met de overheid en ziektekostenverzekeraars aan het onderhandelen. Daar moeten huurders bij betrokken worden.
In een woonzorgvisie zien we graag de vraag beantwoord wat een oudere of gehandicapte bewoner in 2040 om zich heen ziet als hij door Amsterdam loopt. Is dat een stad die ontzorgt en in alle zorg- en welzijnsbehoeften tegemoetkomt? Of is dat een stad waar men voor kiest te wonen tot een bepaald zelfredzaamheidsniveau? Ook zijn ouderen geen homogene groep met zelfde woonwensen. Bij het bevorderen van nieuwe woonconcepten moet daarmee rekening gehouden worden.

U maakt geen keuzes, maar maakt ruimte voor iedereen. Dat is aan te prijzen, maar betekent wel wat voor het aanbod aan cultuur, groen, welzijn, ontmoeting etc. in de stad. Ook de toegankelijkheid van de stad is een belangrijk onderdeel. Dit uitsluitend regelen binnen zogenoemde woonzorgcirkels volstaat niet, ouderen en gehandicapten bewegen zich door de stad heen en moeten dat ook kunnen. Het doordenken van consequenties op sociaal, ruimtelijk, cultureel en economisch gebied zien wij graag terug in een aanvullend document op deze AAV. Waar en wat moet gebouwd, veranderd en aangevuld worden? Dit betekent een brug slaan tussen de portefeuilles van verschillende wethouders.
Een woonzorgvisie kan ook niet zonder het stoppen van verkopen van woningen die geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor ouderenhuisvesting.

Volkshuisvesting is ook zorgvuldige menging
We vinden het een ongewenste ontwikkeling dat een corporatie als Lieven de Key streeft naar de status van categorale instelling, lees: een corporatie die overwegend voorziet in de woonbehoeften van jongeren en starters. Dat gaat voorbij aan de waarden van andere groepen huurders. Ook kan geen cohesie ontstaan door de vele mutaties die ontstaan door de tijdelijke huurcontracten. De concentratie van deze doelgroep in gebouwen is ook ongewenst voor de jongeren zelf. Een diverse bewonerssamenstelling zorgt voor een fijnere woonsfeer.

Betaalbaarheid
Bijzondere aandacht vragen wij voor de algemene betaalbaarheid van zowel sociale huurwoningen als van vrijesectorwoningen. Huurverhogingen plus de jaarlijks stijging van de maximale huurgrens van sociale huurwoningen leiden ertoe dat sociale huurwoningen steeds moeilijker betaalbaar worden en blijven voor de groep waarvoor ze zijn bedoeld. Daar moet een eind aan komen. Ook vrijesectorhuurders zien een steeds groter deel van hun inkomen aan huur opgaan. Dit geldt in het bijzonder voor gepensioneerden die een vrijesectorwoning huren. Doordat hun pensioenen jarenlang niet geïndexeerd zijn, hebben zij sinds 2008 een koopkrachtverlies van zo'n 20% moeten incasseren.
Te veel corporaties ontwikkelen zich als vastgoedbedrijven, dat kan de gemeente beteugelen.
Wij juichen het toe dat de gemeente Amsterdam haar woonvisie 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting' heeft genoemd. Daar spreekt eigenwijsheid, daadkracht en actie uit. Wij pleiten ervoor dat binnen deze Amsterdamse Aanpak ook een Amsterdamse definitie voor betaalbaarheid wordt gehanteerd. Amsterdam gunt het huurders van sociale huurwoningen om een financieel onbezorgd leven te leiden. Niet het vastgoed, niet de vierkante meters, maar de financiële ruimte van de huurder bepaalt dan de prijs van de woning.

Grote invloed op de betaalbaarheid van het wonen is de energetische status van de woning. Woningen met een DEFG-label zouden eigenlijk per direct een huurkorting moeten krijgen.

Aandacht voor ongewenste vertrekstromen
In Het Parool van 18 maart 2023 laat de Amsterdamse Kunstraad weten dat steeds meer kunstenaars noodgedwongen naar het buitenland vertrekken door het gebrek aan betaalbare woon- en werkruimte en flink moeten bijklussen buiten hun hoofdberoep. Uw wethouder Touria Meliani bevestigt dit beeld. Wij vragen uw aandacht voor deze trend en het tegenhouden daarvan als doel in uw AAV op te nemen.

Amsterdammers die uit de stad vertrekken vanwege het gebrek aan betaalbaar huuraanbod is ook zo'n ongewenste vertrekstroom. Amsterdammers voorrang geven bij huur- en koopwoningen helpt dit tegen te gaan.

Monumenten
Uw visie op monumenten en duurzaamheid in de stad ontbreekt. Dit vastgoed typeert het unieke karakter van Amsterdam en moet op welke manier dan ook behouden worden. Er zijn ook monumenten in bezit van corporaties. We vragen een visie op te nemen die het belang van het behoud van monumenten ondersteunt en ook ruimte biedt om de -ook voor dit bijzondere vastgoed en de bewoners daarvan- noodzakelijke verduurzaming in uw visie op te nemen.

Gemengde VvE's
Er is niets opgenomen over de positie van huurders in gemengde complexen. De gemengde complexen zijn een gevolg van de jarenlange verkoop van sociale woningen door corporaties. Huurdersparticipatie binnen de VvE wil niet vlotten. Huurders hebben geen inspraak bij de beslissingen die de woningcorporatie binnen de VvE neemt. Belangen van huurders raken daardoor ondergesneeuwd. Wij vragen u om te lobbyen op Rijksniveau om in de wetgeving een betere huurderspositie te verankeren.

Onze reactie op thema's uit uw AAV
Geen extra inzet voor hoge inkomens, expats met een hoog inkomen en internationale studenten
De deling die in de stad nu optreedt doordat het aanbod van woningen zich grotendeels beperkt tot aanbod voor mensen die in een sociale huurwoning kunnen wonen en mensen met een hoog inkomen is ongewenst. Wij staan daarom achter uw keuze voor geen extra inzet voor hoge inkomens en internationale studenten.
We vragen ons wel af op welke wijze de toch nog steeds toenemende behoefte van (internationale) bedrijven in en rond Amsterdam aan de inzet van expats een invulling krijgt. En vragen u mogelijk ongewenste gevolgen daarvan te monitoren.
Doordat u zich richt op geen extra inzet op de huisvesting van expats in dure huurwoningen, is het ook noodzakelijk om het vestigingsbeleid van buitenlandse bedrijven in Amsterdam (die een beroep doen op expats) tot en met 2040 kritisch te herzien. U zou als vestigingsvoorwaarde kunnen stellen dat personeel geworven moet worden onder de inwoners van de stad Amsterdam. Het aantrekken van nieuwe bedrijven om de werkgelegenheid in het algemeen te stimuleren is overigens niet nodig, er is meer dan genoeg werkgelegenheid.
Aangezien de AAV een tijdpad tot 2040 omvat, adviseren wij u deze inzet iedere vier jaar (bij het samenwerkingsafspraken-proces) kritisch te bekijken. Nog niet overziene maatschappelijke ontwikkelingen en trends kunnen zich voordoen. Door deze intentie iedere vier jaar op wenselijkheid te onderzoeken, geeft u zichzelf meer wendbaarheid.

Geen nieuwe, lokale voorrangsregelingen
Hiermee vindt u bij ons een medestander. De bestaande regelingen onderzoeken op effectiviteit juichen wij toe.
Een transparante en eerlijke woonruimteverdeling betekent ook dat het zoeksysteem voor alle woningzoekenden even toegankelijk is. Voor kwetsbare bewoners die minder of niet digitaal vaardig zijn, mogelijk zelf geen digitale toegang hebben, is het erg ingewikkeld geworden om te zoeken en daarmee de zoekpunten te verzamelen. Daar hebben zij hulp bij nodig en de vraag is of de geboden oplossingen adequaat genoeg zijn. Dit zou op korte termijn geëvalueerd moeten worden.
In de praktijk merken wij dat niet iedere corporatie zich evenveel inspant om de verhuisregelingen Van Hoog naar Laag (VHNL) en Van Groot naar Beter (VGNB) even intensief toepast. Woningen die geschikt zijn voor ouderen worden bijvoorbeeld niet in WoningNet geplaatst als 'voorrang voor VHNL en VGNB'.

Ook komt het voor dat een voor deze regeling geschikte woning wordt verkocht. Wij vragen de gemeente dit te monitoren en te overwegen om corporaties aan te spreken als regelingen oneigenlijk worden toegepast (bijvoorbeeld wanneer de woning die achtergelaten wordt, juist wordt verkocht of geliberaliseerd).
Woningzoekenden moeten zich nu melden bij hun corporatie en die geven aan WoningNet de status VHLN of VGNB door. Het is niet transparant hoe de regeling wordt uitgevoerd. De hiervoor genoemde monitor kan dat verhelpen.
Huurders van particuliere verhuurders kunnen geen gebruik maken van deze regelingen. Dat zijn gemiste kansen.
Arcade wil een experiment voorstellen dat het mogelijk maakt om diverse type woningen in complexen van verschillende corporaties binnen een straal van 500 à 1.000 meter in één doorstroompot (één gebied) onder te brengen. Huurders in dat gebied zouden actief benaderd kunnen worden om onder soepele voorwaarden van de verhuisregelingen gebruik te maken. Het doel is om een verhuisketen binnen dat gebied op gang te brengen.

Ook zien we dat er oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de voorrangsregeling die geldt voor mensen met een beroep in de zorg of het onderwijs of een betrekking bij de politie. Deze huishoudens worden gehuisvest in een woning met een tijdelijk contract (bijvoorbeeld in een woning die op de nominatie staat om gesloopt te worden) of in een woning in de geliberaliseerde (midden)huursector met een tijdelijk contract. Woonzekerheid, thuis zijn en eigenaarschap worden hen daarmee ontnomen. Bovendien staan dergelijke werkwijzen in schril contrast tot het doel van deze voorrangsregeling: het aan de stad binden van mensen met beroepen die hard nodig zijn.

Bescherming huur- en koopwoningen voor middeninkomens
U maakt gebruik van de mogelijkheden die de Wet Goed Verhuurderschap u biedt, onder meer om een vergunningsplicht voor middenhuur en -koopwoningen in te stellen. Door doorstromers uit sociale huurwoningen voorrang te verlenen vergroot u daarmee ook het aanbod aan sociale huurwoningen. Het is goed dat u gebruik maakt van deze mogelijkheid. De veronderstelling dat middenhuur betaalbaar is voor mensen met een middeninkomen bestrijden wij echter. Middeninkomens hebben het zwaar. Zij vallen buiten alle inkomensondersteunende regelingen terwijl ook zij te maken hebben met stijgende energieprijzen en de hoge inflatie. Per 1 januari 2024 wordt het aanbod aan huurwoningen met een huurprijs tot 1.000 euro (prijspeil 2023) gereguleerd, daarboven staat het verhuurders nog steeds vrij buitensporige huren te vragen. Ook de huurverhogingen in de middenhuur en dure vrijesector huur zullen gereguleerd moeten blijven, zolang verhuurders (waaronder corporaties) in de huurcontracten over de jaarlijkse huurverhoging een opslag van 7% boven inflatie opnemen.

Wij vragen u daarom om u in te spannen in de lobby naar het Rijk om de regulering van huurwoningen op een (veel) hoger niveau af te toppen dan op 1 januari 2024 het geval zal zijn en de huurverhogingen in de middenhuur en dure vrije sectorhuur blijvend te begrenzen.

Minder liberalisatie en minder verkoop van sociale huurwoningen
Bescherming van sociale huurwoningen is ook nodig. Het is voor ons onacceptabel dat op een woningmarkt waar zo'n groot tekort is aan sociale huurwoningen liberalisatie of verkoop mag plaatsvinden. Het is ons een doorn in het oog dat dit de afgelopen jaren wel heeft plaatsgevonden. Naast dat we vinden dat de verkoop en liberalisatie per direct moet stoppen, vinden we ook dat de inkomsten uit de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen van de afgelopen jaren, voor zover

deze op de balans van de begroting van de niet-DAEB-tak zijn gereserveerd, per heden moeten worden ingezet ten behoeve van de huurmatiging, kwaliteitsverbetering, energietransitie en nieuwbouw van sociale huurwoningen. Ook zou het corporaties passen om bij een groot deel van hun niet-DAEB-voorraad de prijs tot onder de liberalisatiegrens te verlagen. Het is schandalig dat in de stad met de grootste woningnood verkoop en liberalisatie van het meest schaarse woonproduct toegestaan wordt. Dergelijke parktijken veroorzaken verwijtbare schaarste en zijn een direct aantasting van het woonrecht van mensen die aangewezen zijn op de sociale huurvoorraad.

Het uitsluiten van een verbod op verkoop van woningen die veel maatschappelijk geld vragen om te worden opgeknapt of die om andere redenen niet passen bij de volkshuisvestelijke taak van corporaties, is risicovol en ongewenst. Woningcorporatie Lieven de Key heeft al in 2016 in haar portefeuillestrategie opgenomen al het bezit dat niet meer past bij de koers (lees: volkshuisvestelijke taak) te willen afstoten. De volkshuisvestelijke taak van Lieven de Key is vastgelegd in het koersdocument 'Ruimte voor beweging', waarin zij kiest voor mensen die hun eerste stappen zetten op de woningmarkt. Alles wat daar niet aan bijdraagt wordt afgestoten. Dit is in de ogen van Arcade een verenging van de algemene volkshuisvestelijke taak van corporaties. In het jaarverslag 2021 van Lieven de Key is nog opgenomen dat zij 15 seniorencomplexen wil verkopen aan collega corporaties. Arcade vreest echter dat omdat verkoop aan collega corporaties niet wil vlotten, verkoop aan commerciële partijen overwogen zal worden. In de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 is complexgewijze verkoop aan derden niet uitgesloten. De gevolgen voor zittende huurders kunnen echter in zo'n situatie ingrijpend zijn. De huren van sociale huurders kunnen doorgroeien naar de maximumhuur volgens het WWS en daarmee is hun woonzekerheid op termijn in het geding. Ook komen die huurders niet meer in aanmerking voor allerlei regelingen voor corporatiehuurders op rijks- en gemeentelijk niveau zoals de wettelijke huurverlaging en gemeentelijke doorstroom- en verhuisregelingen. Als de wettelijke beperking voor verhuurders ten aanzien huurverhogingen van vrijesectorhuurders vervalt, kunnen hun huren zelfs exponentieel stijgen. Daarom stellen wij voor in de AAV tot 2040 een verbod op te nemen om complexen met sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen van corporaties te verkopen aan commerciële partijen (lees: andere partijen dan woningcorporaties). In een stad als Amsterdam moet iedere kans voor commerciële partijen om sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen van corporaties te gebruiken als objecten die ingezet kunnen worden voor winstmaximalisatie (tijdelijk) worden voorkomen.

Het delen van woningen zien we niet terug in de AAV. Het delen van woningen is nu te duur voor zowel huurders (verlies van huurtoeslag, korting op uitkering, beide indien van toepassing) als verhuurders. Het is goed om de voor- en nadelen van deze vorm van vergroting van het aanbod aan woonplekken na te denken. Een belangrijk nadeel is dat deze woonvorm met een verdienmodel wordt ingezet. Mocht dat een positieve afweging worden, dient de gemeente of corporatie ervoor te zorgen dat de negatieve financiële gevolgen voor de huurder gedempt worden.

Een laatste beschermingsmogelijkheid die we als overweging meegeven is het tegengaan van het gesjoemel met ruimte van sociale huurwoningen, ook bij splitsing van huurwoningen. Een huurwoning met een oppervlakte van maximaal 30 vierkante meter mag niet meer als een volwaardige sociale huurwoning verhuurd worden. Corporaties mogen deze ook niet meer meetellen als zodanig.

Sloop van sociale huurwoningen mag pas voorkomen als renovatie echt niet meer kan. Het spreekt voor zich dat huurders van sloopwoningen recht op terugkeer wordt verleend.

Alternatieve woonvormen voor kwetsbaren
U heeft onze uitgangspunten gelezen. Of men zich nu in een kwetsbare periode van zijn leven bevindt of dat men door omstandigheden binnen de huidige huurmarkt geen woning kan vinden, in geen geval is het toelaatbaar woningen of woonplekken op tijdelijke basis aan te bieden. We vinden het schrijnend dat deze groep, die mogelijk nog meer dan een ander behoefte hebben aan woonzekerheid, thuis zijn en eigenaarschap juist deze zekerheden wordt ontnomen.
De belangen van deze groep mensen tellen mee. Wij vinden dat deze groep de extra kans moet krijgen hun leven weer op de rit te zetten en een rustig en zeker woonbestaan verdient.

Tijdelijke huurcontracten algemeen
Wij spreken ons uit tegen iedere vorm van het aanbieden van tijdelijk wonen, de aantasting van woonzekerheid kent een heleboel nare bijeffecten. Denk aan stress, onzekerheid, de pauze die men moet nemen voor het maken van levensbeslissingen etc. Ook jongeren ervaren deze stress. De enkeling die geen moeite heeft met een tijdelijk huurcontract rechtvaardigt niet de toepassing daarvan.
Wij zien ook ongewenste prijseffecten. Bij iedere mutatie kan een prijsopdrijving plaats vinden.
Voor alle duidelijkheid: het bouwen van flexwoningen zien wij als een ongewenste ontwikkeling. Er wordt niets opgelost, huisvestingsproblemen worden uitgesteld met desastreuze gevolgen voor de huurders die geen andere keuze hebben dan deze woonvorm te accepteren. Bij afspraken die gemaakt worden over de groei van het aantal sociale huurwoningen dient deze vorm van huisvesting niet meegeteld te worden.
Wij voelen ons gesteund in deze stellingname door de Woonbond (www.woonbond.nl/nieuws/rond-tafel-over-tijdelijke-huurcontracten), zie onder meer de inhoud van haar schrijven op 8 september 2022 aan de Tweede Kamer (zie: bijlage 1 of https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2022D34833).

Tijdelijke huurcontracten voor grote woningen en rolstoelwoningen
Deze intentie staat recht tegenover de waarden van de huurders. Het ontneemt hun de zo belangrijke waarden van woonzekerheid, thuis zijn en eigenaarschap. Het veronderstelt ook te veel dat mensen willen blijven wonen in een woning die niet meer past bij hun nieuwe situatie. Vaak is dat niet het geval. Het inzetten op verleiden tot verhuizen moet gehandhaafd blijven. De opgave is woningen aan te bieden in woonomgevingen die de bewoner(s) aanspreekt. Het mag niet zo zijn of worden dat het wonen in een schaars woningtype ervoor zorgt dat de bewoner de schuld van die schaarste moet dragen. Niet de mens is het probleem, wel de schaarste. Die lost men in de eerste plaats op door meer van dit soort woningtypen te bouwen.
Mocht het zo zijn dat er in Amsterdam huurcontracten bestaan die onder voorwaarde van overlijden of vertrekken van leden van het huishouden de overgebleven bewoners verplichten om te verhuizen, dienen deze ongeldig te worden verklaard en omgezet te worden naar contracten voor onbepaalde tijd voor alle overgebleven bewoners.

Vervallen eis individueel huurcontract bij kamerverhuur
De achtergrond van dit voorstel begrijpen we. Het is fijn dat de mogelijkheid van het verhuren van een kamer door een hospita weer mogelijk wordt. Maar we zien ook de mogelijkheid die dit schept voor malafide verhuurders om hier misbruik van te maken. We vragen u daarom om deze mogelijkheid uitsluitend aan corporaties aan te bieden en de rest van de aanbieders uit te sluiten.
De noodzaak om regels rondom kamerverhuur goed vast te leggen is groot. Tegengaan van verregaande verkamering, voorkomen van voordeurdelerskortingen en waarborgen van huurzekerheid zijn

belangrijk. Een verbod op het vragen van te hoge individuele huren bij kamerverhuur moet daarin worden opgenomen.

Focus op nieuwbouw voor ouderen en gezinnen
Fijn dat u duidelijk bent over keuzes. Het bouwen voor deze groepen zorgt voor langere verhuisketens. Het zorgt ervoor dat met één verhuisbeweging meerdere huishoudens passender kunnen gaan wonen.

Tot slot
Deze AAV is de basis voor het afsluiten van prestatieafspraken met de huurders en corporaties. In Amsterdam betreft dit collectieve samenwerkingsafspraken. Dat is een goede vorm, samen bereik je meer dan ieder individueel. Wij vinden het belangrijk dat afspraken gehaald worden en de partijen aanspreekbaar zijn op de afspraken die zij individueel binnen het collectief maken. Dat is een uitdaging bij het maken van collectieve afspraken. Corporaties kunnen zich achter elkaar verschuilen en het is niet transparant wat iedere corporatie heeft gepresteerd. Een ongewenst effect kan zijn dat de optelsom aan gezamenlijke afspraken niet leidt tot het gewenste resultaat.

Wij vragen daarom om de monitor zo in te richten dat duidelijk is wat iedere corporatie bijdraagt aan de afspraken die gemaakt worden. Dat leidt, naar onze mening, tot een beter resultaat omdat tussentijds concreet aangesproken en bijgestuurd kan worden.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Arcade
5.1.2,e

Bijlage: Woonbond 8 september 2022 - aanvullend schrijven rondetafelgesprek Tweede Kamer Tijdelijke Huurcontracten 13 september 2022
PDF download: https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2022D34833

Bijlage

woonbond
de stem van hurend nederland

Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
020-5517700
www.woonbond.nl

Tweede Kamer
woordvoerders Wonen

datum
8 september 2022
kenmerk
22.420
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: aanvullend schrijven rondetafelgesprek Tijdelijke Huurcontracten 13 september 2022

Geachte woordvoerders wonen,

13 september aanstaande heeft u een rondetafelgesprek over tijdelijke huurcontracten.
De Woonbond is ook uitgenodigd als spreker, waarvoor dank. Op 23 februari hebben wij ons position paper aangeboden. Bij deze onze aanvullingen op deze position paper.

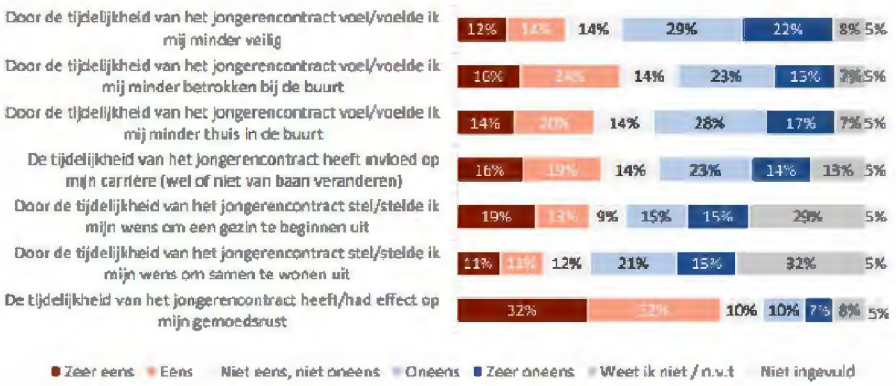
Generieke tijdelijke contracten
In ons position paper betoogden wij waarom het verstandig is generieke tijdelijke contracten (uit hoofde van artikel 7:271 lid 1 BW) af te schaffen. Maandag 5 september jl. vernamen wij de aankondiging van de PvdA en Christenunie om met een initiatiefvoorstel generieke tijdelijke contracten af te schaffen en enkel te behouden voor specifieke doelgroepen en/of situaties. Blijkens de memorie van toelichting op het wetsvoorstel sluit het voorstel aan bij het voorstel van de Woonbond. De Woonbond is dan ook positief over het voorstel en hoopt op brede steun in de Tweede Kamer, alsmede spoedige behandeling, om in tijden waarin bestaanszekerheid enorm onder druk staat, deze te vergroten.

Stress, discriminatie, achterstallig onderhoud, te hoge huur, toenemende woononzekerheid, vergrote kans op intimidatie en oplichting, verminderde rechtszekerheid voor huurders, hogere tijdelijke leegstand, winstmaximalisatie en teruglopende leefbaarheid in kwetsbare wijken, zijn de aangetoonde gevolgen van generieke tijdelijke contracten. En daarbij merken wij op dat het primaire argument om generieke tijdelijke contracten te behouden geen feitelijke basis kent. Immers is uit het onderzoek van Companen (uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK) niet gebleken dat het aanbod groter is geworden door tijdelijke contracten. De negatieve effecten zijn echter wel ruimschoots aangetoond.

Doelgroepen contracten
Naast het gebruik van generieke tijdelijke contracten, ziet de Woonbond ook een toename van tijdelijke contracten voor specifieke doelgroepen. Hierbij springen met name de zogenaamde jongerencontracten in het oog. Dit zijn contracten van vijf jaar, met de veronderstelling dat de jongere nadien door kan stromen naar een koopwoning of een reguliere sociale huurwoning. In de praktijk blijkt dit moeilijk. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid deze contracten met twee jaar te verlengen. De Woonbond roept hen op dat te doen voor huurders die bij afloop van het jongerencontract nog geen vervangende woonruimte hebben gevonden.

Naar oordeel van de Woonbond dient de omvang van jongerencontracten ook beperkt te worden. Situaties waarbij een woningcorporatie, zoals De Key in Amsterdam, zich volledig richt op jongerencontracten zijn ongewenst. In opdracht van Gemeente Amsterdam, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), huurdersvereniging Arcade en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) voerde RIGO een onderzoek uit naar de gevolgen van jongerencontracten in Amsterdam.

figuur 36 invloed tijdelijkheid jongerencontract, n = 1.623



Graag wijst de Woonbond u op de geconstateerde negatieve gevolgen die door de doelgroep worden ervaren (zie figuur bovenstaand).

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

22.420

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 10:00

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2.e namens Huurders Ymere Amsterdam (HYA)
E-mail	info@hya.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Passender wonen. Duurzame woningen van goede kwaliteit. Betere positie van Amsterdammers. Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Huurders Ymere Amsterdam sluit zich volledig aan bij de reactie van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). In onderstaande bijlage vindt u de reactie op Doel 1: Meer woningen.
Je bijlage bij Meer woningen	FAH-Stel-de-huurder-centraal-inspraak doel 1.pdf
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Huurders Ymere Amsterdam sluit zich volledig aan bij de reactie van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). In onderstaande bijlage vindt u de reactie op Doel 2: Betaalbaarder wonen.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	FAH-Stel-de-huurder-centraal-inspraak doel 2.pdf
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Huurders Ymere Amsterdam sluit zich volledig aan bij de reactie van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). In onderstaande bijlage vindt u de reactie op Doel 3: Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	FAH-Stel-de-huurder-centraal-inspraak doel 3.pdf
Je reactie op Passender wonen	Huurders Ymere Amsterdam sluit zich volledig aan bij de reactie van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). In onderstaande bijlage vindt u de reactie op Doel 4: Passender wonen.
Je bijlage bij Passender wonen	FAH-Stel-de-huurder-centraal-inspraak doel 4.pdf

Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Huurders Ymere Amsterdam sluit zich volledig aan bij de reactie van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). In onderstaande bijlage vindt u de reactie op Doel 5: Duurzame woningen van goede kwaliteit.
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	FAH-Stel-de-huurder-centraal-inspraak doel 5.pdf
Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	Huurders Ymere Amsterdam sluit zich volledig aan bij de reactie van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). In onderstaande bijlage vindt u de reactie op Doel 6: Betere positie van Amsterdammers.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	FAH-Stel-de-huurder-centraal-inspraak doel 6.pdf
Je reactie op Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	Huurders Ymere Amsterdam sluit zich volledig aan bij de reactie van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). In onderstaande bijlage vindt u de reactie op Doel 7: Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg
Je bijlage bij Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	FAH-Stel-de-huurder-centraal-inspraak doel 7.pdf

Verzenden

Referentienummer	7884-0670

huurders netwerk amsterdam

Huurders Netwerk Amsterdam, Zienswijze op Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting Maart 2023

Inleiding

Het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) streeft ernaar de belangen te behartigen van álle Amsterdamse huurders, huidige én toekomstige; zowel in de sociale als de commerciële sector[1]. De belangenbehartiging richt zich op individuele huurders, huurdersorganisaties en huurdersgroepen, alsmede op groepen van huurders en organisaties die mede de belangen van huurders vertegenwoordigen.

Bij het HNA zijn momenteel 34 deelnemende organisaties aangesloten. Deze zienswijze is gebaseerd op de inbreng vanuit de deelnemers aan het HNA. Wij stellen in deze zienswijze de positie en de bescherming van de huurder centraal. Hierbij houden we zoveel mogelijk de indeling van de Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting (AAV) aan. Waar nodig gebruiken we concrete voorbeelden.

Het HNA vindt het positief dat er voor de AAV een uitgebreid meedenk-traject georganiseerd werd, met uitgebreide verslaglegging, waaruit een top 44 van aanbevelingen gekomen is.
Ook positief vinden wij dat er, voorafgaand aan het overleg met de woningcorporaties over nieuwe samenwerkingsafspraken, gewerkt wordt aan een visie op de aanpak van de Amsterdamse volkshuisvesting. Wij bedanken de gemeente Amsterdam voor het voorleggen van een inspraakversie van de AAV en wij maken graag gebruik van de gelegenheid om daarop te reageren

Probleem analyse

Geen verbetering positie huurder

Het HNA deelt de uitgangspunten van ongelijk investeren voor gelijke kansen en voorrang voor hen die het hardst een woning of woonplek nodig hebben, maar dat mag niet leiden tot een verslechtering van de positie van andere groepen huurders.

Helaas biedt deze AAV weinig perspectief voor de bescherming, laat staan verbetering van de positie van huurders met veel te hoge en groeiende woonlasten ten opzichte van hun veelal gelijkblijvend inkomen. Voor deze groep huurders blijven de groeiende armoede en onzekerheid voortduren.

Groeiende kloof huurders en kopers

Het HNA staat kritisch ten opzichte van de probleemanalyse en zet de volgende kanttekeningen bij de doelen en de uitwerking daarvan. Sterk in de probleemanalyse is het met feiten en cijfers aantonen van de woningnood. De desastreuze woonpolitiek van de afgelopen decennia heeft echter niet alleen geleid tot een grote woningnood, maar ook tot een groeiende kloof tussen huurders en kopers.

Wij missen een gedegen analyse van oorzaak en gevolgen van deze groeiende kloof. Het ontbreken van feiten en cijfers over de groeiende kloof tussen kopers en huurders, is tekenend voor het ontkennen van dit probleem.

---

[1] de term 'commerciële verhuurder' gebruiken wij voor verhuurders in de particuliere huursector.

Die groeiende kloof tussen huurders en kopers is niet alleen veroorzaakt door het in 2014 aan de markt overgeven van de volkshuisvesting. Ook in de jaren daarna zijn kopers systematisch bevoordeeld ten opzichte van huurders, immers:

- de hypotheekrente aftrek is een belastingverlaging waar alleen kopers van profiteren
- huurders krijgen jaarlijkse, niet op kostenstijgingen gebaseerde huurverhogingen; van overheidswege gelegaliseerde diefstal!
- de verhuurdersheffing, waarmee kapitalen aan huurinkomsten oftewel het geld van huurders naar de staatskas is overgeheveld; gelukkig bijna afgeschaft maar nog niet helemaal.
- huurders betalen inkomensafhankelijke huurverhogingen, een omgekeerde vermogensbelasting voor huurders met een middeninkomen.

Het is geen wonder dat in het onderzoek geconstateerd wordt dat ook anno 2023 veel woningzoekenden het liefste kopen. Voor huurders en kinderen van huurders is kopen een vrijwel onhaalbare kaart geworden.

1. *Jammer dat er geen gericht beleid is voor (groepen) commerciële verhuurders....waar blijft hun bijdrage aan het oplossen van de wooncrises?*

2. *Analyse van groeiende kloof tussen huurders en kopers en de gevolgen daarvan voor huurders ontbreekt*

WOZ-waarde

Sterker nog, huurders betalen de rekening van de stijgende huizenprijzen. Met de opname van de WOZ-waarde in het Woningwaarderings-systeem (WWS) stijgt de maximale huurprijs mee met de huizenprijs. Dat geldt straks ook voor huurders van woningen met een gereguleerde huur in het midden segment. Voor Amsterdam vindt het HNA het huidige voorstel, een WOZ- cap voor woningen boven 142 punten, niet toereikend om de snelle stijging van de huren te beperken.

3. *WOZ uit de puntentelling, geen huursprong bij mutaties, sociale huurwoningen blijven sociale huurwoningen en worden niet naar vrije sector /middensegment opgewaardeerd, gelijkwaardigheid kopen en huren herstellen.*

Eenzijdige aanpak

Het HNA vindt dat er bij de oplossingen voor de woningnood teveel wordt gekeken in de richting van huurders en veel te weinig in de richting van kopers en verhuurders die jaren achtereen geprofiteerd hebben van de stijging van de huizenprijzen. Het HNA wil dat wordt onderzocht of het eigendomsrecht echt zo'n harde barrière vormt voor een goed volkshuisvestingsbeleid en hoe voorkomen kan worden dat "wonen" een verdienmodel wordt.

Opheffing van het kraakverbod? Het werkwoord kraken komt in de AAV niet voor. De mogelijkheid voor kopers van huizen op gemeentegrond om over te stappen op 'eeuwigdurende erfpacht' evenmin. Kopers blijven buiten schot.

Het gaat vooral over huurders die een woning huren die 'niet past' bij hun inkomen. Mensen met een laag inkomen die vooral in de particuliere sector een huur hebben die ze eigenlijk niet kunnen betalen en mensen met een middeninkomen die eigenlijk zouden moeten doorstromen naar een duurdere woning. Als excuus wordt nog wel aangevoerd dat deze middeninkomen huurders niet kunnen doorstromen, maar waarom zouden ze dat moeten? En wat rechtvaardigt de eeuwigdurende huurverhogingen voor matig

onderhouden woningen die met de huuropbrengsten allang zijn afbetaald? In het Entrepotdok complex is dat inmiddels 3 à 4 keer.

In de nu bijna 40 jaar na oplevering van het Entrepotdok complex zijn kopers van het eerste uur – de starters die de huurwoning boven hun bedrijfspand konden kopen – gemiddeld ruim €500.000 rijker van geworden, terwijl huurders steeds meer moeten betalen voor mindere woningen. De maximale huur volgens het puntenstelsel bedraagt gemiddeld inmiddels €1500 per maand, voor woningen die zo'n 35 jaar geleden zijn opgeleverd voor gemiddeld €40.000. Voor nieuwe huurders van bij mutatie geliberaliseerde woningen kan de huur oplopen tot €2000 per maand.

4. *Opheffen kraakverbod*

5. *Studie naar/ proefprocessen over versterken woonrecht en inperken eigendomsrecht*

Corporaties

Winst maken op woningen is a-sociaal. Toch maken ook woningcorporaties woekerwinsten op de verhuur. Deze winsten zouden primair moeten gaan naar onderhoud en verduurzaming van bestaande huurwoningen in plaats van de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. De winsten op de verhuur moeten ten goede komen aan de huurders, niet aan de eigen organisatie van de corporatie! Juist wanneer de commerciële marktpartijen het laten afweten, moeten woningcorporaties en de overheid samen investeren in het vergroten van de sociale huurwoningvoorraad (anticyclisch investeren). Het HNA verwacht van de gemeente Amsterdam en de corporaties dat zij daarvoor een gezamenlijk een dringend beroep doen op het Rijk voor extra (financiële) middelen voor nieuwbouw.

6. *Nieuwbouw sociale huurwoningen financieren uit belastinggeld en niet uit verhogen huren huidige sociale huurwoningen*

Visie en beleid

Bij een integrale Amsterdamse woonvisie zou naar álle woningen gekeken moeten worden, zowel huur als koop. Om het tij te keren en gelijke kansen te creëren is een radicaal ander beleid nodig, gericht op gelijke kansen voor woningzoekenden, huurders en kopers. In de voorgestelde aanpak zien wij geen enkele maatregel die een spaak in het wiel van de woningmarkt als ongelijkheidsmachine steekt.

Conclusie

Het HNA kan niet anders concluderen dan dat de voorgestelde aanpak geen keerpunt is in het desastreuze woonbeleid van de afgelopen decennia, maar een sluitstuk. Eigendomsrecht gaat vóór woonrecht. Geen volkshuisvesting, maar sociale huurwoningen alleen voor de minima en voorrangsgroepen. Corporaties die te hoge huren (moeten) vragen aan deze minder kapitaalkrachtige groepen, vanwege mogelijkheid tot financieren noodzakelijke nieuwbouw om laatste decennia gegroeide schaarste aan beschikbare betaalbare woningen op te heffen. Een toe-eigening van de sterk geslonken voorraad sociale huurwoningen als publiek eigendom, ten koste van huurders met middeninkomens.

HNA Zienswijze op de zeven doelen

In de volgende pagina's lopen we de zeven doelen van de AAV langs, pikken daaruit wat ons nuttig en haalbaar lijkt en plaatsen kanttekeningen bij ideeën die bij uitwerking heel verkeerd kunnen uitpakken. We sluiten af met de twee doelen die vanuit het perspectief van woningzoekenden en huurders volgens het HNA bovenaan zouden moeten staan: 'Een thuis voor iedereen' en 'Verkleining van de kloof tussen huurders en kopers'.

Amsterdam is een stad van huurders. 70% huur tegen 30% koop. Biedt deze AAV echt een kans om het tij echt te keren?

Doel 1 Meer woningen

Op pagina 22 lezen we 'Woningen mogen niet langer dan zes maanden leegstaan'. Het HNA vindt een leegstand van zes maanden te lang gezien de woningnood. De nieuwe leegstandsverordening en een boete op leegstand zijn een goed begin. Het HNA ziet ook graag een opheffing van het kraakverbod.

Zie 5. Opheffen kraakverbod.

Het terugdringen van het aantal "tweede woningen" is een uitstekend idee. De uitwerking ontbreekt echter. Het lijkt alsof de opstellers er zelf niet in geloven dat het mogelijk is. Het HNA vraagt de gemeente in contact te treden met de fiscus over demogelijkheden om gegevens uit te wisselen!

Zie 6 .Studie naar/ proefprocessen over versterken woonrecht en inperken eigendomsrecht

Vakantieverhuur mag niet meer worden dan de maximaal 30 dagen die nu gelden. Kamerverhuur moet worden gefaciliteerd. Hier ligt een nog onbesproken punt van ongelijkheid tussen kopers en huurders. Waarom mogen huurders niet aan vakantieverhuur doen en waarom mogen zij kamers die ze over hebben niet onderverhuren? Het HNA vraagt de gemeente om deze optie te onderzoeken.

7. *gelijke rechten voor kopers en huurders met betrekking tot beperkte vakantie en kamer verhuur*

8. *elke kamerhuurder een eigen, individueel, schriftelijk, degelijk huurcontract, waarin naast huur voor kamer ook huur voor hele woning vermeld staat, service kosten voor woning en voor kamer, waarbij inzichtelijk gemaakt wordt waarop die kosten gebaseerd en berekend zijn.*

Huurders moeten volledig geïnformeerd worden over servicekosten, zo staat op pagina 23. Het HNA vindt dit vanzelfsprekend en verwacht niet minder! Gezien de misstanden die de afgelopen jaren naar boven zijn gekomen, is dit een legitieme eis. Huurders moeten volledig geïnformeerd worden over de huurkosten van hun woning en inzage krijgen in de kosten/baten en investeringen in hun complex. NB. Huurders van het Entrepotdok complex die daarnaar vragen bij hun verhuurder, Alliantie, worden afgescheept met het antwoord: 'bedrijfsgeheim'.

9. *verhuurders/eigenaren geven huurders inzicht in kosten/opbrengsten van huurwoning en/of complex. En naar welke bestemming positieve opbrengsten gaan.*

De kostendelersnorm van de Bijstandswet en de korting op de AOW bij samenwonen moeten van tafel. Hier staat het HNA volledig achter en wij juichen het toe als de gemeente Amsterdam hiervoor actief gaat lobbyen bij het Rijk. Deze maatregelen kosten vrijwel niets en leveren woonruimte op.

10. *lobby in Den Haag afschaffen kostendelersnorm van de bijstand en korting op AOW bij samenwonen.*

Amsterdam wil inzetten op de bouw van 7500 huurwoningen per jaar plus nog eens ruim 2500 flexwoningen voor tijdelijke verhuur. In tijden van grote schaarste acht de gemeente tijdelijke huur acceptabel, ondanks de impact op bestaanszekerheid. Het HNA vindt de negatieve effecten van tijdelijke huur contracten en gebruiksovereenkomsten –bestaansonzekerheid, minder sociale cohesie, bepaalde groepen onevenredig hard geraakt- te groot, en accepteert alleen tijdelijke huurcontracten als er een garantie is op doorstromen. Dus geen tijdelijke verhuur, tenzij het gaat om huisvesting van mensen die slechts tijdelijk in de stad verblijven. Ook de ambitie van de gemeente om 2500-3000 tijdelijke woningen te bouwen, steunt het HNA niet.

11. *Geen tijdelijke huurcontracten als er geen garantie is op doorstromen, zeker niet in tijden van schaarste.*

12. *Flexwoningen alleen voor zeer specifieke huurders, die daarbij een garantie moeten krijgen dat er een huurwoning voor hen beschikbaar is als de flexsituatie na b.v. 15 jaar beëindigd wordt en zij geen andere woning gevonden hebben. Zekerheid en continuïteit garanderen voor huurders van flexwoningen*

Cruciale vraag bij de bouw van meer (sociale) huurwoningen is de vraag; “Wie betaalt?”. Op deze vraag wordt in de AAV geen direct antwoord gegeven. Indirect wordt de indruk gewekt dat woningcorporaties daar zorg voor gaan dragen. Met geld van huurders?

Het HNA vindt dat het vergroten van de sociale (huur)woningvoorrraad primair de gezamenlijke verantwoordelijkheid is van het Rijk, de gemeente en de corporaties. Dit is een politieke kwestie. Desalniettemin zal de gemeente Amsterdam een actieve lobby moeten gaan voeren in Den Haag en samenwerking moeten zoeken met ideële investeerders . Het HNA vindt dat de gemeente het gesprek moet aangaan met andere lobbyisten zoals de “Woningmakers” en Bouwend Nederland, die wel dure woningen willen bouwen in het groen, maar passen voor sociale (huur)woningen in Amsterdam. Een actieve grondpolitiek van de gemeente vindt het HNA een voorwaarde voor behoud van de regie op nieuwbouw.

Zie 4. Nieuwbouw sociale huurwoningen financieren uit belastinggeld en niet uit verhogen huren huidige sociale huurwoningen

In sloop/nieuwbouw ziet Amsterdam kansen voor verdichting en verduurzaming. Inzet in de samenwerkingsafspraken met de corporaties is dat voor het totale aantal woningen dat in een gebied gesloopt wordt, er minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt teruggebouwd met waar mogelijk terugkeergarantie voor bewoners.

Het HNA vindt dat het uitgangspunt primair moet zijn dat huurders een terugkeergarantie met gelijkblijvende huur krijgen. Indien dit niet mogelijk is, moet de verhuurder dit kunnen aantonen. De huurders hebben immers niet zelf besloten tot sloop/nieuwbouw!

13. *terugkeergarantie voor bewoners die willen terugkeren is uitgangspunt en moet worden gegarandeerd.*

Naast nieuwbouw door woningcorporaties ziet de gemeente ook een rol voor wooncoöperaties, verenigingen voor collectieve zelfbouw: " Hier bieden we mogelijkheden voor door bouwkavels te reserveren en het medefinancieringsbeleid (garantstelling) voor wooncoöperaties mogelijk te maken".

Het HNA ziet hierin opnieuw een bevoordeling van kopers ten opzichte van huurders op kosten van de belastingbetaler. Het HNA vraagt de gemeente te onderzoeken welke nieuwe woon- en financieringsvormen er mogelijk zijn om de positie van de huurder te verbeteren.

14. *Bij keuze voor nieuwe woonvormen moet keuze van bewoner leidend zijn, niet de schaarste aan zelfstandige huurwoningen.*

Doel 2 Betaalbaarder wonen

"Om mensen met een laag inkomen een betaalbare plek te blijven bieden in Amsterdam moet de sociale voorraad van corporaties zoveel mogelijk toenemen'. De sociale voorraad van corporaties kan toenemen door aan twee knoppen te draaien; aantallen en huurprijs.

Met hoeveel sociale huurwoningen de voorraad van de corporaties concreet moet toenemen in de komende jaren dient met streefcijfers te worden aangegeven. Datzelfde geldt voor de verkoop van sociale huurwoningen. Het HNA vindt 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur bij nieuwbouw een minimumeis!

Het HNA vindt de doelstelling dan ook te vaag en daardoor niet te monitoren. Termen als 'zoveel mogelijk', 'onwenselijk' , 'minder' en 'nee tenzij' vindt het HNA niet concreet genoeg. Het HNA wil termen als 'een stop' waar het gaat om de verkoop, sloop en liberalisering van sociale huurwoningen. En wat is 'betaalbaar'?

De AAV gaat ook onvoldoende in op de oorzaak van de structurele afname van het aantal sociale huurwoningen en de mogelijke oplossingen om die teruggang te keren. Bij liberalisatie van sociale huurwoningen wordt terughalen nog wel als een wenselijke optie genoemd. Alleen dan niet naar de sociale sector, maar naar het middeldure segment. Het HNA pleit juist voor een grotere sociale woningvoorraad.

15. *stop verkoop van sociale huurwoningen en stop liberalisatie van sociale huurwoningen*

Speciale aandacht vraagt het HNA voor het versterken van de positie van huurders in gemengde complexen; complexen waar verhuurders huurwoningen hebben verkocht (uitponden) en een Vereniging van Eigenaren (VvE) de kopers vertegenwoordigt. Hiertoe biedt de AAV onvoldoende handvatten.

Naast overlast door verbouwingen door nieuwe eigenaren, hebben deze huurders vaak geen toegang (direct of indirect via de verhuurder) tot informatie/ beleidswijzigingen in de VvE. De Overleg Wet biedt onvoldoende garantie dat de verhuurder de ook daarin geregelde, vaak zeer beperkte, rechten van huurders realiseert.

Verhuurders hebben vaak dubbele belangen: enerzijds het stimuleren van uitponding/verkoop en het ter wille zijn van de kopers (geen huurders bij VvE vergaderingen) en anderzijds de informatieplicht, goed onderhoud en verduurzaming ten behoeve van de huurders. Het HNA vindt het niet acceptabel als huurders bij, bijvoorbeeld onderhouds-/verduurzamingsplannen, als laatsten worden geïnformeerd puur om het instemmingspercentage van 70% te behalen. Een goede verhuurder zal hierin een voortrekkersrol vervullen, helaas is dit in de praktijk zelden het geval.

Dan de WOZ-waarde. De verkoop van appartementen bij stijgende huizenprijzen verhoogt de WOZ-waarde en zo ook de maximale huurprijs. Nieuwe eigenaren gebruiken in de praktijk hun appartement vaak voor buy- to-let en buy- to keep constructies met prijs opdrijvende werking.

Zie 9. verhuurders/eigenaren geven huurders inzicht in kosten/opbrengsten van huurwoning en/of complex. En naar welke bestemming positieve opbrengsten gaan.
Zie 17. Beperk huurverhoging van alle huurders voor langere tijd tot 1%, huurverlaging oplopend vanaf energie label C en kijk bij financiële mogelijkheden van huurder naar totale woonlasten ontwikkeling zoals door NIBUD bepleit wordt.
*Zie 18. Lobby in Den Haag voor **extra** aftopping WOZ punten(WOZ-cap) voor alle huurwoning tot 300 punten in Amsterdam of voor zie 3. WOZ uit de puntentelling, geen huursprong bij mutaties, sociale huurwoningen blijven sociale huurwoningen en worden niet naar vrije sector /middensegment opgewaardeerd, gelijkwaardigheid kopen en huren herstellen.*
Zie 29 Zorg dat bij overleg tussen gemeente, verhuurder en VvE ook huurders aanschuiven. Hoe vroeger huurders bij het ontwikkelen van verduurzamingsplannen /renovatie betrokken worden, hoe gemakkelijker zij in stemmen met die plannen en hoe minder klachten er achteraf komen. (Recent onderzoek Woonbond en Saint- Goubiain)
Zie 20. Lobby Den Haag voor mogelijkheden tegengaan van by-to-let en buy-to-keep constructies

De oplossing voor betaalbaarder wonen ligt in de AAV–zoals verwacht- in de verwachting dat corporaties gaan investeren in de nieuwbouw van sociale huurwoningen: 'We vragen veel van corporaties, maar willen ons ook inzetten voor onze trouwe partners zodat zij hun kerntaak goed kunnen uitvoeren.' In de hele AAV geen kwaad woord over de corporaties. Zij zijn immers het vehikel om geld van de huurders door te sluizen naar projectontwikkelaars en bouwers voor nieuwbouw.

Het HNA mist in de AAV concrete maatregelen en richtlijnen die borgen dat het geld van de huurders ook (deels) aan hen ten goede komt via onderhoud, renovatie en verduurzaming van hun eigen woning.

16. *Besteed huurinkomsten in eerste instantie aan onderhoud,renovatie en verduurzaming van bestaande woningen, daarna pas aan nieuwbouw (zie ook 4. Nieuwbouw sociale huurwoningen financieren uit belastinggeld en niet uit verhogen huren huidige sociale huurwoningen)*

Terugkomend op wat is 'betaalbaar'. Het aandeel lage inkomens in Amsterdam bedraagt momenteel 48,8%. De liberalisatiegrens ligt in 2023 €808. Het ligt dus voor de hand dat bijna de helft van de Amsterdamse woningen, huur en koop, 'betaalbaar' zou moeten zijn. Met name het aantal sociale huurwoningen is veel , veel nlager dan de behoefte eraan. En dan nog is €808 voor velen onbetaalbaar! Te vaak wordt ervan uitgegaan dat oudere huurders in een sociale huurwoning in aanmerking komen voor huurtoeslag en armoede regelingen. Dit is zeker niet altijd het geval omdat ze veelal een klein spaarpotje hebben voor onvoorziene omstandigheden en niet armlastig begraven willen worden.

Het HNA mist in de AAV een goede definitie van 'betaalbaar' in termen van besteedbaar inkomen/ vermogen en mogelijke oplossingen om sociale huurwoningen betaalbaar te houden.

Verder pleit het HNA voor eerlijke huurprijzen: huren die in lijn zijn met de beheerkosten en kwaliteit van de woning. Winst maken op wonen is a-sociaal. De koppeling van huur aan inkomen is feitelijk inkomenspolitiek. Waarom worden huurtoeslagen via de fiscus uitgekeerd, en wordt een teveel aan inkomen via de huur verrekend? Waarom geen huurwoningforfait voor de huurders met relatief hoge inkomens?

Huurders van vrije sector en sociale huurwoningen –inclusief middenhuur- hebben de afgelopen jaren een huurstijging van meer dan 20 % gehad. In het gunstige geval betekent dit voor een middenhuurwoning een huurstijging van 300 euro oplopend tot 2000 euro. Zeker voor oudere huurders, met AOW en pensioen met

minimale stijging de afgelopen jaren, is het besteedbaar inkomen aanzienlijk gedaald. Daarnaast is er een reële mogelijkheid dat het inkomen daalt, omdat een van de partners wegvalt. Middenhuur kan vooral door tweeverdieners worden opgebracht. Als 1 van de inkomens wegvalt komt deze categorie huurders in de problemen.

17. *Beperk huurverhoging van alle huurders voor langer t ijd tot 1%, huurverlaging oplopend vanaf energie label C en kijk bij financiële mogelijkheden van huurder naar totale woonlasten ontwikkeling zoals door NIBUD bepleit wordt.*

De gemeente streeft naar een toename van de middeldure huurvoorraad. Zij verwacht daarbij veel van de regulering van particuliere verhuur, die moet gaan gelden voor woningen met maximaal 187 punten in het WWS. Een huurprijs van €1100 per maand wordt daarvoor passend geacht. Maar is dit betaalbaar voor mensen met een middeninkomen?

Het HNA wijst hierbij op de wijze waarop de WOZ-waarde en de –in Amsterdam niet uitzonderlijke- monumententoeslag die alleen al in bijvoorbeeld het Entrepotcomplex kunnen oplopen tot boven de 130 WWS-punten..

18. *Lobby in Den Haag voor **extra** aftopping WOZ punten(WOZ-cap) voor alle huurwoning tot 300 punten in Amsterdam of voor zie 3. WOZ uit de puntentelling, geen huursprong bij mutaties, sociale huurwoningen blijven sociale huurwoningen en worden niet naar vrije sector /middensegment opgewaardeerd, gelijkwaardigheid kopen en huren herstellen.*

Het optrekken van de reguleringsgrens naar 187 puntengrens blijkt een impuls voor bepaalde verhuurders om de woningwaarde met allerlei trucs tot boven deze grens op te trekken om de eenmalige huurverlaging te ontlopen. Ook als ze de woningwaarde niet opkrikken en dus de huur moeten verlagen, gaat deze pas vertraagd in lezen we op pagina 27: 'Alleen bij nieuwe verhuur en/of huurcontracten mag een huurprijs aangepast worden. '

Het HNA vindt dat deze huurverlagingen, net als de huurverhogingen, jaarlijks doorgevoerd moeten worden en niet pas bij een mutatie.

19. *toekomstige regulering vrije sector niet alleen bij nieuwe huurcontracten, maar ook voor bestaande contracten. Zie ook 6 .Studie naar/ proefprocessen over versterken woonrecht en inperken eigendomsrecht*

In de AAV zelf wordt op pagina 27 ook een keerzijde van de regulering genoemd: 'De keerzijde van de aangekondigde regulering (...) is dat een deel van de woningen die nu als sociale huurwoning worden verhuurd, alsnog in het middensegment verhuurd kunnen worden.' Dat is wat binnen vele, ooit als premie huur gebouwde complexen zoals bijvoorbeeld Nellestein en het Entrepotdokcomplex, al op grote schaal gebeurd is en nog staat te gebeuren.

Zie ook 15. stop verkoop van sociale huurwoningen en stop liberalisatie van sociale huurwoningen

De gemeente wil buy-to-let en keep-to-let tegengaan, maar stuit daarbij op wettelijke grenzen. Het HNA spoort de gemeente aan om hiervoor actief te lobbyen voor aanpassing van de wet!

20. *Lobby Den Haag voor mogelijkheden tegengaan van buy-to-let en keep-to-keep constructies*

Het HNA staat negatief tegenover het experiment met 'sociale koopwoningen' om mensen meer mogelijkheden te geven op de koopmarkt. Dit lokt speculatie uit, waardoor de prijzen niet lang 'sociaal' zullen zijn, en het leidt niet tot vergroting van de voorraad sociale huurwoningen.

Zie 3. WOZ uit de puntentelling, geen huursprong bij mutaties, sociale huurwoningen blijven sociale huurwoningen en worden niet naar vrije sector /middensegment opgewaardeerd, gelijkwaardigheid kopen en huren herstellen.

De paragraaf eindigt op pagina 30 met een opdracht: 'Huisuitzettingen door betaalbaarheidsproblemen moeten we ten allen tijde voorkomen.' Een opdracht is nog geen garantie.

Het HNA vindt dat huurders bescherming en extra ondersteuning in de vorm van financiële coaching/ schuldhulpverlening zouden moeten kunnen krijgen. Alleen een garantie dat geen huisuitzetting dreigt, kan mensen in een penibele financiële situatie rust geven.

21. *geen verhuurbeleid meer dat leidt tot financiële armoede en/of huisuitzetting van huurders*

Doel 3. Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben

Bij het doel 'Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben' zet het HNA een aantal vraagtekens . Is het niet een voortzetting van de politiek die van volkshuisvesting huisvesting voor de armen maakt? Of gaat het hier vooral om mensen die de 'economie' het hardste nodig heeft? De toename van (huur)woningzoekenden en schaarste op de woningmarkt kan immers niet los gezien worden van door arbeidsmarktpartijen ingezette trends (toename van expats, buitenlandse studenten, arbeidsmigranten etc.). Waarom betaalt de samenleving mee aan het verdienmodel van het bedrijfsleven?

De voorrangsregeling voor het onderwijs, de zorg en de politie worden gecontinueerd omdat, zo lezen we op pagina 32: 'De tekorten binnen deze drie beroepsgroepen op gespannen voet staan met het fundamentele recht op onderwijs, zorg en veiligheid' . Het HNA vindt dat wonen ook een fundamenteel recht is, ook voor andere (beroeps)groepen. Wat te denken van mantelzorgers? Het moet niet gaan om het verdelen van schaarste op de (huur)woningmarkt, maar om het opheffen van deze schaarste.

22. *zorgen dat tenminste 50% van de mutatie huurwoningen beschikbaar is voor reguliere woningzoekenden.*

23. *Maak afspraken met commerciële verhuurders dat minimaal 50% van hun mutatie huurwoningen beschikbaar/bereikbaar is voor voorrangsgroepen. Zie ook 1. Jammer dat er niet ook zo iets (prestatie afspraken) is met commerciële verhuurders....waar blijft hun bijdrage aan het oplossen wooncrises? En zie ook 6 .Studie naar/ proefprocessen over versterken woonrecht en inperken eigendomsrecht*

Het HNA betreurt het dat de gemeente tegen wettelijke grenzen aanloopt bij het met voorrang toewijzen van vrijkomende corporatiewoningen aan mensen met een lokale of regionale binding. Dat gaat blijkbaar niet op bij bijvoorbeeld de toewijzing van staanplekken aan woonwagenbewoners 'Hierin geven we de cultuurspecifieke elementen zoals het wonen in familieverband een plek'.

Amsterdam hanteert het 'Housing first' principe. Bij de verhuur via zorginstellingen van corporatiewoningen heeft het HNA wel vragen. Hoe voorkom je dat er zich op termijn getto's van arm en zwak gaan vormen, met name in complexen buiten de ring? Zeker als er voor verkoop van 2 sociale huurwoningen binnen de ring er 3 buiten de ring terugkomen!

24. *Kortom: meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben, maar niet geconcentreerd in complexen van sociale woningbouw.*

Het HNA pleit er voor om standaard 25% van de nieuwbouw te reserveren voor buurtbewoners. Met name voor ouderen is het van groot belang om in hun eigen sociale omgeving te kunnen blijven wonen.

Doel 4. Passend wonen

De gemeente wil vol inzetten op doorstroming, zo schrijft ze op pagina 36: 'We willen de woningmarkt weer in beweging brengen en verhuisketens op gang brengen.' Blijkbaar is het 'marktdenken' nog steeds stevig verankerd en is het denken vanuit 'volkshuisvesting' nog niet echt ingedaald. Het op gang brengen van 'verhuisketens' wekt de valse indruk van een maakbare, geregisseerde samenleving.

Gezien de resultaten van Groot naar Beter en van Hoog naar Laag valt de maakbaarheid/regie behoorlijk tegen. Het HNA vraagt de gemeente om betere regelingen, speciaal voor ouderen, én betere monitoring.

Het HNA mist bovendien ruimte voor de huurder, zoals de 'vrijheid van woningruil' voor alle huurders van corporatiewoningen. Op initiatief van huurders zelf. En uiteraard zonder huurverhogingen.

Corporaties grijpen in de regel woningruil aan om de huren te verhogen. In de AAV wordt gesproken over huurbehoud bij doorstroming, maar tegelijkertijd op pagina 38 ook over 'tijdelijke korting/huurgewenning'. En over 'verhuisservices' en meer dan 'praktische ondersteuning bij bijvoorbeeld administratie'?
Worden de verhuiskosten vergoed? Het HNA vindt het onduidelijk wat hier wordt bedoeld en wat het betekent voor huurders
.
Mede vanwege achterstallig onderhoud hebben huurders vaak veel geïnvesteerd in hun woning: keukens, sanitair, kasten, vloeren, gordijnen, vides, etc. Dat raken ze kwijt bij verhuizing. Tussen hun vertrek en de komst van nieuwe huurders zit in de regel minimaal één maand, waardoor geen overleg kan worden gevoerd over eventuele overname. Dat kan allemaal wel bij een vrij onderling ruilverkeer.

Het HNA mist hierin ook de bescherming van de voorraad woningen voor speciale doelgroepen, zoals bijvoorbeeld atelierwoningen, rolstoelwoningen, benedenwoningen, etc. Mede met oog op de vergrijzing is uitbreiding van die voorraad nodig en (langlopende) tijdelijke huurcontracten bieden geen oplossing.

Zie : *11. Geen tijdelijke huurcontracten, zeker niet in tijden van schaarste.*

Zie 26 . Geen tijdelijke huurcontracten, noch op duur, noch op persoonsgebonden omstandighedenkenmerken

Zie 27. Geen voorwaardelijke huurcontracten die bestaanszekerheid van mensen aantasten

Het HNA mist bovenal in de AAV een gebiedsgericht ouderenbeleid. Met oog op de vergrijzing vraagt het HNA de gemeente een gebiedsgericht ouderenbeleid te ontwikkelen, te beginnen met inventarisatie per buurt welke woningen geschikt zijn of gemakkelijk geschikt te maken voor ouderen, begane grond, lift etc., ongeacht eigenaar. Wij vragen de gemeente ook om deze woningen te beschermen tegen verkoop en/of verhuur aan een andere doelgroep dan ouderen. En we vragen de gemeente om woningruil met behoud van huur voor deze groep te faciliteren. Het HNA vindt dat deze doelgroep actief betrokken dient te worden bij de evaluatie van de huidige doorstroomregelingen. Daarbij dient te worden ingezet op diversiteit in aanbod; op ouderen die willen doorstromen én op ouderen die dat niet willen.

25. Maak woningruil met meenemen van huur mogelijk

Zie 15. Stop verkoop van sociale huurwoningen en stop liberalisatie van sociale huurwoningen

Het HNA is voor een stop op de verkoop van sociale huurwoningen en zeker van sociale huurwoningen die geschikt zijn voor rolstoelbewoners en grote gezinnen. Maar wat betekent het voor de achterblijvende huurders als de rolstoelbewoner verhuist of de kinderen het huis uit gaan?
Het HNA stelt voor om deze achterblijvers een aantrekkelijk aanbod te doen, maar is tegen dwang om de woning te verlaten. Dit is een aantasting van hun woonrecht. En weer een aspect van ongelijke behandeling van huurders en kopers. Kopers van grote huizen kunnen ongehinderd in hun woning blijven wonen als hun kinderen de deur uit zijn.

26. *Geen tijdelijke huurcontracten, noch op duur, noch op persoonsgebonden omstandighedenkenmerken*

27. *Geen voorwaardelijke huurcontracten die bestaanszekerheid van mensen aantasten*

Zie 2. Analyse van groeiende kloof tussen huurders en kopers en de gevolgen daarvan voor huurders ontbreekt

HNA staat positief tegenover 'Wonen met zorg nabij' zoals genoemd op pagina 38, maar mist in de AAV een nadere toelichting over wat hier precies mee wordt bedoeld.

Vaak is gebrek aan goede woonruimte de oorzaak van een opvolging van problemen. De vraag is ook of volkshuisvesting de leemte moet invullen die is ontstaan door de bezuinigingen in zorg en maatschappelijke diensten. De huurders van corporatiebezit brengen door de huurstijging grotendeels het maatschappelijk kapitaal op voor deze voorzieningen, terwijl ze zelf minder kans maken op een betaalbare woning uit de hoogwaardige voorraad in corporatiebezit.

Het HNA dringt er bij de gemeente op aan om in haar lobby bij het Rijk te benadrukken dat de bezuinigingen in de zorg en het maatschappelijke werk doorwerken in de kosten van de corporaties en uiteindelijk opgebracht worden door de huurders van die corporaties. Ook het langer thuis wonen van ouderen, in plaats van te verhuizen naar een bejaardentehuis, heeft als keerzijde dat er meer woningen voor hen nodig zijn. Het HNA vindt het niet meer dan terecht dat de bezuinigingen deels ten goede moeten komen aan een goede volkshuisvesting!

Zie 24. Kortom: meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben, maar niet geconcentreerd in complexen van sociale woningbouw.

Clusterwoningen en zorgcirkels kunnen het wegvallen van bejaardentehuizen en de tekorten in de zorg deels opvangen. Dat vergt 'domeinoverstijgende samenwerking' tussen gemeente, woningcorporaties, zorgpartijen, welzijnsorganisaties en bewoners. Het HNA vindt dat de huurders die het betreft, hierin actief moeten worden betrokken. Dat gebeurt nu onvoldoende.

28. *Zorg dat bewoners (commissies) tijdig betrokken worden bij domeinoverstijgende samenwerkingen in hun wooncomplex/buurt*

Op dit moment overlegt de Alliantie met HVO Querido over het plan om een leeggekomen groepswoning toe te wijzen aan mensen die zorg behoeven. De Bewoners Commissie wordt niet bij het overleg betrokken, maar alleen geïnformeerd. Wij signaleren een vergrijzing van de populatie, de vele bewoners van het eerste uur. Allemaal mensen die in toenemende mate zorg behoeven. Het ontbreekt echter aan jongeren. Een nieuwe woongroep van jongeren zou zeer welkom zijn, of van mensen die net gescheiden zijn, of van mensen met een zogenaamd essentieel beroep. Ons wordt niets gevraagd. We moeten maar afwachten wie er komen.

Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit

Het HNA vindt de participatie van huurders bij het behalen van het doel "duurzame woningen van goede kwaliteit' van groot belang. 'Elke VvE heeft een meerjarenonderhoudsplan dat toekomstbestendig is', lezen we op pagina 41. Maar binnen de VvE hebben huurders geen stem. Dat wreekt zich in de keuzes die worden gemaakt.

Binnen het Entrepotdok complex zijn de liften buitensporig vaak defect en volgens de leverancier aan vervanging toe. Eigenaar bewoners zitten voornamelijk op de begane grond, dus die hebben daar geen last van. Dat geldt ook voor de daken van de binnentuinen op de eerste verdieping die gevaarlijk glad worden bij de minste vorst. Zomers is in de trapportalen de hitte niet te harden met temperaturen boven de 50 graden. Eenvoudige oplossingen als het ophangen van hitte werende gordijnen blijven uit. Sterker nog: door bewoners zelf opgehangen gordijnen worden verwijderd.

29. *Zorg dat bij overleg tussen gemeente, verhuurder en VvE ook huurders aanschuiven. Hoe vroeger huurders bij het ontwikkelen van verduurzamingsplannen /renovatie betrokken worden, hoe gemakkelijker zij in stemmen met die plannen en hoe minder klachten er achteraf komen. (Recent onderzoek Woonbond en Saint- Goubiain)*

De gemeente wil 'de exponentiële groei voor het opwekken van duurzame energie door zonnepanelen op daken doorzetten waarbij het geschikte dakoppervlak maximaal wordt benut.' zo staat op pagina 44. Het HNA wil graag meer duidelijkheid van de gemeente over wie bepaalt welke dakdelen geschikt zijn en aan wiede opbrengst van die panelen ten goede komt. Op zich is het HNA voorstander van zonnepanelen in combinatie met water en groen als duurzamere oplossing. Ook tegen hitteoverlast en luchtvervuiling.

De gemeenschappelijke daken van het Entrepotdok complex zijn om niet in gebruik gegeven van Stichting Zon op het Dok, een gesubsidieerde beleggingsclub in zonnepanelen. Een met toestemming van de Alliantie aangelegd bloemrijk dakterras is met het oog daarop gesloopt. De opbrengst van de zonnepanelen gaat niet naar alle bewoners, maar naar de eigenaars van de panelen. De bewonerscommissie pleit voor zonnepanelen in combinatie met blauw en groen. De zonnepanelen zijn tot nu slechts op één dakdeel gelegd. De Bewonerscommissie heeft een klacht ingediend bij de Huurcommissie waarin ze het compleet beleggen van de daken met zonnepanelen aanvecht. Bewoners (allen huurders) van woningen met een dakopbouw ondervinden er hinder van..

Het HNA constateert dat huurders niet of nauwelijks betrokken worden bij verduurzamingsprojecten. Zelfs de beperkte rechten van informatie, advies en het inhuren van externe deskundigheid worden geschonden. Dat moet anders. Huurders zijn ook burgers. Voordat de gemeente een vergunning afgeeft voor de aanleg van zonnepanelen, zou zij moeten nagaan of bewoners de kans hebben gekregen daartegen bezwaar aan te tekenen. Het afgeven van een vergunning op een dakdeel waarop eerder een bouwvergunning voor het aanleggen van een dakterras is afgegeven kan niet zomaar, vindt het HNA.

Naast verduurzaming wil de gemeente zich sterker maken voor regelingen voor armere eigenaars, schrijft ze op pagina 43.

Ook de gemeente en de corporaties kunnen een euro maar één keer uitgeven. Het HNA pleit voor een concreter beleid op de punten onderhoud, verduurzaming, nieuwbouw en inkomensondersteuning voor

armere huurders. Op al deze punten zullen resultaten behaald moeten worden; het HNA verwacht van de gemeente een heldere afweging, duidelijke prioriteitstelling en meetbare doelstelling.

30. *Zorg dat huurders vanaf het begin betrokken worden bij verduurzamingsplannen en dat hun rechten op informatie, advies en het inhuren van externe deskundige gerealiseerd kunnen worden.*

31. *Prioriteit voor opheffen achterstallig onderhoud en verduurzaming, Isolatie voor alle woningen van af label C, dus ook voor label D woningen. Enkel glas is gebrek.*

32. *Ontwikkelen van APK keuring voor alle huurwoningen. Die kan opgenomen worden in uitvoering van wet Goed Verhuurderschap*

Doel 6 Betere positie van Amsterdammers

De gemeente wil bewoners beter gaan beschermen tegen uitbuiting. Zij verwacht daarbij veel van de invoering van de Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023. Tegelijk wordt op pagina 47 gesteld dat mensen in uiterst kwetsbare posities vaak niet geholpen zijn bij strengere handhaving. Die lopen juist de kans om hun huis te worden uitgezet. De gemeente zegt te blijven zoeken naar manieren om deze mensen wel te helpen. Het HNA mist in de AAV concrete maatregelen om de positie van huurders, en met name de meest kwetsbare huurders, te beschermen. Te beginnen met een stop op huisuitzetting; dat leidt alleen tot groei van dakloosheid. Het recht op wonen is een grindrecht!

33. *Betere bescherming van rechten van huurders.*
    Zie 21. geen verhuurbeleid meer dat leidt tot financiële armoede en/of huisuitzetting van huurders.

    Zie 13. terugkeergarantie voor bewoners die willen terugkeren is uitgangspunt en moet worden gegarandeerd.

Op pagina 48 staat dat woningzoekenden die digitaal niet vaardig zijn, hulp krijgen bij het zoeken naar een sociale huurwoning op Woningnet'. Het HNA vraagt de gemeente hoeveel woningen er überhaupt beschikbaar zijn. Bovendien is het HNA niet gerust op de effecten van het nieuwe zoekpuntensysteem. Hiervan zou het HNA graag een evaluatie zien na het eerste jaar van invoering.
Overigens is ook voor wie wel digitaal vaardig is, het zoeken niet eenvoudig omdat de informatie die corporaties over hun woningen geven niet optimaal is en soms zelfs misleidend. Wie daarom niet reageert en dus niet inschrijft, verliest kostbare punten.

34. *richt een platform in voor zoeken naar alle woningen, ook van commerciële verhuurders, in middeldure huur en maak transparante toewijzingsregels.*

    Zie 23. Maak afspraken met commerciële verhuurders dat minimaal 50% van hun mutatie huurwoningen beschikbaar/bereikbaar is voor voorrangsgroepen.

    Zie 1. Jammer dat er niet ook zo iets (prestatie afspraken) is met commerciële verhuurders....waar blijft hun bijdrage aan het oplossen wooncrises?

    Zie 6. Studie naar/ proefprocessen over versterken woonrecht en inperken eigendomsrecht

'In 2021 had 42% van de recente bewoners van particuliere huurwoningen een tijdelijk contract.', zo lezen we op pagina 48. De gemeente vindt tijdelijke contracten onwenselijk. Het HNA vraagt de gemeente waarom zij dan nieuwe vormen van tijdelijke verhuur invoert voor grote gezinnen als de kinderen de deur

uitgaan en voor mantelzorgers als hun mede bewoner met een rolstoel verhuist? Op zijn minst moet aan deze tijdelijke contracten een garantie op doorstroom worden verbonden!

Zie 26 . Geen tijdelijke huurcontracten, noch op duur, noch op persoonsgebonden omstandighedenkenmerken

Zie 27. Geen voorwaardelijke huurcontracten die bestaanszekerheid van mensen aantasten

Met de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhogingen worden met terugwerkende kracht huurcontracten van sociale huurwoningen tijdelijk. De keuze is verhuizen of steeds meer gaan betalen om te blijven wonen. En de mogelijkheid om te verhuizen is praktisch onmogelijk...

Zie 17. Beperk huurverhoging van alle huurders voor langere tijd tot 1%, huurverlaging oplopend vanaf energie label C en kijk bij financiële mogelijkheden van huurder naar totale woonlasten ontwikkeling zoals door NIBUD bepleit wordt.

*Zie 18. Lobby in Den Haag voor **extra** aftopping WOZ punten(WOZ-cap) voor alle huurwoning tot 300 punten in Amsterdam of voor zie 3. WOZ uit de puntentelling, geen huursprong bij mutaties, sociale huurwoningen blijven sociale huurwoningen en worden niet naar vrije sector /middensegment opgewaardeerd, gelijkwaardigheid kopen en huren herstellen.*

Doel 7. Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen

De gemeente erkent op pagina 51 dat stedelijke vernieuwing kan leiden tot grote contrasten tussen 'arm' en 'rijk': 'Om tweedeling in de stad te voorkomen, blijven wij ongelijk investeren voor gelijke kansen en voor ongedeelde wijken'. Dat ongelijk investeren betekent dan allereerst inzetten 'op de wijken waar de grootste winst te behalen is: de kwetsbare buurten'.

35. *Onder steun daarbij buurtinitiatieven, wees voorzichtig met sterke verdichting, minimaal 45% sociale huurwoning in elke buurt, neem bij alle bouwplannen ook een paragraaf op over groen en natuur inclusief bouwen, maak afspraken per corporatie per stadsdeel,, en zorg voor goede monitoring van afspraken en zo nodig bijsturing*

Het HNA vindt het goed om allereerst te investeren in de meest verwaarloosde buurten waar de meest kwetsbare mensen wonen. Maar het HNA wil niet dat er tegelijkertijd prachtige complexen in ongedeelde wijken worden uitgepond door verkoop van sociale huurwoningen en opgeofferd aan ongebreidelde huurverhogingen. Het behoud van complexen als het Entrepotdok vereist geen investeringen, alleen een stop op de verkoop, een stop op liberalisatie, een stop op het in het 'middensegment' brengen van woningen en een stop op het wegsluizen van de winst.

Zie 15. stop verkoop van sociale huurwoningen en stop liberalisatie van sociale huurwoningen

Met de opbrengst van de huur zijn huurwoningen vaak ruim afbetaald. Voor het creëren van gelijke kansen voor de volgende generaties is het van groot belang dat wonen geen verdienmodel is.

Het HNA zet zich in voor leefbare wijken. Klimaatverandering, milieuvervuiling, water, droogte en hitte stress stellen steeds hoger eisen aan onze leefomgeving . Het HNA mist in de AAV hoe de gemeente gaat inspelen op deze uitdagingen waar de stad de komende jaren meer en meer te maken zal krijgen. Een leefbare omgeving geldt niet alleen voor de mens maar ook voor flora en fauna. Groene oases, ecologische

verbindingszones en biodiversiteit zijn van groot belang en bepalen mede wat de stad aan druk aan kan. Deze elementen ontbreken in de AAV, terwijl ze zo cruciaal zijn voor het welzijn van de Amsterdammers.

Nog twee extra doelen

Tot zover de in de AAV gestelde doelen. Het HNA zou hier twee doelen aan toe willen voegen die wat ons betreft bovenaan staan: 'Een thuis voor iedereen' en 'Verkleining van de kloof tussen huurders en kopers.

HNA Doel 1. Een thuis voor iedereen

De probleemanalyse laat zien hoezeer in Amsterdam het recht op huisvesting wordt geschonden. De doelen (en de middelen om die te halen) gaan onvoldoende ver om iedereen een woonplek te kunnen bieden waar zij/hij zich thuis kan voelen: een zekere, betaalbare, degelijke woning op een leefbare plek. Zelfs niet in 2040. Het blijft verdelen van schaarste, niet het oplossen van schaarste.

Een thuis voor iedereen vergt een groter woningaanbod. Bruikbare ideeën om het woningaanbod te vergroten zijn het bezit van tweede huizen aan banden leggen en het niet langer frustreren van woningdelen door korting op de AOW bij samenwonen en de kostendelersnorm. Hier gaat de gemeente Amsterdam alleen niet over. In mindere mate geldt dat ook voor het tegengaan van buy-to-let en keep-to-let. Het HNA roept de gemeente dan ook op om hiervoor actief te lobbyen bij het Rijk.

Wat de gemeente wel zelf kan doen is leegstand beboeten en het kraakverbod opheffen. En huuruitzettingen om financiële redenen en huurbeleid dat tot armoede leidt, verbieden. Dit onder de noemer van de Wet Goed Verhuurderschap.

De gemeente kan ook tijdelijke huurcontracten beperken tot een absoluut minimum door de voorwaarden voor de vergunning aan te scherpen. Ookdie vergunning zou tijdelijk moeten zijn!
Wellicht kan de gemeente ook onderhuur, mits zonder winstoogmerk, stimuleren.
Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben zouden prima gerealiseerd kunnen worden in leegstaande winkelpanden en op de bovenverdiepingen van winkels die wel in gebruik zijn. Gezien de spreiding van winkelpanden over de hele stad zorg je zo ook voor een spreiding van woningen voor de meest kwetsbare groepen.

Nu ook voor bedrijfspanden geldt dat ze minimaal energielabel C moeten hebben, bestaat de kans dat veel bedrijfspanden op de markt komen omdat de eigenaren de aanpassingen/investeringen niet willen doen. Dit kan een extra impuls zijn om nog meer sociale (huur)woningen in deze panden te realiseren. Ook kunnen bij de bouw of verbouw van bedrijfspanden de bouw van woningen worden afgedwongen via vergunningen.

Het ruimhartig afgeven van ligplaatsen in de Amsterdamse grachten en op het binnen IJ kan ook soelaas bieden.

Hoe dan ook dient de gemeente een actieve, strategische grondpolitiek te voeren om de regie te houden op de (nieuw)bouwontwikkelingen.

HNA Doel B. Minimaliseren van de kloof tussen huurders en kopers

Aan de kloof tussen huurders en kopers wordt in de probleemanalyse compleet voorbij gegaan. Dat terwijl de woningmarkt de grootste ongelijkmaker van de afgelopen decennia is. Het is onmogelijk om gelijke kansen te creëren zonder de vermarkting van de volkshuisvesting aan te pakken.

De ongelijkheid tussen huurders en kopers ligt zowel op financieel als op juridisch vlak. Nergens in de AAV wordt die ongelijkheid benoemd of worden maatregelen voorgesteld die die ongelijkheid tegengaan.
De meest evidente benadeling van huurders hebben we al benoemd in onze kritiek op de probleemanalyse: de hypotheekrente aftrek, de niet op kostenstijgingen gebaseerde huurverhogingen, de verhuurdersheffing en de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Hoe één en ander te stoppen en de gevolgen zoveel mogelijk terug te draaien? Dit alles beslist de Haagse politiek.

De hypotheekrenteaftrek is weliswaar verlaagd, maar nog steeds niet compleet afgeschaft. Om gelijke kansen te creëren is dat wel noodzakelijk.

De verhuurdersheffing is afgeschaft. De inkomens afhankelijke huurverhoging is er nog. Van herstelbetalingen aan **alle** huurders is nog geen sprake, alleen éénmalige huurverlaging voor huurders (ca. 700.000) bij woningcorporaties met lager inkomen, niet voor zelfde groep huurders (ca. 100.000) in particuliere sector. Het HNA vindt dat hier geen onderscheid mag worden gemaakt.

Het overgrote deel van de woningen in corporatiebezit (geldt ook voor bezit in particuliere sector) is inmiddels ruim afbetaald met de huuropbrengsten. De huren van die woningen zouden dus omlaag kunnen en dan nog zou er genoeg geld in kas zijn voor groot onderhoud, renovatie en verduurzaming. Toch worden de huren jaarlijks verhoogd, tot ver boven de kostprijs en blijven onderhoud, renovatie en verduurzaming uit. De reden: een dure organisatie en bovenal de opdracht aan de corporaties om nieuwbouw van sociale huurwoningen te realiseren. Geld van huurders, vaak niet de meest kapitaalkrachtige groep, gaat zo naar de uitvoering van een publieke taak. Dat moet als bron van alle ongelijkheid als eerste veranderen.

Samenhangend daarmee zijn meer maatregelen nodig om de kloof te minimaliseren:

- WOZ-waarde uit puntenstelsel. Daarmee betalen huurders voor de overwaarde van hun huizen, zonder daar een cent van mee te krijgen.
- Monumenten toeslag uit het puntenstelsel, tenzij de verhuurder kan aantonen dat de monumentenstatus van een woning/gebouw extra kosten met zich meebrengt.
- Inzage in de kosten. Huurders hebben het recht om te weten waar hun huur naar toegaat.
- Verbod op winst maken op corporatiewoningen, ook als die winst naar goede doelen gaat. De enige acceptabele doelen zijn huurverlagingen, renovatie, verduurzaming en vergroting van het woongenot voor zittende bewoners.
- Afschaffing van de inkomensafhankelijke huurverhogingen.
- Terugbrengen van huur van sociale huurwoningen tot de kostprijs. Terugbetaling van teveel betaalde huur.
- Herinvoering van de regel van huurbevriezing bij het bereiken van de AOW gerechtigde leeftijd.
- Democratisering van de woningcorporaties; terug naar Woningbouwverenigingen of verder naar Wooncoöperaties.
- Realiseren en faciliteren van (mede) zeggenschap van huurders bij plannen voor groot onderhoud, sloop, renovatie, verdichting en verduurzaming.
- Vrije woningruil zonder huurverhogingen
- ....

Er zijn ongetwijfeld meer maatregelen te bedenken die de kloof tussen huurders en kopers kunnen verkleinen en op termijn wellicht kunnen dichten.

Tot slot

In het proces van het schrijven van de AAV is met veel mensen gesproken. Het HNA spreekt de wens uit dat de gemeente dat blijft doen, met name met democratische belangenverenigingen van huurders. Bij de prestatieafspraken met de corporaties zaten tot nu de huurdersbelangenverenigingen van de corporaties aan tafel. De bestuursleden daarvan zijn echter niet democratisch gekozen.

Het HNA hoopt dat de 'prestatieafspraken' vooral prestatie afspraken over onderhoud, renovatie en verduurzaming van bestaande huurwoningen worden en dat deze nauwkeurig gemonitord worden.

36. Specificeer prestatieafspraken per gebied en per corporatie, met stevige monitoring.

Als de gemeente van de woningcorporaties ook nieuwbouw verlangt, hoognodig voor alle woningzoekenden, zoek dan financiering buiten het afromen van winst uit verhuur.
Laat de breedste schouders de zwaarste lasten dragen!

Zienswijze op Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) Bijlage 29 23 maart 2023

Stortvloed regelgeving middenhuur zet woningaanbod voor jongeren verder onder druk

Introductie

HousingAnywhere - opgericht in 2009 - is Europa's grootste marktplaats voor mid- tot lange termijn huurwoningen. We zijn een Nederlands bedrijf met ons hoofdkantoor in Rotterdam en 260+ mensen in dienst. Samen met onze meerderheidsbelang in Studapart (Frankrijk) en met het eigendom van Kamernet is HousingAnywhere momenteel actief in grote steden in 17 Europese landen, en marktleider in Nederland. Met Kamernet runnen wij een van de grootste Nederlandse huurmarktplaatsen die elk jaar honderdduizend jongeren tussen de 18 en 35 jaar helpen bij het vinden van woonruimte. Daarbij helpen wij vooral starters en studenten die een kamer, studio, of woning willen huren en die op zoek zijn naar een plek om hun onafhankelijke levensstijl een kickstart te geven of voort te zetten. Jonge woningzoekenden worden gekoppeld aan aanbieders van woonruimte, voornamelijk van particuliere vastgoedeigenaren en institutionele vastgoedbeleggers. HousingAnywhere is geen makelaar, aanbieder, bemiddelaar of verhuurder van de woningen maar een onafhankelijk, online marktplaats.

Aanleiding

Directe aanleiding is de AAV, maar nauw daarmee samenhangende ook de stortvloed aan plannen van de overheid die wij zien op nationaal niveau om de huurwoningmarkt te reguleren. Wij maken ons ernstige zorgen over de gevolgen hiervan voor de Nederlandse- en Amsterdamse woningmarkt, en specifiek voor de woonsituatie voor jonge professionals en studenten. Juist omdat veel Nederlanders, bovenal jonge professionals en studenten, afhankelijk zijn - en zullen blijven - van de huurmarkt. Gezien onze inzichten in de huurmarkt voor zowel studenten als jonge professionals, alsmede de informatie en noodsignalen die wij ontvangen van onze stakeholders - waaronder vooral particuliere verhuurders en grotere studentenhuisvesters - achten wij het waardevol om onze beoordeling en zorgen over de huidige nationale plannen - en in die context ook de AAV - te delen.

Bredere context en verwachte gevolgen landelijke maatregelen

Ondanks dat wij tevreden zijn dat het woningnoodprobleem wordt erkend en aangepakt door minister De Jonge, zullen de plannen om middenhuur te reguleren (Wet Betaalbare Huur) alleen voor een deel van de huurmarkt - als een tijdelijke *quick win* - voor een iets lagere huurprijs zorgen. Het ongewenste bijgevolg is echter dat de businesscase voor veel verhuurders en vastgoedinvesteerders aanzienlijk minder - of niet langer - rendabel is. Het tegenovergestelde effect wordt dan ook bereikt: het beleid zorgt juist voor een netto afname van het aantal beschikbare huurwoningen, ook in Amsterdam. Dynamieken op de financiële markten - waar de overheid geen invloed op heeft - ondergraven dit verder. Met de enorme inflatie, stijgende rentestanden en hypotheekrente wordt het nog lastiger om rendabel te beleggen in woningen. Parallel hieraan hebben de drastische verhoging van de overdrachtsbelasting en de box 3-belastingmaatregelen van staatssecretaris Van Rij grote consequenties voor verhuurders, vooral voor het particuliere aanbod van verhuurders.

We zien voor veel vastgoedbeleggers en particuliere woningaanbieders inderdaad dat het niet meer interessant is om nog langer in huuraanbod te investeren[1]. Nu al zien we dat de aangekondigde landelijke huurregulering leidt tot het staken van nieuwbouw omdat beleggers onzeker zijn geworden over hun toekomstig rendement[2]. Vanuit de markt vernemen wij zelf ook dat veel particuliere verhuurders - zeker in Amsterdam[3] - zich nu al genoodzaakt voelen om hun huurwoningen te verkopen omdat verhuren straks niet meer rendabel is en verkoop meer oplevert[4]. Dat is heel slecht nieuws want daarmee moest juist de woningschaarste worden opgelost die ook de hoofdoorzaak is van de hoge huren. Huurverlagingen zorgen er ook voor dat verduurzaming van oude woningen een moeilijk verhaal wordt. Deze ontwikkelingen beperken het aanbod van huurwoningen in Amsterdam alleen maar verder, wat op zijn beurt weer leidt tot hogere huurprijzen.

Aanvullend zien we op lokaal niveau ook nog eens dat veel gemeenten, waaronder de gemeente Amsterdam, maatregelen opleggen aan vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders om het aanbod van (koop)starterswoningen te vergroten. Denk bijvoorbeeld aan de introductie van opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht, de vermindering van het maximaal aantal personen dat in één woning mag wonen en andere zogenoemde 'anti-speculatiemaatregelen'. Ook deze maatregelen zullen een negatief effect hebben op het huuraanbod op de gehele woningmarkt.

Grote zorgen om positie studenten en jonge professionals

Alle plannen in ogenschouw genomen voorzien wij dat de stortvloed aan regelgeving voor middenhuur op zowel landelijk als Amsterdams niveau - in combinatie met de landelijk genomen fiscale maatregelen en de macro-economische vooruitzichten - een ongekende afname van het aanbod van huurwoningen in Amsterdam in de vrije sector tot gevolg zal hebben, terwijl de vraag alleen maar toeneemt. Dit zal ook tot gevolg hebben dat de huurprijzen verder zullen blijven stijgen. Hierdoor komen vooral jonge professionals en studenten in een nóg slechtere positie op de woningmarkt. We zien nu al dat het huuraanbod in Amsterdam in snel tempo afneemt - ook op onze platformen neemt het aanbod snel af[5].

---

[1] https://fd.nl/bedrijfsleven/1471359/particuliere-beleggers-gooien-huizen-in-de-verkoop-vanwege-plan-huurplafond-jwc3carqbcIX
[2] https://www.telegraaf.nl/financieel/2105165896/woningprojecten-in-de-ijskast-door-onzekere-markt
[3] https://nos.nl/l/2468515, Verhuurders verkopen woningen om nieuwe middenhuur- en belastingregels
[4] https://www.telegraaf.nl/financieel/157545684/verkoopgolf-woningen-in-vrije-sector-door-huurregels-de-jonge
[5] Landelijk: als 2019 100% aanbod is, dan zit het huidige aanbod in 2022 op 65%. In Amsterdam loopt het aanbod nog veel harder terug: van 100% in 2019 tot 140% in 2020, vervolgens sterk naar beneden met 95% in 2021 - and 57% (!) in 2022. Bron: interne gegevens Kamernet.

Als het verwachte aanbod van huurwoningen - waaronder kamers en studio's - inderdaad afneemt dan komen studenten en jonge professionals als eerste in de problemen en is er voor deze groep woningzoekenden steeds minder perspectief. Vooral huurwoningen in het kleinere segment dat veel vraag heeft vanuit jonge professionals en studenten zullen namelijk minder gebouwd worden door de huurregulering en fiscale maatregelen. Er is nu al sprake van een historische schaarste aan woningen voor deze doelgroep en de situatie lijkt almaar schrijnender te worden[6]. We verwelkomen in die context het initiatief van de gemeente Amsterdam in haar AAV om woningdelen weer mogelijk te maken.

Wij maken ons verder ernstig zorgen over de harde aanpak van met name particuliere verhuurders, omdat deze veruit de belangrijkste aanbieders van huurwoningen voor studenten en starters zijn. De helft van alle studenten huurt op dit moment namelijk van een particuliere verhuurder, die daarmee een spilfunctie vervult bij het faciliteren van woonruimte voor studenten in Nederland[7]. En dan hebben we het nog niet over de jonge professionals. Overheden - landelijk en lokaal - lijken te vergeten dat vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders een belangrijke rol spelen in ervoor zorgen dat mensen ergens kunnen wonen. Wij begrijpen de politieke verontwaardiging over ondeugdelijke verhuurpraktijken en vinden het goed en terecht dat dit wordt aangepakt. Wij verwelkomen dan ook het initiatief dat de minister getoond heeft met de Wet Goed Verhuurderschap. Wel zijn we van mening dat de overheid en politiek niet voorbij moet gaan aan de vele wel nette verhuurders en de rol die deze groep kan spelen bij de woningbouwopgave waar Nederland voor staat. Kwetsbare doelgroepen zoals starters, studenten en kennismigranten hebben groot belang bij een toegankelijke huurmarkt die voorziet in voldoende woonruimte. We menen daarom dat het belangrijk is voor de overheid en politiek - ook in Amsterdam - om duidelijk onderscheid te maken tussen de 'huisjesmelkers' en fatsoenlijke particuliere verhuurders. Want begrijp ons niet verkeerd: wij hebben geen sympathie voor 'huisjesmelkers' en ondeugdelijke verhuurpraktijken, echter vrezen wij dat het over-reguleren hier tot ernstige krimp leidt, met grote gevolgen voor jongvolwassenen (18-35 jaar) van dien.

Wanneer er niet voldoende aanbod van huurwoningen is dan komen vele studenten en jonge professionals 'stil' te staan in hun woon- en arbeidscarrière. Veel jongeren hebben vaak nog geen idee waar ze de komende jaren gaan werken, studeren, stage gaan lopen en willen wonen. Zij willen nog geen huis kopen, komen vaak ook niet voor sociale huur in aanmerking en zijn daarom afhankelijk van huurwoningen in het middensegment. Bovendien kunnen starters ook geen huis kopen, omdat zij vaker te weinig inkomen en tijdelijke of flexibele arbeidscontracten hebben, wat het lastiger maakt een hypotheek te krijgen. Jongeren zijn gebaat bij de flexibiliteit die de huurmarkt biedt. Wij voorzien dat het tekort aan huurwoningen niet alleen vele studenten en jonge professionals in moeilijke persoonlijke situaties brengt. Uiteindelijk zal het ook onze economie schaden omdat we mogelijk het potentieel mislopen om jong talent te behouden en ook expats aan te trekken[8].

Gezien bovenstaande verwachte ontwikkelingen en gevolgen hebben wij er weinig vertrouwen in dat jonge professionals en studenten baat zullen hebben bij de AAV. Het zijn tenslotte niet overheden, maar particuliere verhuurders en beleggers die deze woningen moeten gaan bouwen en faciliteren. Gezien de hierboven geschetste context lijken marktpartijen door de stortvloed aan maatregelen juist af te haken, of in andere segmenten te gaan investeren dan de huurwoningen die studenten en jonge professionals nodig hebben. Het is dan ook terecht dat wethouder Van Dantzigt erkent in het Woonbouwplan 2022-2028 dat er zorgen zijn over de investeringsbereidheid vanuit ontwikkelaars. Door geen prikkels te geven en nieuw aanbod te creëren, zullen de huurregulering en fiscale maatregelen er alleen maar toe bijdragen dat huurwoningen nog minder betaalbaar worden. Wat nodig is is meer aanbod. Het moet dan wel interessant zijn om te bouwen en te investeren in woningen. Hoe meer mensen dat doen, hoe meer aanbod er zal zijn, met als gevolg dalende prijzen.

Zienswijze op Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV)

We gaan nu over tot specifiek commentaar op de nieuw voorgestelde maatregelen in de AAV: Eerst lezen wij dat de gemeente Amsterdam van plan is om een verhuurdersvergunning in te vullen die, indien mogelijk, het verplicht voor verhuurders in het middensegment te verhuren aan Amsterdammers. Dat bekneld de Amsterdamse huurmarkt des te meer voor studenten en jonge professionals. Niet alleen wordt het voor nieuwe studenten moeilijker om een geschikte kamer te vinden. Ook bedrijven en organisaties komen in een situatie terecht waarin ze geen jonge professionals meer kunnen vinden door te weinig woonruimte in Amsterdam[9] en de verplichting aan Amsterdammers te verhuren. Het bemoeilijken van nieuwe aanwas van huurwoningen zal op binnen afzienbare termijn schade toebrengen aan het vestigingsklimaat van Amsterdam en de leefbaarheid van de stad voor studenten en jonge professionals. Het voortrekken van Amsterdammers in het toewijzen van middenhuur draagt niet bij aan de goede ambities van de gemeente Amsterdam om het woonklimaat te verbeteren. HousingAnywhere zou daarom tegen bovenstaande context een dringende oproep willen doen om het voornemen om huurwoningen louter of bij voorkeur aan Amsterdammers toe te wijzen te heroverwegen.

Ten tweede lijkt de verlenging van het 40-40-20 beleid ons een verstandige keuze om ervoor te zorgen dat er ook in de toekomst voldoende middenhuur zal zijn. Echter is het dan wel belangrijk om in de doorberekeningen mee te nemen wat de huidige aangekondigde maatregelen - zowel landelijk als lokaal - betekenen voor het voortbestaan van het bestaande segment

---

[6] 'Landelijk tekort studentenwoningen met 20 procent gestegen naar 26.500'. Bron: jaarlijkse Landelijke monitor studentenhuisvesting 2022, https://www.kences.nl/lms/

[7] Bron: jaarlijkse Landelijke monitor studentenhuisvesting 2022, https://www.kences.nl/lms/

[8] Drie Economic Boards in de provincie Zuid-Holland geven bv. aan dat de realiteit is dat Nederland niet zonder internationaal talent en dito kenniswerkers kán. https://krant.ad.nl/titles/algemeendagblad/7921/publications/34823/articles/1782386/39/1

[9] Drie Economic Boards in de provincie Zuid-Holland geven bv. aan dat de realiteit is dat Nederland niet zonder internationaal talent en dito kenniswerkers kán. https://krant.ad.nl/titles/algemeendagblad/7921/publications/34823/articles/1782386/39/1

middenhuur. In het Woonbouwplan 2022-2028[10] van de gemeente Amsterdam zien wij alleen historische waardes over afname van segmenten van de Amsterdamse woningmarkt, maar geen doorkijk naar de toekomst. Het baart ons zorgen dat de illusie wordt gewekt dat de gemeente haar toekomstige visie vaststelt zonder rekening te houden met de afname van middenhuur door externe maatregelen en ontwikkelingen.

Ten derde zijn wij blij om te zien dat wethouder Pels woningdelen in Amsterdam weer mogelijk maakt. HousingAnywhere deelt de visie dat met de komst van de Wet Goed Verhuurderschap er ruimte ontstaat om op een degelijke wijze woningdelen mogelijk te maken. Woningdelen toont aan dat door goede samenwerking tussen verhuurder en overheid, de huurproblematiek op een wederzijds voordelige manier kan worden bestreden. HousingAnywhere is graag bereid om met de gemeente mee te denken om woningdelen een succes te maken met innovatieve en digitale oplossingen.

Na zorgvuldige bestudering van de AAV concluderen wij dat vooral jongeren de dupe zullen worden van de nu voorgestelde maatregelen. Wij roepen de gemeente Amsterdam op om nog eens goed te kijken naar de gevolgen voor specifiek studenten en jonge professionals.

Zienswijze op andere lokale maatregelen van de gemeente Amsterdam

We verwelkomen het initiatief van de stad om maatregelen te ontwikkelen die zijn toegesneden op de specifieke behoeften van de woningmarkt van Amsterdam, een markt die zich onderscheidt van en fungeert als voorbeeld op het gebied van beleid voor andere Nederlandse steden. Graag willen we ook meegeven hoe eerder ingezette en actieve maatregelen heroverweging waard kunnen zijn, met name tegen bovenstaande context voor studenten en jonge professionals. Zo heeft de geldende opkoopbescherming in Amsterdam als uitgang om kwaadwillende investeerders te ontmoedigen en de huizenprijzen te drukken. Echter door de opkoopbescherming in combinatie met de nieuwe landelijke huurmaatregelen krimpt het aanbod in de middenhuur zonder dat nieuwbouw wordt gestimuleerd. De maatregelen lijken verhuurders ook niet te stimuleren om te verhuren en zo de beschikbare voorraad op de woningmarkt te vergroten - integendeel. Dit betekent dat deze maatregelen een negatief effect zullen hebben op het huuraanbod op de Amsterdamse woningmarkt. Samen met de huidige macro-economische situatie (stijgende (hypotheek)rente en inflatie) is - en wordt - het voor jonge professionals (of studenten) in de praktijk niet makkelijker om een woning te kopen[11] of te huren. Het lijkt ons constructiever om na te denken over maatregelen die verhuurders juist stimuleren om te verhuren en om goed verhuurderschap te tonen, en voor beleggers om te gaan bouwen om zo de beschikbare voorraad huurwoningen te vergroten en te verduurzamen.

Voordelen van (een grotere) vrije huursector

Vrijwel alle denkbare woningmarktexperts - inclusief DNB[12] - zijn het erover eens dat het (midden)huursegment een belangrijke rol speelt in onze woningmarkt. Zoals DNB in april 2020 al aangaf, is de woningmarkt en de samenleving gebaat bij een betere balans tussen koop en huur, en vervult de huurmarkt een belangrijke rol voor de samenleving. Een grotere vrije huursector heeft verschillende voordelen voor Nederlandse huishoudens en de Amsterdamse economie:

- Jonge huishoudens - voor wie de werk- en gezinssituatie vaak nog sterk veranderd - zijn gebaat bij de flexibiliteit die de huurmarkt biedt. Ook zijn jonge afhankelijk van huurwoningen in het middensegment als zij (nog) niet genoeg spaargeld hebben of het lastiger hebben een hypotheek te krijgen om een woning te kopen.
- De vrije huursector bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Zo hebben huishoudens in de sociale huursector die meer zijn gaan verdienen op dit moment vaak weinig aantrekkelijke alternatieven. Dat geldt voor ouderen in koopwoningen die willen gaan huren omdat ze het in deze fase van hun leven geschikter vinden.
- Een goed functionerende huurmarkt biedt huurders bovendien meer mogelijkheden om te verhuizen, bijvoorbeeld voor een nieuwe baan, wegens scheiding of een stage. En ook expats - belangrijk voor onze kenniseconomie en het tegengaan van vergrijzing en de krimp van de beroepsbevolking - zijn vaak aangewezen op dit woonsegment. Het tekort aan talent op de arbeidsmarkt hangt nauw samen met een gebrek aan huisvesting voor deze werknemers.

Ondanks de voordelen van huren is het beleid van de Nederlandse overheid en Amsterdamse gemeentebesturen de afgelopen decennia - gek genoeg - sterk gericht geweest op het bevorderen van eigenwoningbezit.

Tot slot

Graag wil HousingAnywhere met het College van B&W in gesprek om onze zorgen – en potentiële oplossingsrichtingen – te bespreken. Wij hebben desgewenst concretere voorstellen beschikbaar. Met plezier gaan wij in dat gesprek dan ook in op alle vragen die u voor ons heeft. Met de jaarlijkse *Kamernetrapportage*[13] en de *International Rent Index*[14] die wij elk kwartaal publiceren kunnen wij ook nuttige objectieve inzichten en ontwikkelingen aanreiken en duiden. Wij lezen in de AAV tevens dat de gemeente Amsterdam de mogelijkheid tot een digitaal platform waar al het huuraanbod verzameld wordt wil onderzoeken. Desgevraagd levert HousingAnywhere met haar expertise en ervaring graag een bijdrage aan dit onderzoek en zijn wij met plezier partner van de gemeente op dit voornemen.

Hoogachtend,

5.1.2,e

[10] https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/bouwen/
[11] https://nos.nl/artikel/2463996-starter-heeft-kans-op-slechts-3-procent-van-de-koopwoningen-in-nederland
[12] https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/dnbulletin-2020/woningmarkt-en-samenleving-gebaat-bij-betere-balans-tussen-koop-en-huur/ (April 2020)
[13] kn-reportage-202301-web.pdf (kamernet.nl)
[14] https://housinganywhere.com/rent-index-by-city

Federatie
Huurders Commerciële Sector

Federatie Huurders
Commerciële Sector

www.federatiehcs.nl
secretariaat@federatiehcs.nl

IBAN: NL 64 INGB 0007299864
KvK: 76266508

Gemeente Amsterdam

Amsterdam, 27 maart 2023

Betreft: Reactie inspraakversie Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

De wooncrisis kent vele uitdaging. Juist in een grote stad als Amsterdam zijn de gevolgen van deze crisis zichtbaar. De Stichting Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS) geeft daarom graag een op reactie op de inspraakversie van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting met daarin een visie om te werken aan voldoende betaalbare en goede woningen in de stad.

De FHCS is een koepel van huurdersorganisaties en vertegenwoordigt de belangen van huurders in de gereguleerde particuliere en de vrije sector. Aandacht voor deze groep is hard nodig. Het aantal huurwoningen in de commerciële sector is de afgelopen jaren steeds meer toegenomen in de stad. Huurders in de vrije sector zijn minder beschermd door gebrek aan regulering en omdat zij niet voor een bindende uitspraak terecht kunnen bij de huurcommissie. Maar ook gereguleerde huurders in de commerciële sector hebben te maken eigen uitdagingen.

In de probleemanalyse maakt gemeente Amsterdam een onderscheid tussen de sociale huursector en de vrije sector. Hoewel gereguleerde huur in alle vormen ook sociale huur is, ziet de FHCS een belangrijk onderscheid tussen sociale huurders bij een woningcorporatie en sociale huurders bij een commerciële partij. Een gereguleerde woning is geen garantie voor goed verhuurderschap. Daarnaast valt deze groep buiten afspraken tussen de landelijke overheid en woningcorporaties, zoals een eenmalige huurverlaging voor lage inkomens en versnelde uitfasering van slechte EFG-energielabels. Ook is er een groep huurders bij de FHCS bekend die weliswaar gereguleerde huurders zijn op basis van hun huurcontract, maar die door historische (inkomensafhankelijke of jaarlijkse) huurverhogingen een hogere huur betalen dan de huidige liberalisatiegrens. Daarom is het belangrijk dat er aandacht is voor de diversiteit binnen de huursector en de uitdagingen waar de verschillende groepen huurders mee te maken hebben.

Als koepelorganisatie van huurdersorganisaties in de commerciële sector is de FHCS goed bekend met de uitdagingen van huurders in deze sector. Wij lazen dan ook met enthousiasme dat gemeente Amsterdam meer wil samenwerken met huurders van particuliere verhuurders, en daarbij ook meer in gesprek wil gaan met de Federatie Huurders Commerciële Sector en de Federatie ook wil betrekken bij de uitvoering van de lokale implementatie van de Wet goed verhuurderschap, handhaving op de WWS-punten en hoe commerciële huurders beter geïnformeerd kunnen worden over hun huurrechten.

Federatie Huurders Commerciële Sector
www.federatiehcs.nl
secretariaat@federatiehcs.nl
IBAN: NL 64 INGB 0007299864
KvK: 76266508

Vanuit onze kennis en ervaring met de Amsterdamse commerciële huursector reageren wij dan ook op de inspraakversie van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Tijdens de inspraakperiode heeft de Federatie ook bijeenkomst georganiseerd voor onze aangesloten huurdersorganisaties en deze groep ook benaderd om zelf een reactie te sturen of standpunten aan de Federatie door te geven. De informatie die tijdens de bijeenkomst en schriftelijk is opgehaald is verwerkt in onze reactie. Op basis van onze kennis en informatie van onze aangesloten huurdersorganisatie geven wij onze reactie op de zeven doelen die gemeente Amsterdam heeft geformuleerd.

Doel 1 Meer woningen

Aanpak leegstand

Het is uitermate zonde dat er in tijden van woningnood leegstand is. Woningen zijn om in te wonen en daarom verwelkomt de FHCS plannen voor regulering en handhaving.

Samenwonen, maar wel met eigen huurcontract

Amsterdam wil de woningnood aanpakken door woningdelen te stimuleren. Een zelfstandig woning moet het uitgangspunt zijn, gelijktijdig kan het delen van woningen bijdragen aan een oplossing van het woningtekort en kan dit passen bij de wensen van sommige doelgroepen. In het plan van aanpak heeft de gemeente oog voor de grote groep alleenstaanden die soms uit financiële overwegingen zoals AOW-regels nu bewust niet kiezen voor samenwonen. De aangekondigde inzet en experimenten kunnen veel betekenen voor Amsterdammers die wel willen samenwonen.

De FHCS maakt zich wel zorgen over de plannen voor jongeren. Samenwonen in een (studenten)woning is voor veel jongeren een normale en fijne manier van wonen. Ook kunnen hospita's een bijdrage leveren aan de enorme kamernood. Maar de plannen om het delen van een woning zonder eigen huurcontract mogelijk te maken is zeer zorgelijk en kan grote consequenties hebben voor de rechten van huurders. We roepen de gemeente dan ook op om zorg te dragen dat huurders bij woningdelen ook een eigen wooncontract hebben.

Stop verkoop sociale huurwoningen en reguleer verkoop middenhuur

Op dit moment is er een tekort aan betaalbare huurwoningen. In de commerciële sector ziet de FHCS te veel dure scheefhuurders die een betaalbare huurwoning hard nodig hebben. Behoud deze huurwoningen voor de doelgroep voor wie deze woningen ooit gerealiseerd zijn. Gelijktijdig is er aandacht nodig voor de verkoop van woningen in het middenhuursegment. Hoewel dit vrije sector huurwoningen zijn van commerciële partijen kan de verkoop en beleid van een nieuwe eigenaar grote impact hebben op het woonbeleid en op toekomstige betaalbaarheid.

Federatie Huurders
Commerciële Sector
www.federatiehcs.nl
secretariaat@federatiehcs.nl
IBAN: NL 64 INGB 0007299864
KvK: 76266508

Flexwoningen

Flexwoningen zijn een tijdelijke oplossing en mogen geen alternatief zijn voor reguliere bouwontwikkelingen. Gezien de tijdelijkheid is aanvullend beleid nodig om toekomstige bewoners een goede kans te geven om door te stromen naar de reguliere woningmarkt en een waarborging van huurdersrechten. Het biedt een kans voor spoedzoekers en anderen die dringend een woning nodig hebben. Naast realiseren van alleen de flexwonen pleiten wij wel voor aanvullende sociale elementen in de vorm van een complexbeheerder of community builder en aanvullende voorzieningen voor de omgeving om draagvlak in de buurt te verhogen.

Betaalbare woningen in de corporatiesector

Commerciële partijen hebben een winstoogmerk. Verwachte huurprijsregulering is volgens deze partijen ook een lastige ontwikkeling met oog op hun rendement. Onderzoek ook de mogelijkheden voor betaalbare woningen in het middensegment door woningcorporaties.

Doel 2 Betaalbaarder wonen

Regulering van het WWS

Op dit moment is een wetsvoorstel aangekondigd om huurwoningen tot maximaal 187 WWS-punten te reguleren. Toch zal dit wetsvoorstel voor veel huidige huurders weinig kunnen betekenen. De groep huurders die door misleiding van de verhuurder een vrije sector prijs betalen voor een sociale huurwoning kunnen volgens het plan tot een jaar na inwerkingtreding van de wet bezwaar maken bij de huurcommissie. De huurder moet dus zelf proactief aan de slag gaan en daarom verzoeken wij de gemeente om hier ook een informatiecampagne voor mogelijk te maken. Maar voor de meeste vrije sector huurders verandert er nog niets. De lagere gereguleerde huur gaat pas in bij een volgende verhuurder. Terwijl beleid voor betere betaalbaarheid ook voor huidige huurders met een middeninkomen van groot belang is.

In het afgelopen jaar is er veel aandacht geweest bij organisaties voor woningeigenaren en beleggers over deze wetgeving. Als belangenbehartiging van huurders vinden wij het zeer treurig om te zien dat er bijeenkomsten en instructies zijn voor tips en trucs om woningen snel boven de 187 WWS punten te krijgen.

De FHCS heeft altijd gepleit voor een regulering tot 300 punten, juist om te voorkomen dat de betaalbare woningvoorraad opnieuw verdwijnt naar dure gereguleerde huur. Ook andere huurders belangenorganisaties zoals de Woonbond pleiten voor regulering van de vrije huursector. Gemeente Amsterdam heeft als grote stad ook een belangrijke positie om landelijk aandacht te vragen huurdersvriendelijk beleid. Wij verwelkomen dat de gemeente zich in Den Haag inzet voor regulering tot 232 WWS-punten. Toch hopen wij dat de gemeente zich wil inzetten voor regulering tot 300 WWS-punten. Regulering gaat verder dan alleen betaalbaarheid. Het WWS maakt inzichtelijk wat een woning mag kosten en geeft huurders via de huurcommissie middelen om op te komen voor hun rechten en misstanden te laten toetsen.

Federatie Huurders
Commerciële Sector
www.federatiehcs.nl
secretariaat@federatiehcs.nl
IBAN: NL 64 INGB 0007299864
KvK: 76266508

Woonlasten
Huren zijn in de gereguleerde commerciële en vrije sector de laatste jaren hard gestegen. Huidige vrije sector huurders hebben extra onzekerheid omdat de huidige wet voor de maximaal toegestane huurverhoging in de vrije sector volgend jaar zonder overheidsingrijpen eindigt en omdat regelgeving omtrent de huurverhoging voor de toekomstige gereguleerde middenhuur niet van toepassing is op huidige huurcontracten. Hoge energielabels door slechte isolatie of enkel glas dragen bij aan te hoge woonlasten evenals schimmige of onnodige servicekosten.

De gemeente wil zich inzetten voor betaalbaarheidsafspraken met particuliere verhuurders van jongeren en studentenwoningen. Een mooi streven waarvan de FHCS hoopt dat de gemeente dit, eventueel als onderdeel van grondpolitiek, uitbreidt naar de hele commerciële sector.

Doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben

De gemeente zet zich in voor woningen voor mensen die deze hard nodig hebben. Maar op dit moment maken mensen zonder een urgentie nauwelijks kans. De gemeente geeft huurders zelf ook een verantwoordelijkheid om tijdig naar een passende woning te zoeken. In de vrije sector zien we dure scheefhuurders die uit nood een te dure huur betalen of huurders die na inkomensdaling er niet in slagen om een betaalbare woning te vinden.

De woningschaarste is enorm en dit heeft grote gevolgen. Ook in de commerciële sector zitten kwetsbare huurders en bestaat het risico van betalingsproblemen en bijkomende gevolgen, evenals huurders die na een tijdelijk contact nergens terecht kunnen. Inzet op vroegtijdige hulp en housing first-beleid helpen Amsterdammers die extra steun nodig hebben. Problemen op de woningmarkt staan echter niet los van toenemende huurprijzen en afbraak van woonzekerheid.

Doel 4 Passender wonen

Passende levensloopbestendige woningen
De FHCS ondersteunt de plannen om meer woningen te realiseren voor het groeiende aantal ouderen in de stad. Naast een fijne levensbestendige plek om oud te worden kan dit ook bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt.

Gelijktijdig vraagt de FHCS zich af of het beeld van gemeente Amsterdam klopt over de wensen van ouderen. Het beeld dat huurders op leeftijd graag in hun buurt willen blijven wonen herkennen wij, maar het beeld dat oudere ook kleinere woningen (40-50m2) willen verhuizen juist niet.

Federatie Huurders
Commerciële Sector
www.federatiehcs.nl
secretariaat@federatiehcs.nl
IBAN: NL 64 INGB 0007299864
KvK: 76266508

Vooral ouderen die vroegtijdig nadenken over hun toekomst willen een levensloopbestendige woning niet een kleine (zorg)woning maar een huis dat past bij het actieve leven van deze groep.

Bij de ontwikkelingen is ook een goede afstemming nodig tussen de aanbieders van levensloopbestendige woningen (woningcorporaties en commerciële partijen), welzijnsorganisaties en thuiszorg.

Duurzame betaalbaarheid moet ook een essentieel onderdeel van gemeentelijk beleid voor levensloopbestendige huurwoningen worden. Het inkomen van senioren groeit niet mee met huurverhogingen. Ook zijn er in de vrije sector ouderen die voorheen een inkomen hadden die bij deze sector paste maar waarbij na pensionering het inkomen flink daalt.

De FHCS adviseert de gemeente streng te kijken naar de plannen van private ontwikkelaars en investeringsmaatschappijen evenals naar het woonconcept en bijbehorende servicekosten en de mogelijkheid tot keuze bij afname van diensten van welzijnsorganisaties.

Doorstromen vanuit de commerciële sector
Ouderen in de commerciële sector hebben te maken met verscheidene uitdagingen met betrekking tot doorstroming naar betaalbare en levensloopbestendige huurwoningen. In beleid voor betere doorstroming is ook aandacht nodig voor deze diverse uitdagingen. Ook ouderen in de commerciële sector willen graag in hun buurt blijven wonen. De FHCS vraagt gemeente Amsterdam bij beleid voor doorstroming zoals de voorrang voor nieuwbouwcomplexen in de buurt deze ook toegankelijk te maken voor commerciële huurders.

De financiële positie van ouderen in de commerciële sector verschilt ook sterk. Er zijn ook ouderen die juist uit de vrije sector moeten doorstromen naar de sociale sector. Dit kan ook een hindernis zijn om tijdig een betaalbare passende woning te vinden. De gemeente spreekt de verwachting uit dat huurders hier zelf ook een actieve rol in nemen. Het moet dan wel echt mogelijk zijn om uit de vrije sector door te kunnen stromen naar een betaalbare sociale woning.

Doel 5 Duurzamere woningen van goede kwaliteit

APK als hulpmiddel voor veilig, gezond en duurzaam wonen
Een goede woning is niet vanzelfsprekend en als woningzoekende of huurder is het soms niet duidelijk wat een goede woning is of bestaat er terughoudendheid om aan de bel te trekken als onderhoud niet op orde is. Het is mooi dat de gemeente bijvoorbeeld inzet op bewustwordingscampagnes maar niet de huurder maar verhuurder is aan zet.

De FHCS pleit voor een algemene periodieke keuring (APK) van huurwoningen om de kwaliteit te toetsen, als middel voor handhaving en om beter beleid voor veilige gezonde woningen bij een verhuurder een verplicht onderdeel van goed verhuurderschap te maken.

Isolatie en verduurzaming

Energiearmoede los je niet op met energiebesparende producten. Voor huurders met slechte isolatie of enkel glas is dit een slechts een goed bedoeld lapmiddel maar dit lost het probleem van slecht onderhoud niet op. In de plannen op het gebied van duurzaamheid en woningkwaliteit lezen wij over samenwerkingen met woningcorporaties en VvE's maar hoe zet gemeente Amsterdam zich in om ook commerciële verhuurders te activeren en te controleren? Goed onderhoud is een essentieel onderdeel van goed verhuurderschap en zo zou de aanwezigheid van een duurzaam MJOP ook een vereiste moeten zijn bij de beoordeling van toekomstige verhuurvergunningen.

Doel 6 Betere positie van Amsterdammers

Handhaving goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap is onlangs aangenomen door de Eerste Kamer en zal waarschijnlijk op 1 juli 2023 in werking treden. De FHCS verwelkomt de gemeentelijke wens om de verhuurvergunning zo breed mogelijk in te zetten en hoopt dat de gemeente ook kritisch kijkt naar het huurbeleid met daarbij bijvoorbeeld eisen aan onderhoud.

Betere informatie

Correcte informatie over huurdersrechten en laagdrempelige hulp zoals door !WOON zijn onmisbaar. De FHCS ziet echter dat in de commerciële sector veel huurders niet bekend zijn met hun rechten. Ook de WOHV is veel huurders onbekend. De FHCS zet zich in Amsterdam in om huurders bekend te maken met de mogelijkheden en voordelen van een huurdersorganisatie. Maar dit kan beter in de vorm van een informatieplicht door verhuurders over de WOHV of door nieuwe bewoners bij verhuizing hier via gemeentelijke correspondentie op te wijzen.

Transparant aanbodplatform

De FHCS is voorstander van een transparant aanbodplatform en ziet het als zeer wenselijk als ook het aanbod van commerciële partijen op dit platform zichtbaar is. Dit kan huurders een duidelijke en heldere plek bieden om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Gelijktijdig kan een platform meer informatie bieden over verhuringen in de commerciële sector en mogelijk toezicht houden op het aanbieden van correcte informatie aan potentiële huurders en eerlijke toewijzing mogelijk maken.

Federatie
Huurders Commerciële Sector

Federatie Huurders
Commerciële Sector

www.federatiehcs.nl
secretariaat@federatiehcs.nl

IBAN: NL 64 INGB 0007299864
KvK: 76266508

Stimuleer huurdersorganisaties

Huurdersvertegenwoordiging is een onmisbaar onderdeel van de informatie- en rechtspositie van huurders. Toch ziet de FHCS als koepel van huurdersorganisaties in de commerciële sector dat hier heel veel winst te behalen valt. In deze sector zijn veel minder bewonerscommissies en huurdersorganisaties dan in de corporatiesector actief.

Uit ervaring weet de FHCS dat huurders in deze sector relatief onbekend zijn met de WOHV of extra uitdagingen hebben om een huurdersorganisatie op te richten. Gemeente Amsterdam zet in op een betere positie van huurders maar heeft in dit plan van aanpak geen expliciete aandacht voor de positieve rol van een huurdersorganisatie. Dit is een gemiste kans. De FHCS roept de gemeente op om in de definitieve Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting plannen op te nemen om de oprichting en het bestaan van huurdersorganisaties te stimuleren. De gemeente kan een belangrijke rol nemen om huurders bekend te maken met de WOHV en dit een plek te geven in goed verhuurderschap. Daarom geven wij ook een paar suggesties:

- Informeer huurders proactief over hun rechten via gemeentelijke middelen. Nieuwe huurders moeten hun adreswijziging ook aan gemeente Amsterdam doorgeven. Tijdens dit proces kan de gemeente verwijzen naar bijvoorbeeld een informatiepagina over huurdersrechten.
- Maak de aanwezigheid van een huurdersorganisatie of een verplichting om dit te stimuleren een onderdeel van uitgave van een verhuurvergunning onder Wet goed verhuurderschap en controleer en handhaaf hier op.
- Verzoek verhuurders om in het huurcontract een verwijzing naar de WOHV op te nemen. Als er een huurdersorganisatie is kan de gemeente via beleid onder goed verhuurderschap de verhuurder vragen in het contract te verwijzen naar contactinformatie van de bestaande huurdersorganisatie of juist verzoeken in het contract een vinkje op te nemen waardoor de nieuwe huurder toestemming kan geven dat gegevens met de huurdersorganisatie worden gedeeld, zodat zij proactief contact op kunnen nemen en helpen zorgen voor goed verhuurderschap.

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten is voor veel huurders een vicieuze cirkel van opeenvolgende tijdelijke contracten en een verdienmodel voor verhuurders. Op dit moment debatteert de Tweede Kamer over initiatiefwet vaste contracten in verband met het afschaffen van tijdelijke contracten. De FHCS waardeert het dat Amsterdam zich bij het Rijk hard maakt voor afschaffing van deze tijdelijke contacten. Mocht deze wet geen politieke meerderheid halen hopen we dat gemeente Amsterdam zich op lokaal niveau inzet om te onderzoeken welke mogelijkheden Wet goed verhuurderschap kan bieden om tijdelijke contacten drastisch te beperken.

Federatie
Huurders Commerciële Sector

Federatie Huurders
Commerciële Sector

www.federatiehcs.nl
secretariaat@federatiehcs.nl

IBAN: NL 64 INGB 0007299864
KvK: 76266508

Doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen

De FHCS ondersteunt de visie voor leefbare en inclusieve wijken met voorzieningen, zoals woonzorgcirkels nabij. Wel vragen wij voldoende aandacht voor de commerciële sector. Gemeente Amsterdam werkt o.a. samen met woningcorporaties bij vroegsignalering en tijdige interventie bij overlast. Dit is fijn voor omwonenden en kan veel betekenen voor bewoners die hierdoor tijdig hulp krijgen. Maar hoe vertaalt de gemeente dit naar de commerciële sector?

De gemeente zet zich ook in voor het versterken van de binding met de eigen wijk, o.a. door stadsdeelvoorrang voor aangewezen nieuwbouwcomplexen. Maak deze voorrangsvorm ook voor bewoners uit de commerciële sector mogelijk.
De Federatie Huurders Commerciële Sector denkt graag met u mee over verbetering van de positie van huurders in de commerciële sector. Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan gaat Federatie HCS graag met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,

Stichting Federatie Huurders Commerciële Sector

Stel de huurder centraal in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

FEDERATIE AMSTERDAMS HUURDERS KOEPELS



Inzet huurders
Prestatieafspraken
2024-2027

Inhoud

Inleiding		3
Doel 1	Meer woningen	7
Doel 2	Betaalbaar wonen	11
Doel 3	Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben	14
Doel 4	Passend wonen	17
Doel 5	Duurzame woningen van goede kwaliteit	21
Doel 6	Betere positie van Amsterdammers	25
Doel 7	Leefbare en veerkrachtige wijken	28
Colofon		31

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is de overkoepelende organisatie van huurderskoepels bij woningcorporaties. De FAH komt op voor de bescherming en de belangen van tienduizenden huurders. De FAH voert in de komende maanden namens de Amsterdamse huurderskoepels de onderhandelingen over de prestatieafspraken met de gemeente en de Amsterdamse woningcorporaties.


recycle
bid

De visie van de gemeente Amsterdam wordt dit jaar geactualiseerd in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). De missie van de gemeente Amsterdam is "Voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad". De gemeente heeft om de missie te bereiken, zeven doelen gesteld. De gemeente heeft op 13 februari 2023 de tekst van de AAV openbaar gemaakt en vervolgens is er een inspraaktermijn van 6 weken.

De FAH geeft, in het belang van de huurders, haar visie op de zeven doelen van de AAV en wil het toekomstige woningbeleid in Amsterdam beïnvloeden. Nadat de woningcorporaties verenigd in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) op 1 mei 2023 haar bod heeft uitgebracht op basis van de AAV, beginnen de onderhandelingen tussen de drie partijen: gemeente, corporaties en huurders. De drie partijen stellen gezamenlijk vóór 15 december 2023 de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2024 - 2027 vast. De FAH geeft daarbij voor elk doel de eigen invulling en overwegingen. De FAH blijft benadrukken: "volkshuisvesting gaat over mensen en voor hen is de woning een thuis".

MEER EIGEN REGIE EN PARTICIPATIE

De FAH vindt het belangrijk dat mensen lokaal in stad, wijk en buurt inbreng kunnen hebben op hun woonomgeving. Dat betekent de centrale overheid op afstand zodat er ruimte is voor lokale (prestatie) afspraken. Huurdersparticipatie begint bij goed overleg over woonomstandigheden in de buurten. De mogelijkheden voor (huurders)participatie dienen behouden en verstrekt te worden. Daarbij dient aangesloten te worden bij de initiatieven in het kader van buurtplatforms en buurtbudgetten. De participatie verloopt niet zoals zou moeten. De FAH wil een ruime en brede invulling van participatie en doet een beroep op de gemeente en corporaties daarin mee te gaan in het belang van de bewoners van de stad. Een reden te meer om dat te doen is dat in het kader van verduurzaming, een groot aantal

verduurzamingsprojecten in alle buurten en wijken op stapel staan. Daarbij moet de participatie goed geregeld worden.

LANDELIJKE EN REGIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

De FAH maakt zich zorgen of na de gemaakte landelijke en regionale afspraken in de onderhandelingen voor de prestatieafspraken 2024 – 2027 nog voldoende inbreng mogelijk is. Zo zou men zich kunnen afvragen of er stedelijk alleen nog uitvoeringsafspraken gemaakt kunnen worden en of voldoende ruimte over blijft voor eigen beleid. Immers de aantallen nieuwbouwwoningen zijn afgesproken in de provinciale woondeal. In de landelijke prestatieafspraken is afgesproken dat de provinciale prestatieafspraken bindend zijn, maar de provincie zelf wil dit wijzigen in "richtinggevend". Huurders zijn overigens niet goed betrokken bij regionale afspraken.

MONITORING

In het kader van de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2024 – 2027 is de FAH voorstander van efficiëntere monitoring dan nu het geval is. De gegevens dienen eerder beschikbaar te zijn dan medio het daaropvolgende jaar. De FAH wil uiterlijk in maart van enig jaar de monitor van het voorgaande jaar beschikbaar hebben. De reden is dat de FAH voldoende tijd wil hebben om aan de hand van een uitgebreide review in maart 2026 de mogelijkheid te hebben om eventueel de doelen aan te passen of bij te stellen.

De FAH is voor de monitoring voorstander van een uitsplitsing per corporatie en vindt het een goed idee om op elk onderdeel een score per corporatie bij te houden.

Doel 1
Meer woningen

REGULERING LEEGSTAND

De FAH vindt leegstand op de Amsterdamse woningmarkt met grote schaarste onacceptabel. Leegstand moet worden aangepakt en wel per direct. Prijsopdrijving door beleggers hoort daar niet bij; vakantieverhuur moet aan banden te worden gelegd. De FAH is verheugd dat de gemeente nu de leegstand wil aanpakken met de nieuwe Leegstandsverordening.

BOUW MEER WONINGEN

De FAH is van mening dat de woningnood optimaal bestreden moet worden. Vele woningzoekenden kunnen pas na heel lang wachten of helemaal geen woning vinden. Er moeten dus meer woningen gebouwd worden, zowel sociale huurwoningen als woningen in het middensegment. De doelstelling van de gemeente om langjarig 7.500 woningen per jaar toe te voegen kan op onze steun rekenen, zolang het gaat om permanente, zelfstandige, sociale huurwoningen.

Deze ambitie is aan de hoge kant en de FAH heeft de voorkeur voor ambities die realistisch en haalbaar zijn. De ambitie om 2.500 - 3.000 tijdelijke woningen te bouwen heeft niet de steun van de FAH. Tijdelijke woningen geven een tijdelijke oplossing en geven de huurders niet de zekerheid die ze nodig hebben.

GRONDPOLITIEK

De FAH wil dat er bindende en controleerbare afspraken met private en publieke partijen gemaakt worden over het aandeel sociale huurwoningen en middenhuurwoningen (in aantallen woningen en vierkante meters) in de nieuwbouw. De FAH is van mening dat de gemeente ernaar zou moeten streven meer grond in eigendom te hebben. In die gevallen wordt nieuwbouw immers door corporaties gedaan en kan het aandeel corporatiewoningen in de stad substantieel worden vergroot.

INVESTEREN IN BESTAAND BEZIT

De FAH wil een absolute prioriteit op het verbeteren van de kwaliteit van het bestaand bezit van de corporaties en het verduurzamen van deze woningen. Dit gaat boven nieuwbouw.

GEEN VERKOOP, GEEN LIBERALISATIE

Zolang voornoemde doelen niet zijn gerealiseerd en er woningnood bestaat mogen er geen sociale huurwoningen worden verkocht of geliberaliseerd. Ook is de FAH tegenstander van verkoop van corporatiewoningen in het middensegment.
Pas als het aanbod van sociale en middensegmentwoningen groter is dan de vraag, worden liberalisatie en verkoop weer mogelijk. De FAH vindt dat de gemeente erop moet toe zien dat de verkoopstop gehandhaafd wordt.

WONINGDELEN

Bij vergroten van het aantal woonplekken: Meer ruimte voor woningdelen, dient naar de mening van de FAH, met grote zorg omgeven te worden. Woningdelen legt een groot beslag op de (sociale) ruimte in buurten. Het loslaten van het individuele contract is een verslechtering van de rechtspositie van de huurders en maakt huurders onnodig afhankelijk van elkaar. Bij woningdelen wordt het ondernemersrisico verlegd van de verhuurder naar de huurders. Dat vindt de FAH niet acceptabel.
Door maar één contract per ontstaat de situatie van

hoofdhuurder en onderhuurders. Gaat de hoofdhuurder weg dan is de status van de onderhuurders onzeker. De hoofdhuurder is aansprakelijk voor alle lasten: huur, water en energie. Dat moet zij/hij verrekenen met de onderhuurders. Een groot nadeel vindt de FAH bovendien dat deze grote woningen niet meer voor gezinnen beschikbaar zijn; gezinnen die vaak al meer dan 15 jaar wachten op een passende woning. Gelet op het feit dat woningdelen voor jongeren wel een oplossing kan zijn, is dat voor de FAH bespreekbaar onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat iedere huurder een eigen huurcontract met de verhuurder heeft.

MEER WOONPLEKKEN

De FAH is uitdrukkelijk tegenstander van het creëren van meer woonplekken door kamerverhuur zoals de AAV voorstelt. Zo wil de FAH niet bij kamerverhuur het individuele huurcontract loslaten als voorwaarde voor een verhuurvergunning.

WOONVORMEN

Uitgangspunt zou volgens de FAH moeten zijn: zelfstandig waar mogelijk en onzelfstandig als het echt niet anders kan. Dit vanuit de bewoner bezien en niet vanuit de woningvoorraad. De nadruk moet liggen op: de individuele keuzevrijheid. Iedereen moet kunnen kiezen of men wil huren of in woonvormen zoals wooncoöperaties wil wonen. Bijzondere woonvormen zoals atelierwoningen dienen behouden en beschermd te worden. De FAH juicht verdere innovatie in woonvormen toe. Voorwaarde daarbij is dat de rechten van de huurders gewaarborgd zijn.

In het kader van zorgbehoefte, kan niet iedereen meer zelfstandig wonen. De ambitie moet volgens de FAH zijn dat iedereen die dat wil zelfstandig moet kunnen wonen. Daarnaast moeten er voldoende mogelijkheid zijn voor diegenen die – omdat ze dat nodig hebben – kiezen voor wonen in bijvoorbeeld een geclusterde woning. Zoals bekend kan

geclusterd wonen heel goed zelfstandig zijn. Met voor ieder een zelfstandige woning maar wel een beroep kunnen doen op noodzakelijke zorg. De FAH is van mening dat in het kader van woonvormen voor ouderen te veel van bovenaf is gedacht en niet wordt geluisterd naar de ouderen zelf.

Speerpunten bij *Meer woningen*

- Bestuurlijke behandeling monitor prestatieafspraken;
- Na twee jaar een bijstuurmoment op basis van de monitor vastleggen;
- Aanpak leegstand en vakantieverhuur;
- Actieve grondpolitiek van gemeente ten voordele van de corporaties;
- Geen verkoop en/of liberalisatie;
- Iedere huurder een eigen huurcontract;
- Behoud van ijzeren voorraad atelierwoningen;
- Woonvorm: eigen keuze voorop.

Doel 2
Betaalbaar wonen

40-40-20

De FAH wil vasthouden aan het uitgangspunt 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop in de nieuwbouw. De FAH wil extra aandacht besteden aan de uitwerking van de 40-40-20-verdeling. Immers streven naar die verdeling in alle buurten is lastig, zeker daar in de buurten waar de sociale voorraad nu al minder dan 35% bedraagt. De FAH wil ervoor waken dat de grote druk op productie tot extra huurverhoging leidt.

ONGEDEELDE STAD

De 'ongedeelde stad' Amsterdam waarin wij wonen en samenleven is een groot goed en onderscheidt Amsterdam van bijvoorbeeld Londen en Parijs. Maar deze staat onder druk omdat in de afgelopen periode geen halt is toegeroepen aan de verkoop van sociale huurwoningen. De FAH is het eens met en ondersteunt de huurders en actiegroepen die zich daar de afgelopen jaren tegen hebben verzet.

Het klopt cijfermatig en financieel dat met de verkoop van 2 sociale huurwoningen binnen de ring er 3 sociale huurwoningen aan de randen van de stad kunnen worden gebouwd. Dit is puur financieel gedreven. De maatschappelijke prijs die Amsterdam daarvoor

betaalt, zorgt voor een verdergaande en onomkeerbare tweedeling. Er ontstaat een andere stad, een andere samenleving, waar de stad voor de rijken is en de periferie voor de armen. Die ontwikkeling is de afgelopen periode al in gang gezet en kan alleen door abrupt ingrijpen worden gekeerd. De FAH wil bijdragen aan een stad waar plek is voor iedereen. Waar gemengde en leefbare wijken voorop staan en daarom zet de FAH vol in op het stoppen van verkoop en liberalisatie.

FINANCIERING NIEUWBOUW

De FAH is kritisch op het feit dat de nieuwbouw door de corporaties betaald wordt en de hoge kostprijs wordt afgewenteld op de huurders. Het zijn immers de zittende huurders die deze kosten moeten opbrengen, hetzij direct, hetzij door de aflossing en rente van leningen te betalen. Het is redelijk dat in de huur kosten zijn berekend voor onderhoud van de woning. Maar de financiering van grootschalige nieuwbouwplannen, zoals nu door de regering is besloten en is uitgewerkt in de landelijke en provinciale prestatieafspraken, zou niet uitsluitend door de corporaties dienen plaats te vinden. Immers de doelgroep van de corporaties bestaat niet uit kapitaalkrachtige mensen die nog meer geld kunnen missen voor het algemeen belang.In dit verband wil de FAH geen investeringen in nieuwbouw toestaan totdat de bestaande voorraad voldoet aan de eisen van deze tijd (inclusief duurzaamheidseisen).

FINANCIËLE POSITIE HUURDERS

In de sociale huursector zijn de huren de afgelopen jaren fors gestegenen, in de vrije sector nog sterker. De FAH wil een einde maken aan deze huurstijgingen en met corporaties afspraken maken om de jaarlijkse huurverhoging in de komende jaren te matigen tot maximaal 1%. De FAH is van voorstander om de financiële positie van huurders toe te spitsen op woonlasten inclusief energiekosten. De FAH merkt op dat er oog dient te zijn voor totale woonlastenontwikkeling (NIBUD) en de financiële mogelijkheden van huurders. De FAH pleit voor

meer aandacht en (financieel) zichtbare inspanning tegen vereenzaming, sociale verschraling en verarming. Deze aspecten leiden tot bredere armoede en grotere kansenongelijkheid van mensen. De corporaties spelen naar de mening van de FAH een belangrijke rol bij bovengenoemde onderwerpen en dienen te stoppen met beleid waardoor de armoede van de huurders verder wordt vergroot. De financiële verantwoordelijkheid bij armoedebestrijding ligt primair bij de gemeente en de zorginstellingen.

HUURSOM

De FAH wil afspraken maken over de hoogte van de huursom en over het opnemen van de inkomensafhankelijke huurverhoging in de huursom. De inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) moet naar de mening van de FAH onderdeel uitmaken van de huursom. De FAH wil huurkorting voor de woningen met E-, F- en G-labels.

Speerpunten bij *Betaalbaar wonen*

- Druk op productie mag niet leiden tot extra huurlasten;
- Behoud van de ongedeelde stad;
- Geen dure nieuwbouw;
- Corporaties moeten stoppen met huurbeleid dat bijdraagt aan het vergroten van armoede;
- IAH is onderdeel van de huursom;
- Beperking jaarlijkse huursom;
- Huurkorting bij slechtgeïsoleerde woningen.

Doel 3
Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben

VOORRANGSREGELINGEN

De druk op de beschikbare woningen is zo groot dat huishoudens en mensen zonder voorrangsregeling of een urgentie nauwelijks nog een woning kunnen verkrijgen. De FAH wil van deze groep ook een garantiecategorie maken. In 2021 hebben van de 7.390 vrijgekomen woningen slechts 23[1] reguliere woningzoekenden een woning kunnen bemachtigen. Dit moet veranderen!

1. *Artikel Website AT5 27-1-2023*

De FAH is van mening dat de toewijzing van woningen via WoningNet aan mensen zonder urgentie of voorrang minimaal 50% dient te zijn. De FAH wil de nieuwe voorrangscategorie van beroepsgroepen niet in de reguliere 50% opnemen en 25% van nieuwbouw moet standaard voor buurtbewoners worden gereserveerd. De FAH wil een rem zetten op het aantrekken van buitenlandse studenten en expats. Deze groepen komen behalve in de sociale huurwoningen, ook in de middenhuur woningen waar de druk al hoog genoeg is.

NIEUWE VERDEELSYSTEEM SOCIALE HUURWONINGEN

Wij betwijfelen of de nieuwe regeling de positie van de regulier woningzoekende (zonder enige voorrang) verbetert. Het antwoord is waarschijnlijk niet, want er komen niet meer woningen beschikbaar. Het geeft een andere verdeling van de schaarste. Er dient volop aandacht en ondersteuningsmogelijkheden te zijn voor mensen die onvoldoende vaardigheden hebben om optimaal te kunnen omgaan met het (digitale) woonruimteverdelingssysteem. Dit zijn zeker niet alleen ouderen. Lage digitale en taalvaardigheid komt in alle leeftijden en alle bevolkingsgroepen voor

AMBITIE

De ambitie van de FAH is hoog want wij willen dat er voldoende woonruimte voor iedereen is. Het al zo lang bestaande probleem van de woningnood moet eens en voor altijd opgelost worden.

TIJDELIJKE VERHUUR EN GBO

De tijdelijke verhuur en gebruiksovereenkomsten (GBO) worden steeds vaker voor nieuwe doelgroepen ingezet. Hoofdregel zou naar de mening van de FAH moeten zijn dat de huurders in deze projecten extra bescherming krijgen. Gevaar van tijdelijke huurcontracten voor kwetsbare groepen. Na 2 of 5 jaar staan deze mensen weer op straat en zijn zij weer terug bij af. Een tijdelijke contracten is geen permanente, maar slechts een tijdelijke oplossing.

Het heeft een groot nadeel omdat juist deze groepen behoefte hebben aan stabiliteit en rust. De jongerencontracten zijn wettelijk ingevoerd in 2018 en in 2022 is na vier jaar een onderzoek gedaan naar de uitstroom van de groep jongeren. 20% van hen was op dat moment verhuisd. Eind 2023 zullen de meeste van deze contracten aflopen en staat deze groep jongeren weer op straat. De FAH is van mening dat tijdelijke verhuur in beperkte mate tijdelijk gebruikt



kan worden als aan deze huurders uiteindelijk na het tijdelijke contract gegarandeerd een permanent huurcontract wordt aangeboden.

De FAH wil vastleggen dat geen huisuitzettingen bij huurachterstand en afsluitingen van gas, elektra en water plaatsvinden. “Vroeger erop af” verbeteren.

Speerpunten bij *Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben*

- Introductie van de garantiecategorie voor regulier woningzoekenden;
- Beroepsgroepen is een aparte categorie;
- Toewijzing via WoningNet zonder urgentie > 50%;
- Meer aandacht voor mensen met verminderde taalvaardigheid;
- Geen tijdelijke huurcontracten;
- Verbetering van “Vroeg erop af”.

Doel 4
Passend wonen

Woningen dienen te passen bij de levenssituatie van mensen. Dat betekent diversiteit in het bouwen maar ook verbeterde doorstroom in de bestaande woningen. Op dat laatste wil de gemeente vol inzetten en de FAH ondersteunt dat streven. Woningen (sociale huur en middenhuur) voor ouderen en gezinnen realiseren, maar ook het afschermen van grote woningen, geen verkoop of liberalisatie bij mutatie. Het streven naar verbeterde doorstroom kan echter nooit leiden tot voorwaardelijke huurcontracten. De bestaanszekerheid van mensen wordt hierdoor fors aangetast.

PASSEND WONEN VOOR OUDEREN

Een woning voor ouderen is passend als de woonsituatie overeenstemt met de wensen van de ouderen is. Dit betekent dat er meer diversiteit in het woonaanbod voor senioren moet zijn. Aandacht in beleid en bouwstroom voor de verschillende samenlevingsvormen van ouderen. Een heldere afbakening en definitie van de Amsterdamse 'zorgwoning' met oog voor de behoefte van ouderen dient te worden ontwikkeld. Het verhuren van grote volumes woningen via intermediaire verhuur gaat ten koste van de mogelijkheden van de reguliere woningzoekende. De FAH wil zorgen voor aantrekkelijke doorstroom-



mogelijkheden en regelingen zodat ouderen in grote woningen eenvoudig naar een woning van hun keuze kunnen verhuizen.

RECHT OP TERUGKEER

Voor bewoners, die te maken krijgen met renovatie zonder behoud van huurcontract en sloop/nieuwbouw, is een terugkeergarantie noodzakelijk. De reden daarvoor is dat terugkeer voor de sociale cohesie in de buurten en wijken van groot belang is. Dat is van het recht naar terugkeer in de buurt.

De FAH heeft een voorkeur naar terugkeer naar het eigen (nieuwbouw)complex van de huurder. Door een goede planning toe te passen moet voorkomen worden dat huurders meerdere keren moeten verhuizen. De terugkeerpercentages zouden hoger moeten en dat zou een verantwoordelijkheid moeten zijn van alle betrokken partijen. Daarmee zal het percentage 'blijvers'/terugkeerders in de buurt stijgen. De FAH is van mening dat in de regeling moet

worden vastgelegd dat huurders de terugkeergarantie behouden ook als bij terugkeer het inkomen van betrokkene(n) boven de inkomensgrens komt.

FLEXWONINGEN

Er is een flinke toevoeging van flexwoningen gepland, maar wat wordt er gedaan voor de mensen die uitstromen? De positie van de huurder dient ook stevig te zijn en meer dan gegarandeerd herplaatsbaar via tijdelijke contracten. De FAH is geen voorstander van tijdelijke contracten. Dit geldt zowel voor tijdelijkheid op het gebied van de duur van het contract als voor persoonsgebonden omstandigheden. De FAH maakt zich zorgen over waar de huurders van flexwoningen na afloop van hun contract naartoe moeten. Als de contracten zijn afgelopen is het te laat. De FAH is van mening dat de positie van de huurders versterk dient te worden. Het grootste nadeel van flexwoningen is volgens de FAH dat de aandacht wordt afgeleid van de ontwikkeling van permanente woningbouw. Daar blijft volgens de FAH de oplossing liggen. Het gevaar bestaat dat de nadruk op flexwoningen leidt tot extra inzet van capaciteit die ten koste gaat van de capaciteit om permanente woningen te ontwikkelen.

BOUWEN VOOR ALLE DOELGROEPEN

Van de 7.500 woningen die in aanbouw worden genomen zijn 2.000 geclusterd (1.000 sociaal) en 100 seniorenwoningen. De FAH is geen voorstander om bij nieuwbouw de nadruk te leggen op specifieke groepen. De FAH ziet meer in bouwen voor alle Amsterdammers. Voor alle doelgroepen bestaan op dit moment grote tekorten en lange wachttijden. Daarom wil de FAH voor alle doelgroepen een groei van het aanbod creëren.

DOORSTROMINGSREGELINGEN VGNB EN VHNL

In de AAV geeft de gemeente aan dat meer mensen gebruik zouden moeten gaan maken verhuisregelingen ter stimulering van de doorstroming. Dat zouden er volgens de gemeente in 2025 jaarlijks 130

moeten zijn van de Van Groot naar Beter (VGNB) regeling en 150 van Van Hoog naar Laag (VHNL) regeling. De FAH is van mening dat genoemde twee regelingen niet goed werken en dat er andere regelingen moeten komen waarin de voorwaarden verbeterd en verruimd moeten worden. Bovendien moet er volgens de FAH een taskforce komen die deze regeling, met extra subsidie van de gemeente, corporatie breed uitvoert.

Als het aan de FAH ligt wordt er bij doorstromingsregelingen de vrijkomende woning niet verkocht of geliberaliseerd. In het nieuwe woningzoeksysteem moet men zich actief aanmelden om gebruik te maken van beide genoemde regelingen. Ouderen die op net die ene specifieke woning wachten, worden in het nieuwe systeem op achterstand gezet. Zij reageren immers weinig.

Speerpunten bij *Passend wonen*

- Verbeteren en flexibeler omgaan met doorstroomregelingen;
- Woningruil met meenemen eigen huur mogelijk;
- Geen voorwaardelijke huurcontracten;
- Geen tijdelijke huurcontracten;
- Afbakening en definitie van de Amsterdamse "zorgwoning";
- Maximering van volume van intermediaire verhuur;
- Recht van terugkeer in eigen complex;
- Inzet van beschikbare capaciteit op blijvende nieuwbouw.

Doel 5
Duurzame woningen van goede kwaliteit

PRIORITEIT INVESTEREN IN BESTAAND BEZIT

De FAH wil een absolute prioriteit op het opheffen van achterstallig onderhoud in het bestaand bezit en het verduurzamen van deze woningen. Dit gaat boven nieuwbouw. Het geld kan maar één keer worden uitgegeven en dan heeft verduurzaming van deze woningen absolute prioriteit. Het motto van de FAH is: Isoleren, isoleren, isoleren, isoleren!

ONDERHOUD BESTAAND BEZIT

De FAH wil dat woningen en woonomgeving een degelijke kwaliteit hebben. De FAH wil net als de gemeente het kwaliteitsoverleg tussen de drie partijen verbeteren om meer inzicht te krijgen in de kwaliteit van het corporatiebezit. Naar de menig van de FAH hebben de corporaties over het algemeen genomen in de afgelopen jaren te weinig middelen besteed aan het onderhoud van het bestaand bezit. Veel huurders wonen al jarenlang in slecht onderhouden woningen maar betalen wel elke maand hun huur. Op dit

moment zijn er nog 32.500 corporatiewoningen met een E-,F- of G-labels. Het versneld wegwerken van de slechte labels heeft absolute prioriteit.

BOUWKOSTEN

In verband met de gestegen bouwkosten wil de FAH geen aantasting van de bouwkwaliteit van nieuwbouwwoningen toestaan zoals steeds vaker gebeurt. Daarvoor betalen de huurders later de prijs. Daarnaast is de FAH absolute tegenstander van het bouwen van steeds kleinere woningen.

C-, D-, E-, F- EN G-LABELS

De FAH is van mening dat woningen dienen te worden verduurzaamd om, nu en blijvend, mensen een thuis te bieden en prettig en gezond te kunnen blijven wonen. Hiervoor dient een kwaliteitsslag te worden gemaakt voor een groot deel van de bestaande voorraad woningen. Niet geïsoleerde corporatiewoningen met achterstallig onderhoud en labels E, F en G dienen conform de nationale prestatieafspraken ultimo 2028 verduurzaamd te zijn. Maar de FAH wil meer: de E-, F- en G-labels één jaar eerder (eind 2027) gereed en vanaf 2024 ook de C- en D-labels aanpakken.

PARTICIPATIE BIJ VERDUURZAMING

De FAH ziet een ontwikkeling in het participatieproces bij verduurzaming waarbij de bewoners binnen enkele jaren buitenspel zijn gezet. Het gevolg is dat nu, doordat er van de zijde van corporatie te veel haast wordt gemaakt, projecten niet door kunnen gaan omdat de wettelijk vastgelegde instemming van de huurders niet wordt gehaald. Ook komt het voor dat huurders en bewonerscommissies onder druk worden gezet door de corporatie om in te stemmen met de verduurzamingsplannen terwijl ze daar onder de huidige gestandaardiseerde aanpak grote twijfels over hebben: slikken of stikken is dan het devies. De FAH wil dat er in de prestatieafspraken duidelijke afspraken worden gemaakt met betrekking tot onafhankelijke professioneel onder-

steuning van bewonerscommissies bij verduurzamingsprojecten. Ten slotte lopen werkzaamheden geregeld uit, daar moeten de afgesproken vergoedingen voor worden uitbetaald.

SCHIMMELWONINGEN

Door de verlaagde stooktemperaturen in woningen, als gevolg van de energiecrisis, komt in oudbouw veel frequenter schimmelvorming voor. Dat heeft grote consequenties voor de gezinnen die in deze woningen wonen. Het gezondheidsrisico wordt daardoor groter en maakt de woningen onveilig. De schimmelvorming verergert als er sprake is van slecht of onvolledig werkende ventilatiesystemen of de werking van het ventilatiesysteem nooit is uitgelegd. De toenemende schimmelvorming vraagt om directe actie van de verhuurder en een aanpak per complex is nodig.

VAN HET GAS AF

In het kader van "van het gas af" is de FAH van mening dat er goede procesafspraken gemaakt dienen te worden om te verduurzamen. Huurders moeten in een vroegtijdig stadium bij de plannen van hun wijk of buurt betrokken worden. De participatie schiet nu tekort.

In het kader van Warm Amsterdam wil de gemeente 10.000 extra woningen van het gas af in de komende periode ten opzichte van 2022. Het aansluiten aan een van de twee warmtenetten (Vattenfall of AEB) zal als het aan de FAH ligt versneld dienen te worden. Ook dienen er compensatieregelingen te komen voor het feit dat bij "van het gas af", de gebruiksapparatuur vervangen moet te worden.

Er moet een oplossing gevonden worden zodat de groei van het netwerk niet stokt voor woningen die op meer dan 400 meter afstand van het warmtenet liggen. Particuliere verhuurders en eigenaren moeten verleid worden mee te doen. Een van de oplossingen is deze afstand te vergroten. Bij complexen die niet geschikt zijn voor stadswarmte moeten

alternatieve oplossingen uitgewerkt worden. Er zou voldoende oog moeten zijn voor het uitwerken van alternatieven voor Stadswarmte.

ALGEMENE PERIODIEKE KEURING

De FAH is voorstander van de Algemene Periodieke Keuring (APK) voor woningen. Een APK kan de gemeente helpen om op te treden tegen verhuurders die hun huurders in onveilige en slecht geïsoleerde woningen laten wonen. De APK kan daarnaast als maatstaf dienen voor vergunningen binnen de Wet Goed Verhuurderschap.

Speerpunten bij *Duurzame woningen van goede kwaliteit*

- Opheffen achterstallig onderhoud;
- Isolatiemaatregelen voor alle woningen met bouwjaar voor 1995;
- Aanpak en verduurzaming van alle woningen vanaf label C;
- Compensatieregelingen bij "Van het gas af";
- Schimmelwoningen aanpakken;
- Introductie van woning-APK;
- Prioriteit op onderhoud en verduurzaming.

Doel 6
Betere positie van Amsterdammers

BETERE BESCHERMING RECHTEN HUURDERS

De rechten van huurders worden beter beschermd door de Wet Goed Verhuurderschap. De gemeente is degene die deze wel moet handhaven. Dat is essentieel. De wet gaat de gemeente meer mogelijkheden geven tegen ongewenste verhuurpraktijken als intimidatie en discriminatie. De gemeente heeft duidelijk gemaakt de mogelijkheden van de wet ten volle te willen benutten. .

PARTICIPATIE

De FAH is van mening dat participatie en de specifieke uitwerking daarvan voor alle in de AAV genoemde onderwerpen onderbelicht is.

INFORMATIEVOORZIENING OM HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN TE ONDERSTEUNEN

In 2023 is er veel aandacht voor het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. De FAH maakt zich grote zorgen over het feit dat woningzoekenden die niet



digitaal en/of taalvaardig zijn, geen toegang meer hebben tot WoningNet. In de Huisvestingsverordening is vastgelegd hoe sociale huurwoningen van corporaties via WoningNet worden verdeeld.

PLATFORM MIDDELDURE HUUR

De FAH is voorstander van één platform voor de middeldure woningen. Daarbij gaat de FAH verder dan de gemeente. Wij willen dat niet alleen het bezit van de corporaties, maar ook de woningen van particuliere eigenaren en commerciële partijen op dit platform aangeboden worden. Middeldure woningen hebben nu geen transparante toewijzingsregels. Die moeten er volgens de FAH wel komen.

SLOOP/NIEUWBOUW

Betere bescherming en terugkeergarantie voor bewoners die met sloop/nieuwbouw of groot onderhoud te maken krijgen. Bescherm hun rechten en vergoed ze voor overlast, herinrichtings- en verhuiskosten. Zet een gespecialiseerde taskforce in ter ondersteuning van huurders.

TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN

De gemeente geeft in de AAV aan te willen zorgen dat reguliere woningen niet meer met een tijdelijk huurcontract kunnen worden verhuurd. Dat initiatief ondersteunen wij van harte. Maar de gemeente blijft werken met tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, studenten, grote gezinnen en mensen met een beperking.
Met uitzondering van de studenten contracten is de FAH daar geen voorstander van.

Speerpunten bij *Betere positie van Amsterdammers*

- Bescherming rechten van huurders;
- Meer transparantie woonruimteverdeelsystemen voor alle woningen;
- Heldere monitor woonruimteverdeelsystemen voor alle woningen;
- 1 platform middeldure huur;
- Actieve bescherming en terugkeergarantie huurders bij renovatie/ sloop;
- Geen tijdelijke huurcontracten.

Doel 7
Leefbare en veerkrachtige wijken

De FAH vindt dat een leefbare woonomgeving voor iedereen bestaanszekerheid dient te brengen. De buurt moet zo zijn ingericht met groen en parkjes dat de bewoners er gelukkig kunnen worden.
De FAH wil in Amsterdam geen buurten met alleen woontorens en een steeds vergaande verdichting. Extra inzet is vereist op het ondersteunen van buurtinitiatieven. Juist initiatieven op het gebied van armoedebestrijding en hulp voor huishoudens die op dit moment armoede ervaren, verdienen extra steun. Armoede vergoot de kans op ongelijkheid en met name kinderen/jongeren dragen dit hun verdere leven mee. Gemeentelijke regelingen dienen beter toegankelijk te zijn en uitgebreid te worden naar alle buurtteams via subsidieverstrekking en community building.

VEERKRACHTIGE WIJKEN

Het is goed dat woningen met achterstallig onderhoud en lage energielabels het eerst worden aangepakt. In de huidige prestatieafspraken is terughoudendheid met verkoop opgenomen. De gemeente kiest nu voor verdere beperking van de verkoop en liberalisatie. Dat gaat de FAH niet ver genoeg. De FAH wil een algehele verkoopstop.



Bij stedelijke vernieuwing (sloop/nieuwbouw) gaat de FAH verder dan de gemeente. De FAH wil ook als hoofdregel accepteren dat er evenveel sociale huurwoningen worden teruggebouwd, maar in die buurten waar het percentage lager is dan 45%, geldt dat niet. Daar moet bijgebouwd worden tot de 45%.

LEEFBARE WIJKEN

Gezonde ambitie en mooie doelen van de stad Amsterdam waaraan de FAH de eigen speerpunten en overwegingen verbindt. De inzet van de FAH is en blijft gericht op mensen en toepassen van de menselijke maat, door samenwerking tussen huurders,

verhuurder en overheid. In 2023 werkt de FAH in samenwerking met corporaties en de gemeente Amsterdam de doelen en overwegingen uit, om deze gestalte te geven in de Amsterdamse wijken en buurten waar het woningbezit van corporaties zich bevindt.

Mensen hebben behoefte aan prettig wonen in wijken met voldoende voorzieningen. Prettig wonen is ook ongestoord wonen; wonen met een minimum aan overlast. Wij denken dat de draagkracht van een wijk mede wordt bepaald door diversiteit van bewoners en van de gebouwde omgeving. Zorgcombinaties wonen-zorg dienen te worden meegenomen in planning en productie. Zorgvuldige planning van woningen op tijdelijke locaties, het beperken van doorstroomlocaties en het creëren en stimuleren van ontmoeting dient te worden meegenomen in de bouwstromen.
In alle bouwplannen dient een verplichte groenparagraaf te worden opgenomen. Zo kan groenontwikkeling onderdeel zijn van het projectontwikkelproces en niet weggestopt worden in de overgebleven ruimte na de ontwikkeling van het vastgoed.

Speerpunten bij *Leefbare en veerkrachtige wijken*

- Kritisch op verregaande verdichting. Wat kan de wijk nog aan.
- Ondersteuning buurtinitiatieven;
- Sturen op leefkwaliteit door opheffen van achterstallig onderhoud;
- Minimaal 45% sociale huurwoningen per buurt;
- Toepassen menselijke maat, ook als het spannend wordt;
- Opname groenparagraaf in elk bouwplan;
- Voldoende voorzieningen per wijk inclusief bedrijvigheid.

Stichting Federatie Amsterdamse Huurderskoepels is het samenwerkingsverband van huurderskoepels van woningcorporaties in Amsterdam. De FAH vertegenwoordigt ruim 150.000 huurders van corporatiewoningen in gesprekken met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, beleidsmakers en politici.

Bestuursleden Federatie Amsterdamse Huurderskoepels

- AHW (Amsterdamse Huurders Woonzorg): 5.1,2,e
- Bewonersraad Rochdale: 5.1,2,e en 5.1,2,e
- Duwoners: 5.1,2,e
- HBO Argus (Eigen Haard): 5.1,2,e en 5.1,2,e
- HBVA (Huurders Belangen Vereniging Alliantie) Amsterdam: 5.1,2,e
- Huurgenoot: 5.1,2,e en 5.1,2,e
- HYA (Huurders Ymere Amsterdam): 5.1,2,e en 5.1,2,e

BEZOEKADRES Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam

TELEFOON 5.1.2.e

EMAIL info@fah.nu

WEBSITE www.fah.nu

Coalitie XXX Kennisstad

Reactie van de Coalitie Kennisstad op de concept Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting.

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Directie Wonen
Postbus 1900,
1000 BX Amsterdam.

Betreft: inspraak op Aanpak Volkshuisvesting

Amsterdam, 27 maart 2023

Geachte College van B&W,

Graag nemen we de uitnodiging aan om te reageren op de concept-aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting (AAV).

Het voorwoord van wethouder Pels is ons uit het hart gegrepen. *'Elke Amsterdammer heeft recht op een veilig, geïsoleerd en betaalbaar dak boven het hoofd' ….Jarenlang heeft het beleid vooral de nadruk gelegd op de woningmarkt en zijn we volkshuisvesting uit het oog verloren…..een huis is om in te wonen en niet om veel geld mee te verdienen……De groepen voor wie de stad onbetaalbaar of onbereikbaar is of dreigt te worden, hebben onze hulp hard nodig. En wel nu. De huidige wooncrisis vraagt om daadkracht en actie.*

We willen graag onze bijdrage leveren, *'in samenwerking en dialoog'* waartoe de AAV ook toe oproept. We willen daarbij aansluiten bij resultaten van de goede samenwerking, die geleid heeft tot de recent gepubliceerde *'Strategienota Innovatiedistricten Amsterdam, voor meer impact van kennis.'*

In deze Strategienota hebben gemeente en onderwijsinstellingen gezamenlijk de visie verwoord op Amsterdam als kennisstad, de verdere ontwikkeling daarvan en de relatie met de MRA. We hebben in deze nota kort de wooncrisis benoemd. Een citaat: *'De groei van de kenniseconomie draagt bij aan de druk op de Amsterdamse woningmarkt en voorzieningen en wordt daar tegelijkertijd door geraakt. Vooral voor studenten, jonge onderzoekers en starters op de arbeidsmarkt is het lastig om een passende woning te vinden. Daarnaast trekken gezinnen de stad uit door het beperkte aanbod aan woningen. Hierdoor kiezen ook kenniswerkers steeds vaker voor een woning in de regio of zelfs ver daarbuiten. Dit draagt bij aan de toenemende forensenstromen tussen Amsterdam en daarbuiten. Met name de bereikbaarheid van de grote innovatiedistricten met het openbaar vervoer is hierin bepalend. Voor de ontwikkeling van kennisstad Amsterdam zijn aanpak van de wooncrisis en investeringen in de bereikbaarheid van de stad minstens cruciaal als de versterking van de innovatieve interne ecosystemen.'*

Als Coalitie Kennisstad hadden wij verwacht dat voor een integrale aanpak de AAV nader in zou gaan op deze aspecten en aandacht zou geven aan de aanpak van de kamernood onder studenten en de onmogelijkheid voor kenniswerkers om een woning te vinden. We zien dit helaas onvoldoende terug en daarmee blijven AAV en Strategienota op dit punt teveel sectorale nota's die met elkaar verbonden moeten worden om tot een integrale aanpak te komen. We willen daarom wijzen op de volgende punten:

- **Er moet een voldoende voorraad van sociale betaalbare studentenhuisvesting zijn**

De tekorten op het terrein van de studentenhuisvesting zijn bekend, en dat is niet anders dan voor andere doelgroepen. Wat wel anders is, is dat krimp dreigt als er niet bijgebouwd wordt. Dat heeft allereerst te maken met het feit dat in het verleden veel studentenhuisvesting in tijdelijke complexen gerealiseerd is. Afgelopen jaren is er veel betaalbare tijdelijke studentenhuisvesting uit exploitatie genomen, denk aan de 1200 eenheden aan de Wenckebachweg en de ongeveer 250 eenheden van NSDM. Dat heeft tot de gevolg dat nieuwbouw van sociale studentenhuisvesting de afgelopen jaren niet zozeer uitbreiding, maar meer vervanging is geweest bij een stijgende behoefte. Voor de komende periode verwachten we hetzelfde. Als voorbeeld: De bijna 800 eenheden voor studenten en jongeren in de Sluisbuurt, waar binnenkort de nieuwbouw voor start is niet of nauwelijks genoeg om de tijdelijke eenheden op Zeeburgereiland voor deze doelgroep te compenseren.

Complex Riekerhaven is een ander voorbeeld van een complex waar jongeren, studenten en statushouders wonen en dat binnen een aantal jaar uit exploitatie wordt gehaald.

Wat ook anders is, is dat de afgelopen jaren veel studentenhuisvesting in markt is gerealiseerd. Als we kijken naar de huren van deze complexen, zijn ze onbetaalbaar voor de student onder de 23 jaar. En woningen met een huur boven de aftoppingsgrens zijn eigenlijk voor geen enkele student betaalbaar. Als er in dit opzicht één groep is *voor wie de stad onbetaalbaar of onbereikbaar is of dreigt te worden* is dat wel de student. Voor een aantal van deze complexen dreigt bovendien op termijn een nog hogere huur, omdat de instandhoudingsperiode in de sociale huur slechts voor een beperkte periode is afgesproken. Dan is volkshuisvesting inderdaad uit het oog verloren en praten wij alleen nog maar over woningmarkt. Wij zijn in dat kader vanzelfsprekend blij dat de instandhoudingstermijn voor de definitie van 'sociaal' inmiddels naar 25 jaar is gebracht, maar dat verandert de situatie niet voor een heel aantal studentencomplexen die na 10 of 15 jaar hun prijzen al mogen verhogen. Tot slot: als jongeren klaar zijn met studeren, zijn het (hopelijk) werkende jongeren die ook (vervolg)huisvesting nodig hebben.

Daarnaast is er een maatschappelijke meerwaarde van studenten zoals het bijdragen aan de leefbaarheid en reuring in de stad. Niet alleen blijven de eigen afgestudeerden vaker en langer in Amsterdam wonen, ook hoogopgeleiden uit andere steden en landen kiezen na hun studie vaker voor Amsterdam. Deze dragen dan weer bij aan invulling van werkgelegenheid in bijv. onderwijs of in andere maatschappelijk-gerichte banen.

Concreet stellen wij voor:

- Een aparte paragraaf op te nemen om het tekort aan jongeren- en studentenhuisvesting te adresseren.
- Een definitie af te spreken wat echte 'sociale' studentenhuisvesting is. Met óók betaalbare kamers voor studenten onder de 23 jaar.
- Extra studentenhuisvesting te realiseren om het verlies van de tijdelijke studenteneenheden te compenseren én daarnaast ook rekening te houden met het groeiende tekort.
- Daarbij aan te sluiten op het Bouwpramma 2022-2028, waarin het gebiedsgericht bouwen nadrukkelijk genoemd als instrument om de juiste groepen op de juiste plekken te krijgen.
- In de bestaande voorraad meer woningdelen voor zowel jongeren als studenten toe te staan, met daarbij regels om de betaalbaarheid en huurberscherming voor deze groep te garanderen.

2. Wij bouwen voor studenten en kenniswerkers in stad en regio

Terecht wordt zowel in de AAV als in de Strategionota Innovatiedistricten de MRA genoemd als het niveau waar we onze oplossingen ook moeten zoeken. Als Coalitie Kennisstad nemen we daar ook ons aandeel in en willen graag in gesprek blijven om stedelijke en regio-oplossingen te verkennen en op elkaar af te stemmen. Hierbij ons aanbod:

- Wij bouwen betaalbare huisvesting in de regio voor studenten en phd-ers (woningcorporaties), wij zijn bereid en in staat om in de regio studenten een landingsplaats te bieden (kennisinstellingen) en we informeren onze mede-studenten over de kamernood en alle mogelijkheden in de regio (studentenvakbonden). Dat geldt bijvoorbeeld ook voor phd-ers.
- Wij realiseren waar mogelijk huisvesting voor studenten en campusrelateerde kenniswerkers op onze campussen in lijn met de uitgangspunten zoals die geformuleerd zijn in de Strategienota.

3. We willen voortbouwen op bestaande afspraken en succesvol gebleken samenwerking:

- Doorgaan met samenwerking

Wij hebben de afgelopen jaren goed samengewerkt. De afgelopen periode was er wat 'ruis' op de lijn in verband met de uitspraken dat de wethouders van Amsterdam geen nieuw Convenant willen. Dat is niet nodig. Wat ons bindt is wat ons betreft het doel en dat is aanpak van de wooncrisis, ook voor studenten en kenniswerkers. Het middel is secundair. Als de gemeente geen Convenant wil, dan willen we graag in gesprek hoe we de goede dingen van de samenwerking behouden. Daarbij houden we vanzelfsprekend wel vast aan de uitgangspunten en doelstellingen van het door alle partijen getekende Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting én de al jarenlange samenwerking tussen kennisinstellingen, woningcorporaties en

studentenvakbonden. Wij nodigen de gemeente uit te komen tot een voorstel, waarover we dan in gesprek gaan.

- Voortbouwen op bestaande afspraken.

Wij hebben de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar de verschillen tussen jongeren- en studentenhuisvesting, een evaluatie van het jongerencontract afgerond, afspraken gemaakt over bouwen in de regio, over het goed informeren van (nieuwe) studenten over hun rechten als huurders en over te nemen maatregelen omdat studentenwelzijn en sociale veiligheid te bevorderen. Onze oproep is op deze inzichten en afspraken voort te bouwen.

- Een samenwerking 3.0 ?

De huidige wooncrisis vraagt om daadkracht en actie. Dat zijn de woorden van de wethouder in de AAV en daar zijn we het mee eens. We willen niet stil staan maar de samenwerking juist verder ontwikkelen. We willen voor de aanpak huisvesting van studenten en kenniswerkers een integrale afweging door de Strategienota Innovatiedistricten te verbinden met het Woningbouwprogramma 2022-2028 en de AAV.

Als in de AAV een heldere analyse wordt opgenomen over de noodzaak om ook te bouwen voor studenten, jongeren en kenniswerkers, dan geeft het Woningbouwprogramma kaders om gebiedsgericht te bouwen en de Strategienota Innovatiedistricten handvatten waar precies te bouwen. Daar past voor alle duidelijkheid ook een stevige inzet op voortgaande woningbouw in de regio bij (ook op Kronenburg).

We hopen met deze reactie een waardevolle bijdrage te leveren aan de tot stand koming van de definitieve AAV en we gaan graag ambtelijk en bestuurlijk in gesprek over de aangedragen oplossingsrichtingen.

Met hartelijke groet,
Coalitie Kennisstad

Universiteit van Amsterdam
VU Vrije Universiteit Amsterdam
inholland hogeschool
Hogeschool van Amsterdam
Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten
Lieven de Key
Gerrit Rietveld Academie
Hotelschool The Hague
ASVA Studentenunie
DUWO specialist in studentenhuisvesting
SRVU

Inspraakreactie op Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting - Coalitie Groei van de stad

Namens de Coalitie Groei van de Stad, onderdeel van Amsterdam Vitaal en Gezond doe ik u onze reactie op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting toekomen.

Met grote interesse hebben wij het document doorgenomen. We ondersteunen de duidelijke keuzes die de gemeente Amsterdam maakt zodat de mensen met een lagere en middelhoge inkomenspositie in de stad kunnen blijven wonen. Dit sluit nadrukkelijk aan bij het advies van de Coalitie Groei van de stad om wijken en buurten gemêleerd qua samenstelling te houden als randvoorwaarde om te kunnen werken aan sterke inclusieve buurten. We zijn ook blij met de vermelding van het door onze coalitie ontwikkelde Bouwstenenboek in de AAV en de vermelding van nieuwe concepten zoals de wooncirkel en de langer thuis flats.
De AAV biedt dus kansen om te sturen op de samenstelling van wijken. Ook voor de dragende beroepen als Amsterdammers die in de zorg, welzijn, onderwijs of overheidsdiensten werken is dat goed nieuws.

De visie op hoe sterke, inclusieve en gezonde wijken tot stand komen vinden we onderbelicht in de AAV. Ons inziens voldoet processturing (de gemeente doet het proces, de andere stakeholders zijn van de inhoud) niet en zal de gemeente, die immers ook het primaat van de politiek heeft, ook de regierol hierop moeten pakken. Beter gezegd in een volgende versie van de notitie deze regierol uitwerken. Om sterke, inclusieve wijken te bouwen waar nieuwe bij de stad passende vormen van naboarschap ontstaan zal de gemeente moeten sturen op community vorming.

Als zorg- en welzijnspartijen willen we heel graag een bijdrage leveren aan de implementatie van deze notitie. In elke buurt, in elke wijk zijn we vertegenwoordigd in intramurale voorzieningen, buurtteams, wijkgebouwen, ambulante hulpverlening maar ook digitaal bereikbaar. Zorg- en welzijnspartijen zijn gewend met veel verschillende partijen om te gaan en hebben menskracht beschikbaar.

<u>Graag zouden we in de AAV het volgende opgenomen hebben:</u>

- Als je via ctrl F zoekt in het document dan komen mensen met een verstandelijke en/of psychische beperking niet voor. Terwijl het om grote aantallen Amsterdammers gaat die juist ook afhankelijk zijn van de keuzes die gemaakt worden in de AAV. Voor hun eigen woonvraag (gewoon wonen), maar ook in het kader van nieuwe concepten die zorgen dat juist zij een veilige en fijne plek in de wijk kunnen vinden en een bijdrage kunnen leveren aan de samenleving. In de bijlagen is er wel informatie opgenomen. Wat maakt dat ouderen alle aandacht krijgen en de groepen die wij ondersteunen in de hoofdtekst ontbreken? Wij vrezen dat dit ook exemplarisch is voor de woonpraktijk voor deze groepen. Onderzoek heeft aangetoond dat 30% van deze groep in slechte huisvesting woont (geen eigen sanitair, geen zelfstandige woonruimte) en daarmee na daklozen de slechtst gehuisveste groep is van de stad Amsterdam. Graag de visie op geclusterd wonen uitwerken. Wij kunnen hierin meedenken en teksten aanleveren.
- Een eerste richting hoe de gemeente de algemene principes wil vertalen naar de 7 stadsdelen, 22 wijken en 160 buurten. De algemene principes moeten op maat vertaald worden in de gebiedsplannen. En hoe kunnen we goede data over de verschillende lagen ontwikkelen.
- Woonconcepten worden wel genoemd in de AAV maar vragen uitwerking (anders blijven het termen). Een nieuw woonconcept in een nieuw te ontwikkelen wijk is makkelijker te ontwikkelen (De Eenhoorn Amsterdam bijvoorbeeld), maar hoe doe je dat in bestaande bouw?

Voor de **implementatieagenda** willen we graag het volgende aandragen met het verzoek om het daar een plek in te geven.

- Zorgaanbieders krijgen een positie doordat gemeente in de implementatiegroep van de nota zorg en welzijn en burgerparticipanten een plek geeft. De Coalitie Groei van de stad heeft een voorstel hoe dit vorm kan krijgen. Elk kwartaal volgen we met elkaar de implementatie van de plannen en zorgen voor kennisontwikkeling en een loop terug naar de beleidsontwikkelaars.
- Zorg, welzijn en AFWC organiseren masterclasses voor gemeente, zorggaanbieders en wooncorporaties over de zorg en het welzijn en hoe we kennis en concepten inzetten om sterke wijken te realiseren. Hierdoor ontstaat een community of practice waarin steeds input wordt ingebracht vanuit de verschillende nieuwe concepten/aanpakken:
    - Het Bouwstenenboek wordt op minimaal 2 plekken getest en deze actie wordt benoemd in de nota.
    - Het concept Niemand is een eiland, een sterke sociale infrastructuur op Strandeiland, krijgt een officiële status als experimenteerruimte en wordt in de nota vermeld.
    - De gestarte community of practice Wooncirkel (8 verschillende locaties waar dit concept wordt geïmplementeerd) wordt in de nota vermeld

Tenslotte willen we jullie wijzen op de video die de coalitie Groei van de Stad heeft uitgebracht ter promotie van het Bouwstenenboek.

Cliëntenbelang AMSTERDAM

INIT gebouw
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

T +31(0)20 75 25 100
E info@clientenbelangamsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
t.a.v. mevrouw Pels en de heer Van Dantzig
wethouders Volkshuisvesting en Woningbouw
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

datum: 20 februari 2023 kenmerk: 23-002/RF-DL
onderwerp: Beleid Rolstoelwoningen

Geachte mevrouw Pels en heer Van Dantzig,

Met belangstelling hebben we de woningbouwcijfers van Amsterdam over het jaar 2022 bekeken. Het is duidelijk dat het de gemeente menens is om de woonsituatie van mensen die in Amsterdam (willen) wonen te verbeteren. We begrijpen dat tijd nodig is om deze ambitie te verwezenlijken en er allerlei onzekere factoren ook buiten uw invloedsferen zijn die nieuwe woningbouw kunnen vertragen. Met dit schrijven willen we met u recente ervaringen delen van onze Werkgroep Rolstoelwoningen omdat de wil om de stad inclusief te houden echter op basis daarvan onvoldoende aanwezig lijkt te zijn.

Inclusieagenda
Als voortvloeisel van het VN-verdrag Handicap heeft de gemeente Amsterdam met Cliëntenbelang een Inclusie-agenda opgesteld. De gemeente heeft de plicht om mensen met een beperking een gelijke positie te geven aan mensen zonder beperking om te kunnen participeren in de samenleving; passende huisvesting is daar een voorwaarde voor. Het gaat daarbij om zowel mensen met een fysieke als een verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, ouderen, en mensen met bijvoorbeeld een stoornis in het autisme-spectrum. De Inclusie-agenda geldt voor de gemeente en alle relevante spelers in het veld als leidend kader, maar komt helaas weinig terug in de beleidsplannen en communicatie-uitingen van de gemeente.

Woonruimteverdeling
Vanaf 16 januari jl. is een start gemaakt met het puntensysteem dat onderdeel is van de nieuwe woonruimteverdeling. De afdeling Wonen heeft ons toegezegd het lopende jaar in gezamenlijkheid de effectiviteit daarvan te monitoren; dat is fijn. Zoals eerder bij u bekendgemaakt, heeft Cliëntenbelang grote bezwaren waar het gaat om de uitgangspositie van mensne met een beperking: mensen met een rolstoelindicatie hebben onvoldoende of zelfs geen woningen om uit te kiezen en kunnen zo geen punten verdienen. De beschrijving op WoningNet is vaak onvoldoende adequaat en/of zijn mensen soms niet voldoende mobiel om bijtijds op woningen te kúnnen reageren. Punten worden dan niet verdiend of zelfs in mindering gebracht, zodat mensen feitelijke gestraft worden vanwege hun handicap.

Onvoldoende wordt de woonkwaliteit meegenomen van mensen met een beperking, ook van woningzoekenden die een woning kunnen achterlaten, maar worden geconfronteerd met regels en procedures die een gewenste verhuizing in de weg staan.

Monitoring aantallen
Al eerder hebben we gevraagd aan de contactambtenaar Rolstoelwoningen om een helder overzicht van de bestaande voorraad rolstoelwoningen per wijk. De gemeente heeft deze op adresniveau want al verschillende malen zijn rolstoelwoningbezitters gevraagd of ze daadwerkelijk rolstoelafhankelijk zijn. Los van de impertinentie van de (herhaalde) vraag, maakt dat duidelijk dat het mogelijk moet zijn een overzicht te krijgen van alle officieel gelabelde rolstoelwoningen én de woningen die rolstoelgeschikt zijn. Tot een jaar geleden ontvingen we de monitor van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen met daarin ook het aantal toegewezen rolstoelwoningen. In de raadsinformatiebrief van 20 januari jl. wordt daarentegen met geen woord gerept over de rolstoelwoningen. Zo krijgen wij en misschien uzelf geen zicht op de status van rolstoelwoningen.

Verkoop en nieuwbouw
Het is ook duidelijk dat er nog steeds rolstoelwoningen worden verkocht door de corporaties. Daarvan wordt gezegd dat het nu eenmaal de vastgoedstrategie van de corporaties is. Maar de gemeente heeft via die corporaties een sociale huisvestingsopgave voor álle Amsterdammers, ook die met een beperking en die ouder worden, en waarvoor we met man en macht moeten werken aan voldoende, passende woningen. We weten vanwege het gebrek aan aantallen op dit moment niet hoe de balans precies uitvalt, behalve dat er tot voor kort een wachtlijst was van ruim 200 rolstoelgebruikers. Bij de nieuwbouwplannen zijn te weinig rolstoelwoningen gepland. In het Hamerkwartier (Noord) bijvoorbeeld, worden er volgens de investeringsnota 18 rolstoelwoningen gerealiseerd op een totaal van 6.700 en in de Schinkelbuurt gaat het om 44 op 11.000 nieuw te realiseren woningen. Welke uitgangspunten liggen hier aan ten grondslag?

Invloed
Cliëntenbelang participeert in verschillende overleggen waar aan toekomstige visies op huisvesting wordt gewerkt, zoals de Coalitie Groei van de Stad binnen het programma Amsterdam Vitaal & Gezond of het Lerend Netwerk Ouderhuisvesting en we staan in verbinding met tal van bewonersinitiatieven in de stad die we ondersteunen. De ervaringsdeskundigen dragen graag bij aan het ontwikkelen van visie en projecten die iets mogelijk maken ook voor mensen met een beperking.

Desondanks is die cliëntenbijdrage niet vanzelfsprekend en daarmee ook niet het cliëntenperspectief. Dat terwijl innovatieve ideeën nodig zijn om aan de behoeften van de Amsterdammers te kunnen voldoen waarin door co-creatie met architecten en zorgaanbieders de nadrukkelijk gewenste samenwerking tot stand komt. En er bijvoorbeeld meer gekeken kan worden hoe benedenwoningen uit de jaren ‘80-‘90 met deuren met een breedte van 93 cm eenvoudig zijn om te bouwen.

Er wordt geëxperimenteerd met buurtrechten en buurtplatformrechten, maar tot op heden worden deze bewonersinitiatieven niet meegenomen in een woonzorgvisie. Het zou wenselijk zijn de democratiseringsambities onderdeel te laten uitmaken van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, in ket kader van preventie en het aanwenden van buurtkrachten.

Kaders
Het blijkt dat afspraken of ambities te weinig waard zijn als er onvoldoende duidelijke kaders zijn die de gemeente aan de corporaties en bouwondernemingen meegeeft. Daarin wordt idealiter opgenomen:

- Een inclusieparagraaf in alle beleids- en overlegdocumenten - raadsleden waren in het verkiezingsdebat daarover unaniem positief - zodat deze voor continuïteit zorgt in het beleid en uitvoering.
- Vastgesteld aantal bestaande rolstoelwoningen, in een vast en openbaar bestand en niet op basis van een checkbox die naar goeddunken van de corporaties kan worden aan- en uitgevinkt.

- Vastgesteld aantal te realiseren rolstoelwoningen op basis van een behoefteanalyse welke wordt gedeeld in de coalities van het programma Amsterdam Vitaal &Gezond als onderdeel van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV), de prestatieafspraken met de corporaties en de bijbehorende woon- en zorgkwaliteit.
- Afspraken over het percentage rolstoelwoningen bij nieuwbouwprojecten voor middenhuur en vrije sector, zodat er meer verhuismogelijkheden zijn.
- In de verordening, dat er niet mag worden getoornd aan de bestaande rolstoelwoningvoorraad en deze uit het aanbod huurwoningen te houden.
- In participatieverordening, dat ervaringsdeskundigheid wordt meegenomen in het hele proces en in alle overlegstructuren waarin visie wordt gemaakt en uitgevoerd: Coalities Amaterdam Vitaal & Gezond, AAV, projectteams Hamerkwartier, Strandeiland, Haven-Stad, als onderdeel van de democratiseringsopgave en belegd in een participatieplan.

Geen alternatief

Als we niet inclusief denken en samen met alle relevante partijen aan inclusie werken, zullen we altijd reactief met dergelijke vraagstukken bezig zijn en daarom ook veel moeten corrigeren. We staan voor een enorme woon-zorg opgave in de stad en de aanpak daarvan kan veel beter. Transparantie en participatie horen daarbij, zodat burgers meer medeverantwoordelijkheid kunnen ervaren. Als we niet proactief en meer inclusief denken en werken, blijven de kwetsbare groepen, met of zonder urgentie, gezien de schaarste aan woningen een achtergestelde positie houden.

Graag nodigen we u uit voor een gesprek over de mogelijkheden voor genoemde kaders en hoe onze inspanningen synergie kunnen opleveren bij uw pogingen de woonkwaliteit in de stad hoogste prioriteit te geven.

Bij voorbaat dank voor uw aandacht en reactie,
mede namens de Werkgroep Rolstoelwoningen van Cliëntenbelang,

Hoogachtend,

5.1.2,e

Coalitie Groei van de Stad
Toewerken naar een participatieplan

De Coalitie Groei van de Stad is onderdeel van het Programma Amsterdam Vitaal en Gezond. In deze coalitie werken zorg- en welzijnspartijen en belangenorganisaties met de gemeente aan een visie voor de sociale en zorginfrastructuur. Daar is een Bouwstenenboek uit voorgekomen, een levend boek met bouwstenen dat de stadmakers van Amsterdam handvatten geeft om de Amsterdammer met een ondersteuningsvraag een veilige, inclusieve en overzichtelijke woonomgeving te bieden, waarbij de nodige zorgvoorzieningen zijn ingebed.

Amsterdam Vitaal & Gezond is de paraplu voor de stadsbrede samenwerking van alle organisaties actief in de wijken op gebied van wonen, zorg en welzijn: de stadsdelen, stedelijke directies, woningcorporaties, particuliere verhuurders, ontwikkelaars, bewonersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, het zorgkantoor en de zorgverzekeraars, zo staat ook in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Het bouwstenenboek propageert een effectieve samenwerking en afstemming tussen bouw- en zorgpartijen en bewonersinitiatieven. Waarbij een gebiedsgerichte analyse tot een visie op wijkniveau moet leiden onder andere via een proces van co-creatie met bewoners.

Tussen droom en daad staan wetten in de weg en praktische bezwaren. Bij het ontwerpen van de stad leggen de planologen, architecten en stedenbouwkundigen vooral de nadruk op de fysieke elementen in de openbare ruimte. In Nederland zijn we erg goed in een fijnmazige structuur van wegen, elektriciteit- en digitale netwerken en de riolering. Het vormgeven van de sociale infrastructuur krijgt bij deze groep nauwelijks aandacht zo is onderzocht. ‘Niemand is een eiland’ luidt de ondertitel bij de woonzorgvisie van Strandeiland, de fysieke en sociologische benaderingen liggen echter nog ver uit elkaar.

De bekende publicist, Jos van der Lans die furore maakte met zijn visie op Buurtkracht, vooral tijdens de periode van de Wijkaanpak, schrijft in zijn pas verschenen essay: “Er [is] inmiddels meer dan voldoende bewijs dat een veerkrachtige sociale infrastructuur in kwetsbare buurten een vitale factor is om effectief wat te doen aan: ongelijkheid, ongezondheid, criminaliteit, verloedering. De veerkracht van wijken hangt in hoge mate af van de sociale infrastructuur”[1].

Daarbij zitten we nog steeds in een marktgestuurde werkelijkheid van aanbestedingen waar de buurten met de mensen die extra levensjaren gegund worden nauwelijks invloed op hebben. Met onbetaalbare woningen, wachtlijsten en ander ongerief tot gevolg. Zo is de gewenste veerkracht ver weg. En is er eerder sprake van opstand dan van co-creatie.

Als we participatie van de Amsterdammer, met bijzondere aandacht voor hen in kwetsbare posities, echt serieus willen nemen, dan moeten we de durf hebben om de bouwstenen op dit punt meer gewicht, meer betekenis te willen geven. Door onder andere de punten te benoemen die bij voorbaat tot belemmeringen leiden, zodat ook die in het co-creatieproces kunnen worden meegenomen.

[1] Van der Lans: *Ontsnappen aan aanbesteden*, najaar 2022, p. 3.

Anders zullen woorden als ‘voorkom stigmatisering‘, ‘bereik doelgroepen’ en ‘borg ruimte voor eigen initiatief’ een slappe oproep tot doen zijn maar geen concrete uitwerking krijgen in de toekomstige ontwikkelpraktijk. En zullen de ambities van het programma eerder niet dan wel worden bereikt.

Participatie is eigenlijk aan de overheid, de corporaties en de zorgaanbieders, die moeten de wijk in, notie nemen van de kennis en vitaliteit die daar al aan de dag wordt gelegd om welzijn en zorg te bieden. Maar ook de behoefte en wensen die er op al die belangrijke thema’s liggen, waar mensen op achterstand staan en zich niet geholpen voelen, waar ook de buurtteams niet de antwoorden klaar hebben liggen.

Komend tijd kunnen we met (ervarings)deskundigen op het punt van participatie en deelnemen aan bijvoorbeeld de Masterplannen die vernieuwingen op het gebied van zorg & welzijn, wonen in de praktijk proberen te brengen. Zodat we het bouwstenenboek en de ambitie die er in besloten ligt kunnen doorontwikkelen.

Activiteiten Jaarplan 2023

- Consultatie deelnemers Masterplannen/pilots
  Deelnemers in stadsvernieuwingsprogramma’s en pilots worden bevraagd over belemmeringen en kansen in participatie
- Belemmeringen en kansen voor participatie in kaart brengen
  Mede op basis van opbrengst gesprekken worden de belangrijkste ontwikkelpunten benoemd
- Best practises wonen en zorg
  Goede voorbeelden uit NL en daarbuiten worden geïnventariseerd.
- Voorwaarden uitwerken
  De ontwikkelpunten worden beschreven voor in het bouwstenenboek.

Het is wenselijk onze insteek met de andere (verwante) coalities te delen en we participatie concreet maken ook als onderdeel van de coalities zelf.

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 18:39

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @clientenbelang.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Passender wonen. Duurzame woningen van goede kwaliteit. Betere positie van Amsterdammers. Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen

Om van woningmarkt naar volkshuisvesting te komen moet de huurder weer centraal komen te staan. Door alle politieke, fiscale bevoordeling van woningbezit is er een perverse kloof ontstaan met de huurder die zich te veel uit in achterstelling, onvoldoende onderhoud, sloop. Met rijken in het centrum en armen in de randen van de stad.

De Aanpak moet weer inzetten op een ongedeelde stad, waar een betaalbare, passende woning een mensenrecht is en binnen het bereik ligt van een ieder die op zoek is. Dat betekent dat de Aanpak een inhaalslag moet zijn voor de groepen die nu het meest worden achtergesteld.

Cliëntenbelang benadrukt dat aandeel van onze achterban met een fysieke of mentale beperking of chronische ziekte een breed deel van de bevolking betreft. Inclusief het groeiend aandeel ouderen blijft de noodzaak voor passende en betaalbare woningen voor deze mensen onverminderd hoog.

In de uitvoeringsplannen moet op basis van data en ervaringsdeskundigheid een helder beeld zijn van hoeveel woningen voor rolstoelers en fysieke beperkingen, voor mensen met het autisme spectrum stoornis en mentale kwetsbaarheden nodig zijn.

Je bijlage bij Meer woningen

Je reactie op Betaalbaarder wonen	De Aanpak Volkshuisvesting is nog steeds ingebed in een marktgerichte praktijk. Het moet het recht op een woning weer inbedden in beleid en uitvoering waarin zowel de corporaties als de private partijen verantwoordelijk worden gehouden voor een woonkwaliteit: betaalbare, passende woningen. Waarin private partijen moeten gaan bouwen voor mensen in een rolstoel of anderszins rekening wordt gehouden met de diverse wooneisen.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Ooit waren kwaliteitseisen gekoppeld aan de financiering (via grondprijzen en/of subsidies) en afdwingbaar/handhaafbaar. Daardoor kon landelijk en gemeentelijk beleid uitvoerbaar gemaakt worden qua doelgroepen en woningkwaliteit. Bouwplannen en bestemmingsplannen werden daarop getoetst. En niet onbelangrijk: ook renovatie/onderhoudsplannen van woningcorporaties werden in relatie met hun afbraak/nieuwbouwplannen getoetst aan het gemeentelijk beleid wat betreft woningbehoefte en woningkwaliteit. Die koppeling tussen gemeentebeleid en geldstromen moet weer terug. De koppeling met gronduitgifte-eisen, gedeeltelijke en/of geoormerkte medefinanciering van ontwikkelprojecten is nodig. En de transparante toetsing die daarbij hoort.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	
Je reactie op Passender wonen	Passender wonen wordt gerealiseerd aan de hand van: - demografische gegevens in een wijk - meer inzet op creatieve ontwerpen van flexibele woningen die meer levensloopbestendig zijn. Betekent meer inzet van ervaringsdeskundigheid en architecten die kunnen anticiperen op de woonbehoefte van mensen met diverse achtergronden. We voegen nogmaals onze brief met betrekking tot wonruimteverdeling en rolstoelwoningen toe.
Je bijlage bij Passender wonen	20230222 Reactie Cliëntenbelang op Beleid Rolstoelwoningen.pdf
Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Duurzaamheid door te anticiperen op diverse behoeften van woonkwaliteit en op klimaatverandering. Die wonen en zorg combineren en bestendig zijn tegen koude (tocht) en extreme hitte.
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	

Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting moet in haar uitvoeringsplan concreet co-creatie met de Amsterdammer opnemen. Waarin participatie is eigenlijk aan de overheid, de corporaties en de zorgaanbieders, die moeten de wijk in, notie nemen van de kennis en vitaliteit die daar al aan de dag wordt gelegd om welzijn en zorg te bieden. Maar ook de behoefte en wensen die er op al die belangrijke thema's liggen, waar mensen op achterstand staan en zich niet geholpen voelen, waar ook de buurtteams niet de antwoorden klaar hebben liggen. In de marktgestuurde werkelijkheid van aanbestedingen hebben de buurten met de mensen die extra levensjaren gegund worden nauwelijks invloed. Met onbetaalbare woningen, wachtlijsten en ander ongerief tot gevolg. Zo is de gewenste veerkracht ver weg. En is er eerder sprake van opstand dan van co-creatie. Als we participatie van de Amsterdammer, met bijzondere aandacht voor hen in kwetsbare posities, echt serieus willen nemen, dan moeten we de durf hebben om de bouwstenen op dit punt meer gewicht, meer betekenis te willen geven. Door onder andere de punten te benoemen die bij voorbaat tot belemmeringen leiden, zodat ook die in het co-creatieproces kunnen worden meegenomen. Anders zullen woorden als 'voorkom stigmatisering', 'bereik doelgroepen' en 'borg ruimte voor eigen initiatief' een slappe oproep tot doen zijn maar geen concrete uitwerking krijgen in de toekomstige ontwikkelpraktijk. En zullen de ambities van het programma eerder niet dan wel worden bereikt. In de Coalitie Groei van de Stad hebben we een notitie gedeeld waarin de uitgangspunten staan voor de relatie met de Amsterdammer. Deze is hier bijgevoegd.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	Coalitie Groei van de Stad_participatieplan.pdf
Je reactie op Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	In de Aanpak staat onder andere de wooncirkel als uitgangspunt. Begin niet bij het aanbod van de leveranciers, de welzijns- en zorginstellingen. Maar de wijk als democratische arena gebaseerd op: 1. Wijkbeeld, aan de hand van data, geschiedenis, buurtinitiatieven 2. Toekomstagenda: met doelen als verduurzaming, ruimtelijke inrichting, zorgzaamheid, inclusiviteit. 3. Wijkbudget: meerjarig en ontschotte, domeinoverstijgende financiering 4. Ondersteuning: opbouwwerkers, shared services (administratie)

Je bijlage bij Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg

Verzenden

Referentienummer 0854-2807

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 20:48

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	info@cascaderealestate.eu
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Passender wonen. Duurzame woningen van goede kwaliteit. Betere positie van Amsterdammers. Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	er zijn genoeg sociale gesubsidieerde huurwoningen in Amsterdam. Laat andere gemeentes ze bijbouwen volgens het landelijke beleid. Verder zijn er allerlei slimme manieren om particuliere verhuurders onderdeel van de oplossing te maken in plaats van te polariseren waardoor de particuliere markt afdrijft van de volkshuisvesting. In de bijlage staan een aantal van deze manieren.
Je bijlage bij Meer woningen	230327 Inspraak_Aanpak_Volkshuisvesting.pdf
Je reactie op Betaalbaarder wonen	zie bijlage
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	230327 Inspraak_Aanpak_Volkshuisvesting.pdf
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	bouwen voor senioren is super belangrijk! Hou deze mensen in de stad en maak daar beleid op! zie bijlage
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	230327 Inspraak_Aanpak_Volkshuisvesting.pdf
Je reactie op Passender wonen	doe wat aan de vele tienduizenden scheefwoners! Ga handhaven! zie bijlage
Je bijlage bij Passender wonen	230327 Inspraak_Aanpak_Volkshuisvesting.pdf

Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	de tranen schieten in mijn ogen als ik de negatieve zinssnedes lees van de gemeente. Ik ben geen import en tegenstelling tot uw gemeentebestuur, maar geboren en getogen Amsterdammer en heb hart voor de stad. zie bijlage
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	230327 Inspraak_Aanpak_Volkshuisvesting.pdf
Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	geen import Amsterdammers meer begrijp ik? Dat kan toch helemaal niet, daarmee raak je de kern van tolerant Amsterdam
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	230327 Inspraak_Aanpak_Volkshuisvesting.pdf
Je reactie op Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	eens
Je bijlage bij Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	

Verzenden

Referentienummer	9649-1115

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 17:55

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@winnenenco.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Passender wonen. Duurzame woningen van goede kwaliteit. Betere positie van Amsterdammers. Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen

Woningkrapte is de afgelopen 30 jaar nijpend geweest. De combinatie van instroom van mensen en toename van eenpersoonshuishoudens heeft de gemeente Amsterdam nooit kunnen bijhouden ongeacht al haar visies en uitgedachte beleid.
Het is van belang bewust te zijn van het besef dat de invloed van de gemeente op een aantal gestelde doelen niet realistisch is. Nationale (zoals Box 3 en WWS regelgeving) of internationale invloeden (zoals stikstof eisen, rente en stijgende bouwkosten) zijn veel meer bepalend. Besef ook dat we woonobesitas hebben. In 1959 had Amsterdam evenveel inwoners als in 2021. Echter toen waren er 252.240 woningen versus 447.210 begin 2021. Nederlanders hebben gemiddeld dan ook meer woonmeters per persoon dan ons omringende landen.

De gemeente Amsterdam groeide de afgelopen jaren met 11.000 mensen per jaar (site van gemeente Amsterdam). Bij een woonbezetting van 1,92 mensen per woning (883.487 inwoners in Adam eind 2021 volgens Nul20 dashboard, delen door: 457.000 woningen [volgens afd. O&S in 2022] + 192 woonwagens en ca 2500 woonboten), zijn er dus alleen al 5.730 woningen per jaar nodig om de groei te huisvesten. Alhoewel de doelstelling van de gemeente al jaren is om 7.500 woningen per jaar bij te bouwen, blijkt uit gegevens van afdeling Onderzoek&Statistiek 'Mutaties naar soort', dat in de periode van 2014 ™ 2021 er 43.506 woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Ofwel gemiddeld 5.438 woningen per

jaar. Kortom: ondanks alle doelstellingen, is het tekort aan woningen niet afgenomen, maar elk jaar met een paar honderd woningen toegenomen.
Amsterdamse gemeenteraad: reken jezelf niet rijk. Het wederom vasthouden aan 7.500 per jaar is niet realistisch en zelfs naief. Zeker rekening houdend met de actuele rentestijging, extreem hoge bouwkosten, dalende verkoopopbrengsten, en een aanstaande nieuwe WWS regelgeving, laten nieuwbouwontwikkelingen zich nog moeilijker rondrekenen.
Wees bewust van jullie eigen inbreng in deze, zoals:
1) erfpacht (breng deze tijdelijk drastischer naar beneden) en/of
2) het veranderen van de verdeling bij nieuwbouw, Dus geen 40/40/20
3) versnel het vergunningsproces door meer capaciteit in te huren.
Bovenstaande drie zaken, alsmede de voorgestelde bouw van tijdelijke woningen, kunnen wellicht wat meer gewicht bieden tegen de al jaren tegenvallende woningbouw.

Naast nieuwbouw zijn er dus andere manieren nodig om mensen te huisvesten.
Het weer vergroten van de mogelijkheden voor woningdelen zijn daarin heel belangrijk. We zijn dan ook blij te lezen dat dit, is opgenomen in de plannen. Wij denken graag mee in de manier waarop woningdelen en kamerverhuur gerealiseerd kan, rekening houdend met de beperking van overlast.

Andere manieren om meer mensen te kunnen huisvesten in de bestaande voorraad, is om de 40m2 eis los te laten of te verlagen naar bijvoorbeeld 25m2. Nu mogen bestaande woningen niet verbouwd worden naar woningen kleiner dan 40m2. Het bouwbesluit heeft lang geleden de minimale eis voor een zelfstandige woning gezet op 18m2. Indien meer (studio)woningen van 25 a 30m2 worden gemaakt, zullen deze toegevoegd worden aan de sociale en middenhuur voorraad. Combineer dit met de huidige regelgeving omtrent woonvorming.

Een derde manier waarmee extra woonruimte wordt gecreëerd is door de hospita regels ongedaan te maken. We zijn blij te lezen dat de gemeente dit weer meer toe wil staan. Echter er staat niet in hoe. Nu is de regel dat hospitaverhuur alleen mag indien de helft van de totale ruimte exclusief door de hospita gebruikt wordt. Dit is onwerkbaar. Ons advies is de exclusiviteit regel los te laten en twee kamers te mogen verhuren.

De woningen in de 20-40 gordel hebben over het algemeen hele goede en vaak ruime zolderkamers met daglicht en gestucte wanden. Wij zien dat de meeste van deze kamers niet gebruikt worden of verworden zijn tot een rommelzolder. Maak het mogelijk om deze ruimtes gemakkelijker

verhuurbaar door de eigenaar of huurder bij wiens woning deze zolderkamer behoort.

Verander de erfpachtregels indien een zolderetage wordt getransformeerd van bergingen naar een nieuwe woning. Nu is de praktijk dat wanneer een zolderetage wordt samengevoegd met de onderliggende verdieping tot een grote woning, er geen extra erfpachtcanon voldaan hoeft te worden. Echter wanneer een zolderetage wordt verbouwd (met vergunning uiteraard) tot een nieuwe woning en dus aan de Amsterdamse voorraad wordt toegevoegd, dient de eigenaar circa 50.000 euro erfpacht afkoop te betalen. Het creëren van een nieuwe woning wordt zodoende streng bestraft.

Steeds meer wijken worden aangewezen als beschermde stads- en dorpsgezichten. Dit heeft voordelen echter een groot nadeel hiervan is dat er geen ramen meer gemaakt mogen worden in het dakvlak aan de voorgevel. Hierdoor is het moeilijker geworden om te voldoen aan de daglichteisen voor nieuwe woningen. Hierdoor wordt het nog moeilijker om extra woningen te creëren op zolder etages.

Dan nog blijft de vraag over of er genoeg woonruimte gecreëerd kan worden voor de groeiende Amsterdamse bevolking. Het is van belang te beseffen dat we altijd een tekort blijven houden bij deze sterke, vooral internationale groei (pagina 17 van de aannak)

Je bijlage bij Meer woningen

Je reactie op Betaalbaarder wonen

Al decennia is de mantra dat er te weinig sociale huurwoningen zijn en het lukt maar niet om het tekort op te lossen. Laten we het eens in cijfers zetten.
In 2023 is de grens voor een sociale huurwoning 808,06 euro.
In 2023 mag de doelgroep tot 44.035 bruto verdienen ofwel 3.670 euro bruto per maand ofwel ca 2500 euro netto.
Eind 2021 had Amsterdam 883.487 inwoners (Nul20 dashboard). Circa 5.487 wonen in de 192 woonwagens en 2500 woonboten. Resteert 878.000 inwoners. Volgens de AAV (pagina 13) behoorde in 2021 48,5% tot de sociale doelgroep ofwel 425.830 mensen.
De gemiddelde bezetting per woning in de gemeente Amsterdam is 1,92.
425.830 / 1,92 is 221.786 huishoudens met een inkomen tot 44.035 euro.
Volgens afd. O&S heeft Amsterdam in 2022 457.000 woningen. 48% is sociaal ofwel 219.360 woningen.
We praten feitelijk dus maar over een tekort van 2426 woningen (221.786 huishoudens minus 219.360 woningen).
Volgens pagina 15 van de VVA worden bijna 17% van alle sociale huurwoningen bewoond door mensen die teveel verdienen: 457.000 x 16,8% is 76.776 woningen. Bijna 32x zoveel als het tekort aan sociale huurwoningen.

De oplossing is om deze mensen te doen verhuizen naar

passende woningen. Dit kunnen koopwoningen zijn, vrije sector huurwoningen of middenhuurwoningen.
De conclusie zal dan moeten zijn dat niet ingezet wordt op het bouwen van meer sociale huurwoningen, maar vooral op het bouwen van middenhuurwoningen. Dat is doorstroming bevorderend.

Het afdelingsbestuur van regio West Noord van Vereniging Vastgoed Belang adviseert dan ook om de 40/40/20 regel aan te passen naar 10% sociaal /60% middenhuur&koop /30% vrije sector huur en koop, of, nog beter, 70/30 of zelfs 80/20.

Tel daarbij de bestaande vrije sector woningen die door de aanpassing van het WWS terugvallen in de middenhuur en men ziet een poel ontstaan van woningen waar onder meer een groot deel van de scheefwoners naartoe zal kunnen/dienen te verhuizen om woningen beschikbaar te stellen voor de sociale doelgroep.

Onderzoek de juridische mogelijkheden als gemeente om scheefwoners te verleiden naar middenhuur woningen te verhuizen. Lobby zo nodig hiervoor bij het rijk.

Een sociale huurwoning is een gesubsidieerde woning. Een particuliere verhuurder zou hier niet verantwoordelijk voor moeten zijn. Daarvoor is de level playing field met corporaties niet gelijk op het terrein van bijvoorbeeld financiering. Indien een woning verlies lijdt wegens een te lage huur, blijft verduurzaming en onderhoud achterwege. Het is zodoende essentieel dat er een rendement gemaakt kan worden voor het bovenstaande, maar ook om te sparen, voor het pensioen en stagnatie van nieuwbouw te voorkomen.

Carrousel
Wij zouden graag ook de volgende oplossing willen aandragen. De particuliere sector heeft nog steeds veel sociale huurwoningen in bezit. Vaak wonen hier huurders die er al erg lang in wonen. Zodoende heeft groot onderhoud en verduurzaming lang niet altijd plaats gevonden. Wij stellen een carrousel voor waarbij sociale huurders van de private sector mogen opteren op sociale huurwoningen van corporaties. De particuliere verhuurder dient de lege woning te renoveren naar een label A niveau en daarna voor 10 jaar te verhuren aan een scheefwoner afkomstig van een corporatiewoning. We zouden hier heel erg graag een pilot voor willen starten. Wellicht is het te combineren van met programma's als 'Van groot naar beter' of 'Van hoog naar laag'

Je bijlage bij
Betaalbaarder wonen

Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Vereniging Vastgoed Belang zal graag huurders verwelkomen die nodig zijn voor de stad. Wellicht zijn er mogelijkheden door de opkoopbescherming hiervoor in te zetten. Bijvoorbeeld door het opkoopbeschermingsbedrag te verlagen of te laten vervallen wanneern een woning wordt verhuurd aan iemand met een maatschappelijk beroep tegen een midden huur prijs gedurende een bepaald aantal jaren.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	
Je reactie op Passender wonen	Vereniging Vastgoed Belang denkt hier graag bij mee. Bijvoorbeeld door te bouwen voor senioren of mee te werken aan 'van hoog naar laag'?
Je bijlage bij Passender wonen	
Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Het splitsingsbeleid heft zich sinds 2002 bewezen als een heel erg goed sturingsinstrument. Het opnemen van een duurzaamheidsdoelstelling in lege woningen, zal een idee kunnen zijn om te verwerken in de splitsingsregels. Het kwaliteitshandboek splitsen staat overigens vol met bouwkundige eisen. Hier wordt strak op gehandhaafd door de stadsdelen. Deze handhaving is overigens veel minder aanwezig bij splitsingsprocedures van corporaties. Als Vereniging Vastgoed Belang vertegenwoordigen we duizenden particuliere verhuurders. Sommige hebben al lang geleden de woningen gekocht of, deze verkregen via vererving, anderen hebben op het hoogtepunt van de markt een woning aangekocht en houden deze als zekerheid van inkomsten of als oudedagsvoorziening. Stuk voor stuk heeft ieder zijn eigen verhaal en beweegredenen. , maar hoe dan ook draagt ieder van hen bij aan het verschaffen van huisvesting. Wij willen namens onze leden benadrukken dat wij graag samenwerken om een schakel te zijn in de oplossing van de huisvestingsproblematiek.
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	

Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	p. 48 Wet Goed Verhuurderschap: de gemeente geeft hier aan dat men wil lobbyen om de wet uit te breiden naar de middeldure huur. Echter de wet is van toepassing op de gehele huur woningmarkt. p. 49: 'schaf tijdelijke huurcontracten af'. Verhuren van een huis is bij de kleinere verhuurders mensenwerk: je wilt een huurder die netjes is en geen overlast veroorzaakt. Een tijdelijke huurcontract, die later opgaat in een onbepaald tijd contract helpt daarbij. Particuliere Verhuur fungeert als een kraakbeen, als een flexibele opvang voor mensen die willen landen in de stad. Daarbij worden minder eisen gesteld aan inkomen zoals de 4x het bruto maandloon die we tegenkomen van institutionele beleggers. Niet voor niets dat O&S heeft aangegeven dat woningzoekenden in de MRA sterk aangewezen zijn op particuliere huurwoningen in de vrije sector.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	
Je reactie op Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	we zijn het hier geheel mee eens.
Je bijlage bij Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	

Verzenden

Referentienummer	6718-8210

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 17:37

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2,e
E-mail	5.1.2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Passender wonen. Duurzame woningen van goede kwaliteit. Betere positie van Amsterdammers. Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen

Hieronder reageren wij, als Bewonersvereniging Olympia, tevens Bewonerscommissie, op het Concept Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting.
Wij gaan in op een aantal punten waar wij mee te maken hebben gehad, en die voor ons van groot belang zijn.

Achtergrond:
Daarom eerst even een toelichting op ons wooncomplex en onze achtergrond.
Complex Olympia bestond voor 2009 uit 550 sociale huurwoningen. In eigendom bij Ymere. Kleine woningen, 40 tot 50m2. Tussen 2009 en 2013 heeft een grote renovatie plaatsgehad, waarbij de woningen zijn verbeterd, de indeling is veranderd, en ze zijn van betere isolatie voorzien. Een heel traject, dat nu dus is afgerond. Meteen vanaf 2009 werden ook woningen die vrijkwamen verkocht.
Op dit moment is ongeveer de helft van de woningen verkocht, de andere helft is in eigendom van Ymere gebleven.
In het complex wonen nu dus verschillende groepen mensen: 1 sociale huurders, meestal ouder, meestal met een laag tot zeer laag inkomen (de huren waren altijd laag, de woningen niet zo goed, en klein). 2 kopers, meestal jong, starters die de woning konden kopen met jubelton van hun ouders. En 3 een groeiende groep flexhuurders, de huurders die niet van Ymere huren, maar van de oorspronkelijke koper van de woning, die inmiddels zelf een grotere woning heeft gekocht, en die betaalt met de huuropbrengsten van de woning in Olympia.

Stop op verkoop sociale huur
Er wordt gesproken over een stop op de verkoop van sociale huurwoningen. Wij willen u op het hart drukken om deze stop nu door te voeren, en zeker in Oud Zuid, waar zo weinig sociale huur over is. Maar ook in andere wijken waar al te veel verkocht is. Helaas worden steeds met voorkeur benedenwoningen verkocht, zelfs rolstoelgeschikte benedenwoningen. Daarmee wordt die verhuisbeweging naar beneden nog moeilijker gemaakt. En dat terwijl daar grote behoefte aan is met de komende vergrijzing in de hele stad. Mensen willen graag in eigen buurt blijven, daar hebben ze hun netwerk, maak dit alstublieft mogelijk.

Je bijlage bij Meer woningen

Je reactie op Passender wonen	Passender wonen. Passend wonen speelt ook bij ons. Veel van onze oudere bewoners wonen op een bovenwoning. Op een gegeven moment krijgen mensen moeite met de trappen en zijn dan eigenlijk toe aan een benedenwoning, of een woning op de 1e verdieping. In de praktijk zien we deze verhuizingen te weinig gebeuren. De bewoners zouden naar een benedenwoning moeten verhuizen, en doen dit niet. Hoe kan dat? Voor ons is uitsluitend de HOOG/LAAG regeling van belang. Over deze regeling schrijft u eigenlijk weinig in de Aanpak. De focus ligt op de GROOT/BETER regeling. Begrijpelijk, u hoopt hiermee woningen vrij te krijgen voor jongeren. Maar beide regelingen hebben als hoofddoel dat ouderen een bij hun leeftijd passende woning kunnen krijgen. Als men wil dat ouderen meer thuis blijven wonen, niet naar een verpleeghuis of verzorgingshuis gaan, dan moet dat wel kunnen. Een verpleeghuis brengt kosten met zich mee. Iemand die verpietert op een bovenwoning zonder sociale contacten, zonder de deur uit te kunnen, brengt net zo goed kosten met zich mee. Meer thuiszorg zal nodig zijn, mensen gaan fysiek achteruit door te weinig beweging etc. Beide verhuisregelingen zouden eigenlijk eens goed geevalueerd moeten worden, maar er zijn twee punten waar wij op willen wijzen in verband met de HOOG/LAAG regeling in onze buurt: ten eerste zijn de meeste ouderen bij ons praktisch gezien digibeet. Iedereen is wat ons betreft veel te optimistisch daarover, wij zien in de praktijk dat mensen graag willen, enorm hun best doen, maar echt de vaardigheden missen. Dan wordt gezegd dat mensen bij !Woon op het spreekuur kunnen komen, maar we hebben het nu over mensen die slecht ter been zijn, en die moeten dan elke week naar het spreekuur in een wijk een stuk verderop? Dat is echt een grote barriere. Hier is een betere regeling voor nodig. Ten tweede: de GROOT/BETER regeling kent een vergoeding voor verhuiskosten, de HOOG/LAAG regeling kent deze niet. Heeft men gedacht dat de bewoner van een kleine woning toch wel niets te verhuizen zal hebben? Wij begrijpen dit verschil niet. De huurder kan eventueel een beroep doen op de gemeente via de Bijzondere Bijstand, maar dat is echt een grote drempel. Mensen hebben vaak nog een potje achter de hand voor hun begrafenis, dat telt mee als reserve, en moet je dan eerst gebruiken. Vergeet niet dat de meeste ouderen in onze buurt een zeer klein inkomen hebben. AOW, met of zonder klein pensioentje, dus ook niet veel reserves. En dan gaan mensen dus de verhuizing vermijden, en blijven maar op hun bovenwoning zitten in de hoop dat het allemaal wel zal gaan. En nogmaals: de kosten van verhuizing zijn echt te overzien, de woning die ze achterlaten gaat naar een volgende huurder, de oudere huurder kan nog een tijdlang met plezier en waardigheid in zijn eigen buurt blijven, en veel onnodige zorgkosten worden vermeden.
Je bijlage bij Passender wonen	

Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Leefklimaat, duurzaamheid Als complex hebben wij een grootschalige renovatie achter de rug. Deze is inmiddels tien jaar geleden afgerond. Maar zelfs nu komen nog gebreken boven! Lekkage, klachten over slechte geluidsisolatie (verbetering geluidsisolatie was een van de hoofddoelen van de renovatie), lekkende ramen, en minder verbetering wooncomfort en gasgebruik dan ons was voorgespiegeld. Het complex heeft nu in naam een klasse A indeling, maar wij vragen ons af of dit wel terecht is. Wij menen dat een betere controle op de uitvoering nodig is. Een onafhankelijke instantie die komt kijken, en controleert. In plaats van alleen de uitvoerder van de corporatie. Helaas zijn sommige gebreken na de renovatie niet meer te herstellen. Een heel plafond eruit halen, omdat de geluidsisolatie niet goed is uitgevoerd, dat kan bijna niet. Goede controle van plannen en uitvoering lijkt ons dus heel belangrijk.
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	

Je reactie op Betere positie van Amsterdammers

VVE en inspraak huurders
Als huurders hadden wij voor de splitsing van ons complex een veel betere positie qua participatie, dan we nu hebben. Een bewonerscommissie heeft allerlei rechten ten opzichte van de corporatie. Met de splitsing gaan praktisch gezien veel van deze rechten verloren, immers de corporatie gaat niet meer over veel dingen, daar gaat de VVE nu over. De BC bestaat niet uit eigenaren, en heeft dus geen positie binnen die VVE. Wij zouden heel graag een verbetering in de volgende aspecten willen:
1 Recht op informatie. Rechtstreeks vanuit de VVE beheerder, op tijd de stukken toegestuurd krijgen, recht op inzage.
2. Recht op inspraak. Dus tijdig geinformeerd zijn, en dan tijdig kunnen overleggen met je consulent. Maar misschien ook rechtstreeks je mening kunnen geven aan VVE bestuur.
3. Recht op aanwezigheid in VVE vergadering. Niet afhankelijk zijn van weergave achteraf, beter geinformeerd zijn over wat er gaande is, maar ook, soms gebeuren er onverwachte dingen, dan is nog overleg mogelijk.
4. Recht om mee te praten, of je mening te geven. Mee stemmen is dan nog niet van toepassing. Wel je mening kunnen geven. Veel onderwerpen zijn voor huurders van minstens even groot belang als ze voor kopers zijn. Vooral als het om onderwerpen gaat die de leefomgeving betreffen. Misschien zelfs nog belangrijker, want sommige kopers wonen inmiddels niet meer in het complex, en hebben alleen nog financiele belangen.
5. Stemrecht over bepaalde onderwerpen. Hier denk ik vooral aan de onderwerpen die de leefomgeving betreffen. Wij hebben dit onlangs aan de hand gehad met de vestiging van een bedrijf in de binnentuin van een van de VVE's. Als huurder sta je dan aan de zijlijn te kijken hoe het leefklimaat achteruit gaat, en in alles ben je afhankelijk van kopers, VVE beheer, of corporatie, die allemaal niets doen.

Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers

Je reactie op Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg

Het leefklimaat in onze buurt is na de renovatie helaas achteruit gegaan. De verkoop van de huurwoningen heeft een grote invloed gehad op de sociale structuur. Maar de verkoop van de winkels en de fietsenstalling die bij Ymere in eigendom waren, en bij het complex hoorden, heeft ook een enorme invloed. Het ontwikkelen van grootschalige horeca gaat ten koste van het leefklimaat in wat in wezen een kwetsbare buurt is. Wij menen dat dit soort ontwikkelingen heel kritisch bekeken moeten worden. In een woonbuurt met kleine, nog steeds gehorige woningen, met daarin veel kwetsbare bewoners past grootschalige horeca niet. De gemeente zou hierop beter moeten toezien.
Aan de verkoop van sociale huur zitten een aantal negatieve neveneffecten, vooral op sociaal vlak. Wij merken dat in ons complex ook heel goed. De groepen van huurders en kopers mengen slecht. Dat komt door de grote verschillen in eigenschappen, maar helaas ook door vooroordelen bij sommige kopers die alle contact met hun hurende buren schuwen. Een huurder die als enige op zijn trap is overgebleven, kan dan in een isolement raken. Wat op dit moment ook gaande is, is de ontwikkeling dat kopers verhuizen naar een grotere woning buiten de stad (40m2 is te klein voor een startend gezin), en de woning in complex Olympia gaan verhuren voor een flinke huur. Vaak tijdelijk. Deze flexhuurders proberen natuurlijk zo snel mogelijk een eigen vaste woning te vinden, en zijn dus vaak razendsnel weer vertrokken. Een van onze huurders heeft het over het duivenplatje waar hij woont, en waar hij vergeefs probeert een beetje gezellig contact te krijgen. Lukt niet.
Een buurt met gemengde VVE's heeft echt aandacht nodig om te voorkomen dat huurders sociaal in de verdrukking raken, en het woonklimaat achteruit holt.
En wat te denken van de omgang met overlast gevende bewoners? Hoe moet een huurder de overlast gevende koper boven zijn hoofd aanspreken? Als het ook een huurder is, kan de corporatie helpen om het op te lossen. Maar als dat een koper is?

Je bijlage bij Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg

Verzenden

Referentienummer 1533-9054

Gemeente Amsterdam

24-03-2023 13:36

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @andthepeople.org
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Passender wonen. Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Van belang is dat de bijlage wordt gehanteerd bij deze inspraakreactie, anders ontbreekt de context en toelichting. Met name met betrekking tot het organiseren van samenwerking op lokaal niveau tijdens ontwikkelingen, de terugkeergarantie, en de grote ontwikkelopgave, is het van belang dat buurtbewoners hierin een stem hebben. Zoals al gebeurt in Zuidoost, kan het Community Land Trust model hierin een rol spelen, juist omdat het in essentie draait om eerlijke en transparante toewijzing van woningen op een manier dat geborgd wordt door de buurt zelf én de gemeente. Onze suggestie is om expliciet op te nemen in de tekst dat er in buurten waarin veel wordt ontwikkeld nauw samen te werken met buurtplatforms, buurtverenigingen en organisaties.
Je bijlage bij Meer woningen	#CLTNL - Inspraak Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.pdf
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Van belang is dat de bijlage wordt gehanteerd bij deze inspraakreactie, anders ontbreekt de context en toelichting. Doelstelling 1 beschrijft "Een aantal inwoners wil graag zelf woningen ontwikkelen via wooncoöperaties of collectieve zelfbouw. Daarbij is vaak veel aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid en/of samen ouder worden." Onze aanbeveling is om onder doelstelling 2 expliciet op te nemen dat de Gemeente wooncoöperaties inzet om blijvende betaalbaarheid te borgen voor meerdere generaties of zelfs permanent.

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	#CLTNL - Inspraak Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.pdf
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Van belang is dat de bijlage wordt gehanteerd bij deze inspraakreactie, anders ontbreekt de context en toelichting. In de verdeling van sociale huurwoningen komt de krapte duidelijk naar voren. Voor zowel voorrangsgroepen als reguliere woningzoekenden is er behoefte aan meer woningen. Aangezien de gemeente inzet op meer wooncoöperaties in de stad, is onze aanbeveling om meer ruimte te maken voor sociale huurwoningen bij wooncoöperaties. De aanpak zet in op alternatieve woonoplossingen voor kwetsbare groepen. Onze aanbeveling is dat hier specifiek wordt gekeken naar gemeenschapsgerichte woonoplossingen. Sterkere gemeenschappen vormen een netwerk van mensen die op elkaar letten en elkaar beter tolereren, wat kan helpen om de problemen te mitigeren die gecreëerd worden door de druk op de zorg. Ook vinden we het belangrijk dat het beleid dat mensen een voorrangspositie geeft niet los wordt gezien van gemeenschappen. Een gemeenschap heeft de kracht om frustratie over voorrang te mitigeren, omdat mensen vaak goed de situatie begrijpen van mensen in hun gemeenschap en zelfs graag een helpende hand bieden. Het zou zonde zijn als deze potentie niet wordt benut en verloren gaat aan een centraal beleid zonder maatwerk en oog op gemeenschappen. Het betrekken van buurtplatformen en andere buurtorganisaties kan hier een rol in spelen. De aanbeveling derhalve is dit meer aandacht in de definitieve versie te geven.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	#CLTNL - Inspraak Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.pdf

Je reactie op Passender wonen	Van belang is dat de bijlage wordt gehanteerd bij deze inspraakreactie, anders ontbreekt de context en toelichting. Wij suggereren hier het Community Land Trust model om zowel in te spelen op de behoefte aan meer passende woningen als de behoefte aan meer doorstroming. Omdat een Community Land Trust door een lokale gemeenschap wordt ontworpen en beheerd, wordt het volgende resultaat gerealiseerd: A. De behoeftes van de lokale gemeenschap worden meegenomen in het ontwerp van gemeenschappelijke woningen, waardoor alle wensen evenredig worden meegenomen. Dit sluit aan op de gebiedsgerichte werkwijze die de aanpak voorstelt. (Voorbeeld CLTH: de gemeenschap stemt voor vergrote kans op toewijzing bij ziekte en acute woningnood) B. Het model faciliteert interne doorstroom: Zodra kinderen uit huis gaan, is er een plek voor de kinderen en de ouders, waardoor er ook weer plek voor een gezin vrijkomt. C. Doordat het proces bottom-up is, kunnen meer inventieve oplossingen naar voren komen en is er meer kans op slim delen en gebruiken van ruimte. 4.2. Werken aan doorstromen Het idee van een stedelijke samenwerking juichen wij toe, omdat we zien dat er dan meer maatwerk plaats kan vinden, waarbij alle relevante stemmen worden meegenomen. Onze aanbeveling is dat hierbij het uitgangspunt wordt opgenomen dat buurtplatforms worden meegenomen in deze samenwerking, aangezien een buurtplatform het meest in de buurt geworteld is. 4.3 Wonen met zorg nabij Om eenzaamheid tegen te gaan en een antwoord te bieden op beperkt beschikbare zorg, kunnen jongeren, ouderen en mensen van middelbare leeftijd elkaar tot steun zijn. Juist bij nieuwbouwontwikkelingen ontbreekt het vaak aan gemeenschap, waardoor deze steun niet naar voren komt. Wij suggereren dat er meer aandacht komt voor woonvormen gericht op gemeenschap in de buurt, zoals het model van Community Land Trust.
Je bijlage bij Passender wonen	#CLTNL - Inspraak Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.pdf

Je reactie op Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	Van belang is dat de bijlage wordt gehanteerd bij deze inspraakreactie, anders ontbreekt de context en toelichting. Gezien de meerwaarde van het Community Land Trust model om bij te dragen aan deze doelstelling doen we de suggestie om in de tekst op te nemen dat nieuwe ontwikkel- en organisatiemodellen (zoals Community Land Trust, buurtverenigingen en buurtplatform) worden verkend om medezeggenschap, betrokkenheid van de buurt, en inspraak te organiseren rondom ontwikkelopgaven. Belangrijke doelstellingen op de korte termijn zoals het ontwikkelen van veerkrachtige wijken, o.a. d.m.v. prioritering voor doelgroepen, én het realiseren van medezeggenschap en stadsdeelvoorrang bij stedelijke vernieuwing zijn belangrijke principes die in een Community Land Trust geborgd zijn of kunnen worden. Daarnaast kunnen doelstellingen op gebied van leefbaarheid worden gerealiseerd door middel van de sociale infrastructuur van een Community Land Trust (waarin ook vaak lokale organisaties verenigd zijn). Verder verbaast het ons dat het onderwerp Community Wealth Building, dat toch een speerpunt is in het coalitieakkoord en in alle masterplannen terug is te vinden, niet wordt genoemd in dit document. Het ligt voor de hand dat dat wel in dit hoofdstuk past. Dat is dan ook onze aanbeveling.
Je bijlage bij Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	#CLTNL - Inspraak Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.pdf

Verzenden

Referentienummer	2329-1998

Inspraak Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

betaalbaar en passend wonen in Amsterdam

Reactie door: And The People, als vertegenwoordiger van de Nederlandse Community Land Trust beweging en betrokken bij de Community Land Trust H-Buurt.

Context

Community Land Trust (CLT), een fenomeen ontstaan in de Verenigde Staten, is een model om woningen bereikbaar te maken en te houden voor huishoudens met lagere inkomens en gelijktijdig een impuls te geven aan lokale gemeenschappen. In Nederland was nooit direct aanleiding voor CLT-achtige initiatieven vanwege de relatief grote omvang van het aandeel sociale woningbouw in vergelijking tot veel andere landen. Community Land Trusts worden wereldwijd ingezet voor het realiseren van blijvende betaalbaarheid en sterke buurtontwikkeling.

De ontwikkeling van de prijzen voor woningen in Nederland in de afgelopen jaren leidt er echter toe dat Community Land Trust in de aandacht is gekomen als manier om het deel van de woningbouwmarkt te bedienen dat verkeert in het gat tussen sociale woningbouw en de reguliere koopmarkt én als manier om buurtontwikkeling te stimuleren, door lokaal mensen te organiseren en in staat te stellen invloed uit te oefenen op ontwikkelingen in hun buurt. De tripartiete structuur van een Community Land Trust zorgt er voor dat de verschillende belangen, van zowel bewoners, de buurt, en de gemeente (en andere maatschappelijke actoren), in balans zijn, zowel tijdens ontwikkeling als daarna. Momenteel loopt er een meerjarige pilot met Community Land Trust H-Buurt (Bijlmer) met als doel het ontwikkelen van woningen voor buurtbewoners alsmede het verzorgen van een sociale infrastructuur in de buurt.

In haar inleidende brief, zegt wethouder Pels dat *“groepen voor wie de stad onbetaalbaar of onbereikbaar is of dreigt te worden, onze hulp hard nodig hebben. En wel nu.”*

Deze inspraakreactie is erop gericht aandacht te vragen voor het Community Land Trust model om niet alleen bestaande buurten en bewoners van de stad te versterken, maar ook een basis te leggen voor toekomstige bewoners. Het gaat hierbij om permanente betaalbaarheid in verbondenheid met de buurt, de kernbelofte van Community Land Trusts wereldwijd. Een iets meer technische uitleg van wat een Community Land Trust is, is te vinden in de appendix onderaan dit document.

Haalbaarheid

Het Community Land Trust model is haalbaar en van meerwaarde voor de Amsterdamse context, blijkt uit voorlopige verkenningen, onderzoeken, en de activiteiten in de Bijlmer met de CLT H-Buurtvereniging. Hieronder wordt ingegaan op mogelijke misvattingen en aannames die er nog bestaan over het model.

- **Compatibiliteit met erfpacht.** Community Land Trust is compatibel met erfpacht in Amsterdam. Het Amsterdamse erfpacht systeem is erop gericht om (eigen woorden Amsterdam). Binnen een pure Community Land Trust is het eigendom van de grond - wat nu bij de gemeente ligt - inderdaad belegd bij een CLT organisatie, dat de community vertegenwoordigt. Hier wordt op verschillende plekken in Europa op verschillende manieren mee omgegaan, en hierin zit dus wel degelijk flexibiliteit. Zo kunnen er voorwaarden opgenomen worden over erfgebruik waarin de principes van anti-speculatie. De rechtenfaculteit van de Universiteit van Amsterdam doet hier ook onderzoek naar, zie bijvoorbeeld hun recente publicatie over Community Land Trust en ZOÖP modellen[1].
- **Juridische haalbaarheid.** Het CLT model is juridisch haalbaar in Nederland. Dit is onderzocht door Heijmans & BPD, in samenwerking met de rechtenfaculteit van de UvA. Hieruit kwam naar voren dat er geen juridische obstakels zijn die in de weg liggen voor het integreren van aspecten zoals een anti-speculatiebeding en de aanbiedingsplicht voor bewoners bij verkoop van woningen.
- **Relatie tot beleid omtrent wooncoöperaties.** Community Land Trust kan juist bijdragen aan de doelstelling om wooncoöperaties in de stad te realiseren en het blijvend betrekken van de buurt. Een CLT gebruikt vaak ook een wooncoöperatie om de (toekomstig) bewoners te verenigen in een ontwikkeling, waarbij een aparte buurtvereniging zorg draagt voor het aandragen van van deze bewoners waarbij rekening wordt gehouden met het buurtbelang (zie ook de ontwikkeling van de CLT H-Buurt vereniging en de gerelateerde wooncoöperatie).

<u>Verzoek</u>

<u>Algemeen.</u>
Tot slot, ons verzoek is om in het bestaande instrumentarium en beleid (waaronder erfpacht) ruimte te bieden aan de ontwikkeling en uitwerking van kansrijke modellen zoals het Community Land Trust model en initiatieven daartoe in de stad te ondersteunen. *Dit kan terugkomen in de inleiding van de maatregelen, waarin de hoofdlijnen van het beleid worden opgesomd. Daar kan ook worden aangegeven dat er verkend en ruimte wordt geboden aan ontwikkelmodellen die bijdragen aan permanente betaalbaarheid, toegang tot huisvesting, en aan sterke buurten.*

Specifiek per doelstelling.

<u>Doel 1: Meer woningen.</u>

[1] http://www.erasmuslawreview.nl/tijdschrift/ELR/2022/3%20(incomplete)/ELR-D-22-00036

Met name met betrekking tot het organiseren van samenwerking op lokaal niveau tijdens ontwikkelingen, de terugkeergarantie, en de grote ontwikkelopgave, is het van belang dat buurtbewoners hierin een stem hebben. Zoals al gebeurt in Zuidoost, kan het Community Land Trust model hierin een rol spelen, juist omdat het in essentie draait om eerlijke en transparante toewijzing van woningen op een manier dat geborgd wordt door de buurt zelf én de gemeente. *Onze suggestie is om expliciet op te nemen in de tekst dat er in buurten waarin veel wordt ontwikkeld nauw samen te werken met buurtplatforms, buurtverenigingen en organisaties.*

Doel 2: Betaalbaar wonen.
Doelstelling 1 beschrijft "Een aantal inwoners wil graag zelf woningen ontwikkelen via wooncoöperaties of collectieve zelfbouw. Daarbij is vaak veel aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid en/of samen ouder worden." *Onze aanbeveling is om onder doelstelling 2 expliciet op te nemen dat de Gemeente wooncoöperaties inzet om blijvende betaalbaarheid te borgen voor meerdere generaties of zelfs permanent.*

Doel 3: Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben
In de verdeling van sociale huurwoningen komt de krapte duidelijk naar voren. Voor zowel voorrangsgroepen als reguliere woningzoekenden is er behoefte aan meer woningen. Aangezien de gemeente inzet op meer wooncoöperaties in de stad, is onze aanbeveling om meer ruimte te maken voor sociale huurwoningen bij wooncoöperaties.

De aanpak zet in op alternatieve woonoplossingen voor kwetsbare groepen. *Onze aanbeveling is dat hier specifiek wordt gekeken naar gemeenschapsgerichte woonoplossingen. Sterkere gemeenschappen vormen een netwerk van mensen die op elkaar letten en elkaar beter tolereren, wat kan helpen om de problemen te mitigeren die gecreëerd worden door de druk op de zorg.*

Ook vinden we het belangrijk dat het beleid dat mensen een voorrangspositie geeft niet los wordt gezien van gemeenschappen. Een gemeenschap heeft de kracht om frustratie over voorrang te mitigeren, omdat mensen vaak goed de situatie begrijpen van mensen in hun gemeenschap en zelfs graag een helpende hand bieden. Het zou zonde zijn als deze potentie niet wordt benut en verloren gaat aan een centraal beleid zonder maatwerk en oog op gemeenschappen. Het betrekken van buurtplatformen en andere buurtorganisaties kan hier een rol in spelen. *De aanbeveling derhalve is dit meer aandacht in de definitieve versie te geven.*

Doel 4. Passende woningen
Wij suggereren hier het Community Land Trust model om zowel in te spelen op de behoefte aan meer passende woningen als de behoefte aan meer doorstroming. Omdat een Community Land Trust door een lokale gemeenschap wordt ontworpen en beheerd, wordt het volgende resultaat gerealiseerd:

1. De behoeftes van de lokale gemeenschap worden meegenomen in het ontwerp van gemeenschappelijke woningen, waardoor alle wensen evenredig worden meegenomen. Dit sluit aan op de gebiedsgerichte werkwijze die de aanpak voorstelt. (Voorbeeld CLTH: de gemeenschap stemt voor vergrote kans op toewijzing bij ziekte en acute woningnood)
2. Het model faciliteert interne doorstroom: Zodra kinderen uit huis gaan, is er een plek voor de kinderen en de ouders, waardoor er ook weer plek voor een gezin vrijkomt.
3. Doordat het proces bottom-up is, kunnen meer inventieve oplossingen naar voren komen en is er meer kans op slim delen en gebruiken van ruimte.

4.2. Werken aan doorstromen
Het idee van een stedelijke samenwerking juichen wij toe, omdat we zien dat er dan meer maatwerk plaats kan vinden, waarbij alle relevante stemmen worden meegenomen. Onze aanbeveling is dat hierbij het uitgangspunt wordt opgenomen dat buurtplatforms worden meegenomen in deze samenwerking, aangezien een buurtplatform het meest in de buurt geworteld is.

4.3 Wonen met zorg nabij
Om eenzaamheid tegen te gaan en een antwoord te bieden op beperkt beschikbare zorg, kunnen jongeren, ouderen en mensen van middelbare leeftijd elkaar tot steun zijn. Juist bij nieuwbouwontwikkelingen ontbreekt het vaak aan gemeenschap, waardoor deze steun niet naar voren komt. Wij suggereren dat er meer aandacht komt voor woonvormen gericht op gemeenschap in de buurt, zoals het model van Community Land Trust.

<u>Doel 7. Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen</u>
Gezien de meerwaarde van het model om bij te dragen aan doelstelling doen we de suggestie om *in de tekst op te nemen dat nieuwe ontwikkel- en organisatiemodellen (zoals Community Land Trust, buurtverenigingen en buurtplatform) worden verkend om medezeggenschap, betrokkenheid van de buurt, en inspraak te organiseren rondom ontwikkelopgaven*. Belangrijke doelstellingen op de korte termijn zoals het ontwikkelen van veerkrachtige wijken, o.a. d.m.v. prioritering voor doelgroepen, én het realiseren van medezeggenschap en stadsdeelvoorrang bij stedelijke vernieuwing zijn belangrijke principes die in een Community Land Trust geborgd zijn of kunnen worden. Daarnaast kunnen doelstellingen op gebied van leefbaarheid worden gerealiseerd door middel van de sociale infrastructuur van een Community Land Trust (waarin ook vaak lokale organisaties verenigd zijn).

Verder verbaast het ons dat het onderwerp Community Wealth Building, dat toch een speerpunt is in het coalitieakkoord en in alle masterplannen terug is te vinden, niet wordt genoemd in dit document. Het ligt voor de hand dat dat wel in dit hoofdstuk past. Dat is dan ook onze aanbeveling.

Reactie Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting door Platform Amsterdamse Wooncoöperaties

In de Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting wordt de huidige woonopgave uitvoerig omschreven. Het Platform Wooncoöperaties Amsterdam (PWA) juicht een aantal zaken toe, maar er blijven ook een aantal zaken onderbelicht. Bovendien kunnen bestaande beleidskaders over wooncoöperaties aan de AAV worden toegevoegd voor een betere integrale overeenstemming.

Waarde van wooncoöperaties

De missie 'Voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad' onderschrijft het PWA van harte en ligt ten grondslag aan iedere deelnemende wooncoöperatie. Het is bemoedigend dat in het meedenktraject de wooncoöperatie is genoemd en dat tijdens diverse bijeenkomsten is opgetekend dat de wooncoöperatie door burgers is ingebracht. We vinden het ook een goede zaak dat verkoop van bestaande bouw aan wooncoöperaties als uitzondering mogelijk gemaakt wordt.

Los van de aanbeveling om de beleidskaders op elkaar af te stemmen waarin duidelijk naar voren komt dat wooncoöperaties gestimuleerd worden omdat het een waardevolle toevoeging is aan de leefbaarheid van de stad, geven we nog graag het volgende mee.

- Meer mogelijkheden voor het ontwikkelen van wooncoöperaties in Amsterdam. Door het als een vliegwiel op gang te brengen gaat een solidariteitsfonds nieuwe wooncoöperaties helpen opstarten. Op termijn zorgt dit voor een duurzaam en divers woonaanbod in de stad.
- Betere ondersteuning en samenwerking met de gemeente, in het kader van 'Samen stadmaken', burgerinitiatieven en -participatie bevorderen. Belangrijk voor een leefbare stad.
- Onderzoek naar financieringsconstructies en aanvullende financieringsmogelijkheden met bijvoorbeeld investeringsfondsen, Europese fondsen, etc. Hierdoor wordt de haalbaarheid vergroot om kwalitatief goede en betaalbare woningen te realiseren.
- Daarnaast zijn met wooncoöperaties afspraken over betaalbare huren in onzelfstandige huurwoningen mogelijk. Dit komt tegemoet aan de wens van bewoners om collectief te wonen, dat kan kwalitatief goed ontworpen worden in nieuwbouw.

Beleidskaders

Het PWA stelt voor om de alinea in de AAV over wooncoöperaties (p. 24) in overeenstemming te brengen met de beleidskaders zoals omschreven in:

- Raadsinformatiebrief, naar aanleiding van de situatie rondom De Nieuwe Meent, februari 2023;
- Woningbouwplan 2022-2028, Amsterdamse aanpak voor de nieuwbouw van woningen, december 2022;
- Eindrapport Actieplan Aan de slag met wooncoöperaties, mei 2020.

Raadsinformatiebrief februari 2023:

Wooncoöperatiebeleid
De gemeente zet in op wooncoöperaties om meer zeggenschap te bieden aan bewoners om zelf, in eigen regie, woningen te ontwikkelen en beheren. [...] Wooncoöperaties bouwen eeuwigdurende middeldure en sociale huurwoningen.

De gemeente Amsterdam faciliteert twee vormen van wooncoöperaties:
- Zelfbouw wooncoöperaties, zoals De Warren, Het Nieuwe Bajesdorp en De Nieuwe Meent, waarbij de leden/bewoners via hun wooncoöperatie projectontwikkelaar zijn en erfpachter worden.
- Beheercoöperaties. Dan is bijvoorbeeld een woningcorporatie eigenaar van het vastgoed en doen de bewoners (een deel van) het beheer. Zie bijvoorbeeld copekcabana (https://copekcabana.nl/) en Akropolis Zeeburgereiland (https://www.de-akropolistoren.nl/cvb).

Woningbouwplan 2022-2028, Amsterdamse aanpak voor de nieuwbouw van woningen:

Wooncoöperaties
In 2022 heeft de gemeente 3 kavels voor wooncoöperaties aangeboden, totaal 228 woningen. In 2023 zullen dat naar verwachting ook 3 kavels zijn voor totaal 183 woningen. [...] Een nieuwe visie over de toekomst van zelfbouw is in voorbereiding. Een voorstel hierbij zal zijn om de focus op wooncoöperaties en collectieven te leggen en niet meer extra in te zetten op individuele zelfbouwkoopwoningen.

Financiering wooncoöperaties
Om de ontwikkeling van nieuwe wooncoöperaties met huurwoningen in het sociale en middensegment te stimuleren biedt de gemeente leningen aan voor de planfase en om in het financieringsgat te voorzien dat overblijft na een eigen inleg en de bancaire financiering. De gemeenteraad heeft in juli 2021 ingestemd met de 'Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam'. Met stijgende rente en bouwkosten is de financiering van wooncoöperaties een nog grotere uitdaging geworden dan het al was. De gemeentelijke lening wordt eind 2022/begin 2023 tussentijds geëvalueerd. Samenwerking met institutionele beleggers en woningcorporaties wordt onderzocht voor de ontwikkeling en financiering van coöperaties.

Samen stadmaken
In de Omgevingsvisie is een agenda voor 'Samen stadmaken' geformuleerd. Daarmee wil de gemeente een gelijker speelveld creëren waardoor meer partijen, zoals bijvoorbeeld wooncoöperaties, kunnen bouwen aan de stad. Onderdeel daarvan is ook de inzet op een democratisch besluitvormingsproces op basis van collectieve kennis. Uit ervaring blijkt dat een goed besluitvormingsproces tijd kost, maar als je het niet goed doet, kan het nog meer tijd kosten. De voortgang – en kwaliteit – van de woningbouw is dan ook gebaat bij een goede besluitvormings-en participatieproces.

Eindrapport Actieplan Aan de slag met wooncoöperaties, mei 2020:

Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen. Gezamenlijk geven bewoners vorm aan zelfbeheer en zelfbestuur. De wooncoöperatie is een gemeenschap waarin bewoners meer of minder met elkaar delen, variërend van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden, van gemeenschappelijk ingekochte zorg tot een gezamenlijke opvang van kinderen.

Een wooncoöperatie kan een kleine hechte gemeenschap zijn, maar ook een grotere losse groep. Of juist andersom: een kleine losse groep of een grote hechte gemeenschap met een gedeelde identiteit. En alles hier tussenin. Iets van gemeenschappelijkheid, een gedeelde verantwoordelijkheid, is wel een noodzakelijke voorwaarde voor de continuïteit van een wooncoöperatie.

Amsterdam maakt ruim baan voor de wooncoöperatie van inwoners
De gemeente Amsterdam wil het makkelijker maken voor de wooncoöperatie. Door belemmeringen weg te nemen, regels te verhelderen en meer wooncoöperaties meer mogelijkheden te bieden.

Afsluitend
Wij denken met deze reactie op de AAV een nuttige bijdrage te hebben geleverd aan de volledigheid van de aanpak. We wensen alle betrokkenen succes met de verdere uitwerking en als er behoefte is aan meer informatie zijn we te bereiken via info@wooncooperatiesamsterdam.org.

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 10:34

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2.e
E-mail	info@amsterdamhousing.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen

Voor de meeste eigenaren wordt het verhuren van een woning gezien als pensioen. De nieuwe regeling is desastreus voor eigenaren welke woningen verhuren die minder dan 186 punten hebben. Geen enkele eigenaar zal zijn woning voor rond de € 1.000,- euro verhuren, omdat de baten niet opwegen tegen de kosten. Deze eigenaren worden gedwongen om hun woning te verkopen. Er zitten eigenaren bij die 30 jaar lang keihard gewerkt hebben om eindelijk iets te kunnen kopen en te verhuren. Zij hebben geen pensioen opgebouwd.

Beleggers zullen niet meer in Nederland investeren omdat er relatief weinig tot geen rendement gemaakt kan worden ten opzichte van andere landen. Ook de constant veranderende regels in de verhuurmarkt, zorgt voor veel onzekerheid bij beleggers. Een belegger wilt zekerheid hebben en niet bang hoeven te zijn dat er geen rendement meer gemaakt kan worden.

Op dit moment krijgen wij honderden reacties van huurders voor iedere woning tot € 2.000, euro per maand. Deze huurders komen niet in aanmerking voor een sociale sector woning, omdat zij te veel verdienen. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, zullen nog minder vrije sector woningen beschikbaar zijn, waardoor de huurprijzen in de vrije sector nog harder zullen stijgen.

Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden door een nog schaarser aanbod en stijgende huurprijzen in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen als internationale bedrijven vertrekken, waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. De gevolgen voor Nederland kunnen rampzalig zijn.

Amsterdam zal waarschijnlijk het hardst geraakt worden, aangezien er relatief gezien veel meer woningen zijn die niet meer aan de punten voldoen ten opzichte van de rest van Nederland. Werknemers van internationale bedrijven zullen in Amsterdam dus het hardst getroffen worden.

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen

Verzenden

Referentienummer 0913-7296

Gemeente Amsterdam

21-02-2023 13:32

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e @amsta.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Passender wonen. Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg.

Je inspraakreactie

Je reactie op Passender wonen

* P.37-38; waarom niet ook per gebied ook de behoefte aan zorgaanbod beter gaan definiëren en omschrijven bij het programmeren van nieuwbouw? (wooncirkel, WMO/WLZ dagbesteding, geclusterde woonvormen zorg VGZ-GGZ-LVB én geclusterde woonvormen voor ouderen); en niet alleen voor woningaanbod (opp/€segment/eigendom?). Dit hoeft niet persé alleen bij corporaties opgepakt te worden, maar kan ook door beleggers en ontwikkelaars worden opgepakt… zie ook verder op pag. 38.
* Momenteel is er voor ouderen een tekort van 1.480 geclusterde woningen, waarvan de helft in de sociale sector. Hier ontbreekt het huidige tekort van 433 plaatsen Huisvesting Kwetsbare Groepen/ de gezamenlijke Inventarisatie en Realisatie van Cordaan, HVO Querido, Leger des Heils, Amsta en Philadelphia. 5.1,1,c

5.1,1,c

5.1,2,e @cordaan.nl.

* P.39; De bestaande zestig verpleeg- en verzorgingshuizen in de stad zullen primair voor de levering van deze intramurale zorg worden ingezet; 60 locaties zegt niets over de hoeveelheid intramurale plekken. Als hier plekken met eigen sanitair wordt gerealiseerd (als geëist/ gevraagd door het zorgkantoor) daalt de capaciteit met zo'n 20%. Het is zinniger om een absoluut aantal intramurale plekken te (blijven) definiëren/ te noemen (4471 zie pag. 18). Zodat je als gemeente kunt sturen op handhaving van het aantal intramurale zorgplaatsen (vaak bij corporaties die dit graag omzetten naar wonen/met zorg; dit is niet hetzelfde als intramurale verpleeghuisplekken)

Je bijlage bij Passender wonen

5.1,1,c

Je reactie op Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	* p53 Blijvende investeringen in voorzieningenniveau en een stevige sociale basis, … waaronder streven naar woonzorgcirkels en thuisbuurten. Dit kan alleen als zorg- en welzijnspartijen ook langjarige afspraken kunnen maken tbv aanhuur (WMO en inloop)dagbestedingslocaties bijvoorbeeld. Dit staat op zeer gespannen voet met het elke 5 jaar opnieuw tenderen * Pag. 65 Definitie van 'thuisbuurt' graag opnemen * P 103/ bijlage 2 (pag. 18 Companen); Amsta Karaad moet Amsta zijn. Karaad is specifiek voor mensen met een verstandelijke beperking. * P.112 een groot aantal intramurale locaties staan niet op de kaart zoals bijvoorbeeld het 5.1,1,c
Je bijlage bij Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	5.1,1,c

Verzenden

Referentienummer	8602-7200

Geachte mevrouw Pels,

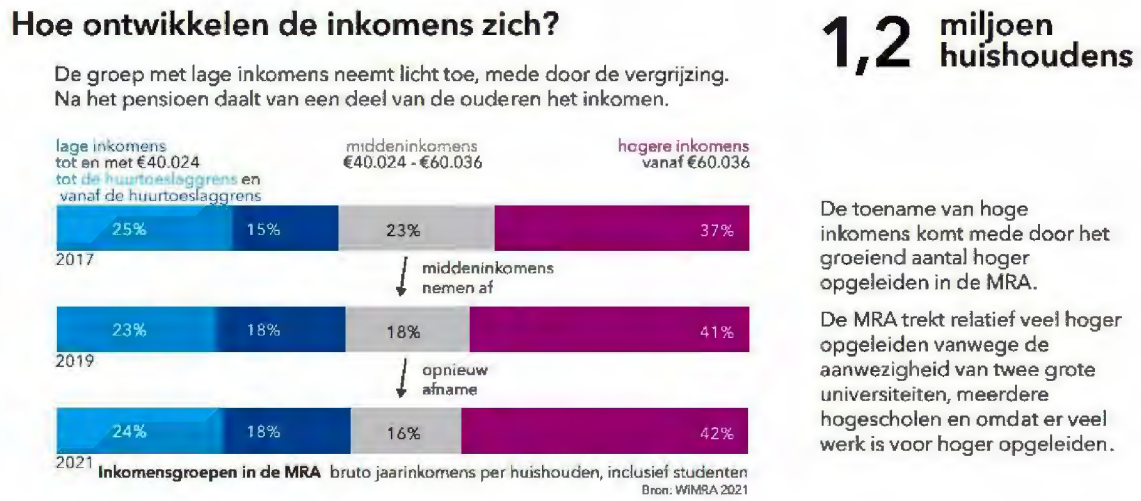
In vervolg op onze uitnodiging om met ons in gesprek te gaan over de woningmarkt van 7 maart jongstleden waarop wij nog geen reactie hebben mogen ontvangen, maar waarvoor de uitnodiging nog steeds staat, reageren wij hierbij op het voorliggende op het concept Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting 2023.

Hierbij starten wij met een algemene reactie:

- Het rapport is gebaseerd op cijfers tot 2021, de woningmarkt is tussen 2021 en 2023 alweer sterk veranderd. Wij lichten dit ook verder toe met data uit onze portefeuille;
- De geformuleerde doelstellingen blijven steken in algemeenheden. Er zijn geen concrete doelen geformuleerd en doorgerekend;
- De woningbehoefte naar doelgroep zowel heden als richting 2040 is niet uitgewerkt.
- Een economische paragraaf ontbreekt.
- De werkgelegenheid is niet meegenomen in het onderzoek, welke werkgelegenheid is er, welke type werknemer vraagt dit, in welke inkomenscategorie, of wel voor welke doelgroepen is er huisvesting nodig, hoe behoud je werkgevers in de regio;
- Hoe huisvest je de werknemers van multinationals, hoe houd je de werkgelegenheid vast als er geen huisvesting is voor deze werknemers. Nu al ontvangen wij signalen, van grote werkgevers dat sprake is van een onhoudbare situatie en dat huisvesting een belangrijke voorwaarde is voor de vestigingsplaats. Zie mails in de bijlage.

Hoe verhoudt zich dit tot:

- *Economische Zaken (EZ) werkt aan een sterke economie die internationaal concurrerend is en die welvaart en werkgelegenheid creëert voor de hele Metropoolregio Amsterdam (MRA). EZ doet dit onder andere door de voorwaarden te scheppen voor een sterk (inter)nationaal vestigingsklimaat. Door de kenniseconomie in de MRA te stimuleren en door de groei van de stad in goede banen te leiden.*
- *Het stimuleren van kennis en innovatie*
- *De MRA loopt voorop in nieuwe technologie en duurzame ontwikkeling. Kennisintensieve bedrijvigheid en onderzoeksinstellingen worden aangetrokken en versterkt. Maar ook het innovatie- en tech-ecosysteem wordt gestimuleerd. De gemeente faciliteert en stimuleert de groei en ontwikkeling van de Amsterdamse kenniseconomie. Zo legt de stad een goede basis voor het behouden van welvaart en is minder kwetsbaar voor een toekomstige economische crisis.*
- *De internationale positie van de MRA verbeteren*
- *Economische Zaken zet zich in voor een sterk internationaal vestigingsklimaat. Door de acquisitie van buitenlandse bedrijven, waarbij de focus momenteel ligt op bedrijven die opereren binnen fintech en de Life sciences and Health sector. En door bedrijven in de regio met internationale ambities te helpen internationaal verbindingen te leggen en hun positie te versterken. Internationale professionals die zich vestigen in de MRA worden door IN Amsterdam op weg geholpen. Met de komst van die professionals neemt ook de vraag naar internationale scholen toe. Het Deltaplan Internationaal Onderwijs vergroot het aantal plekken op internationale scholen binnen de MRA.*



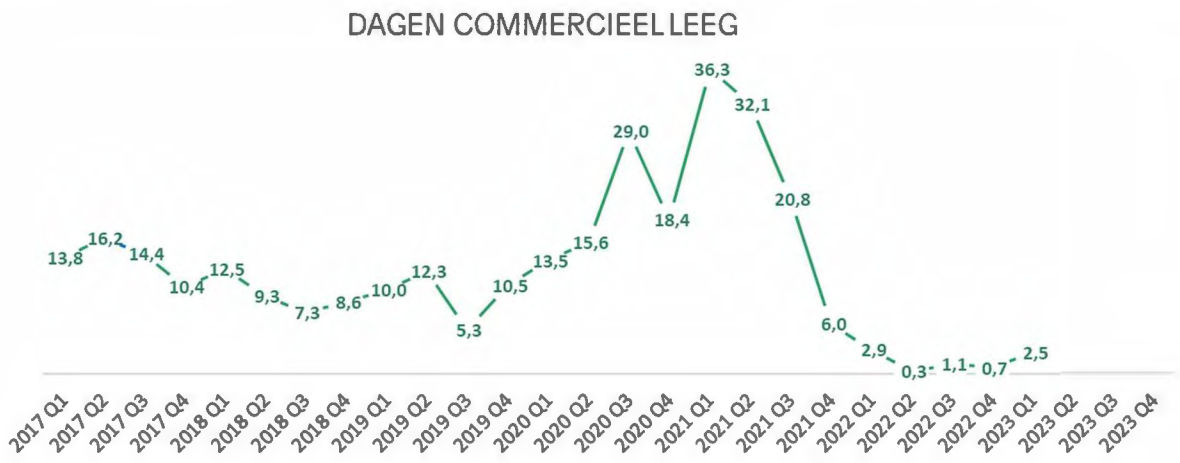
- Uit het rapport blijkt, op geen enkelen manier dat de economische consequenties voor de stad zijn beoordeeld.
- Hoe houd je voorzieningen in stand met alleen lage-/middeninkomens en kwetsbare doelgroepen.

Onderstaand relevante feiten, gebaseerd op de CBS-cijfers.

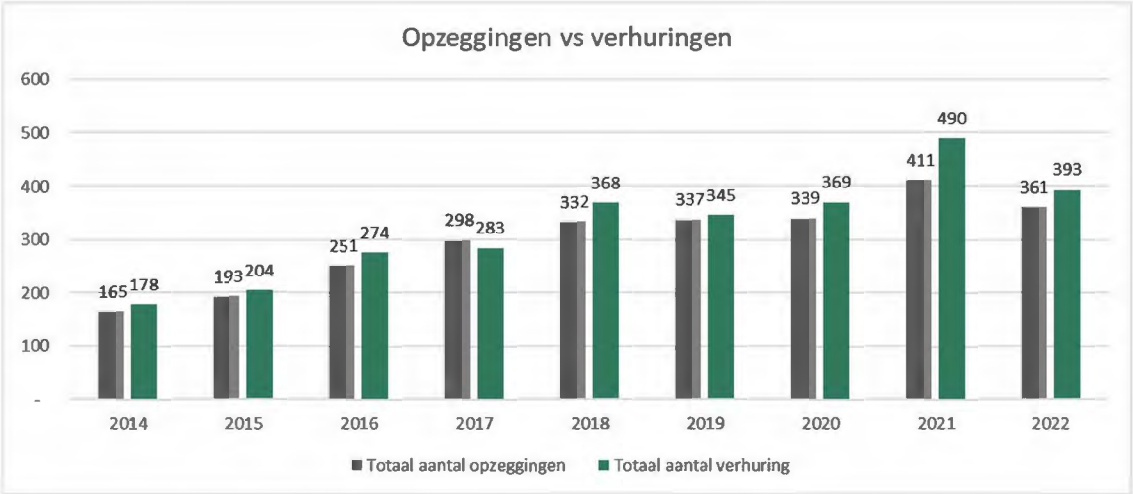
Factsheet Amsterdam en MRA 2021 CBS				
Categorieën	Amsterdam	MRA		
totaal huishoudens 2023	472.875	1.203.259		
Woningvoorraad 2021	449.989	1.173.953		
Differentiatie huishoudens naar type huishouden		MRA	Amsterdam in aantallen	MRA in aantallen
alleenwonenden	49%	39%	231.709	469.271
stel zonder kinderen	23%	26%	108.761	312.847
eenoudergezinnen	8%	9%	37.830	108.293
stel met kinderen	18%	25%	85.118	300.815
Differentiatie huishoudens naar inkomen.				
lage inkomens tot huurtoeslaggrens	30%	24%	141.863	288.782
inkomens v.a. hts-grens	19%	18%	89.846	216.587
laagste middeninkomens	4%	4%	18.915	48.130
lagere middeninkomens	3%	3%	14.186	36.098
middeninkomens	8%	9%	37.830	108.293
hogere inkomens	10%	13%	47.288	156.424
hoogste inkomens	27%	28%	127.676	336.913
Verschil wordt veroorzaakt door afrondingen in factsheet.			477.604	1.191.226
Woningvoorraad Amsterdam	%	Aantallen	Behoefte	Te kort
sociale huur, corporatie |tot €752|	37%	166.496	231.709	
sociale huur, particulier |tot €752|	11%	49.499		-15.714
Vrije sector corporatie	4%	18.000		
VS particulier	19%	85.498		
Koopwoningen	29%	130.497		
	52%	233.994	245.895	-11.901
koopwoning |WOZ €188.000- €296.000| 4% 12%	4%	18.000		
koopwoning |WOZ €296.000- €438.000| 9% 17%	9%	40.499		
koopwoning |WOZ > €438.000| 16% 17%	16%	71.998		

Uit deze verouderde cijfers blijkt hoe het theoretisch woningtekort is en dat het woningtekort zich niet toespitst op alleen de lage inkomens. Theoretisch omdat de scheefwoonsituaties hier niet in zijn meegenomen. Ook is het aantal woningen dat op dit moment tot de sociale woning voorraad behoort niet compleet omdat deze is samgesteld op basis van de huurprijs. Hiermee wordt voorbijgegaan aan het feit dat alle woningen ongeacht het type of grote die voor 1994 zijn verhuurd wettelijk een sociaal karakter hebben.

Onderstaand een aantal tabellen waaruit de schaarste naar vrije sectorwoningen blijkt en ook dat marktwerking de huur bepaalt en de huur niet wordt bepaald door de particuliere verhuurder. Zo zie je het effect van de vraaguitval bij Corona.



In bovenstaande grafiek is de commerciele leegstand bij mutaties van geliberaliseerde woningen weergegeven. Hieruit blijkt dat de schaarste op deze markt ongekend is en deze schaarste stuwt de huren op.



In bovenstaande grafiek is het aantal opzeggingen en verhuringen opgenomen vanaf 2014. De aantallen groeien omdat de portefeuille groeit en op basis van hoeveel mutaties het aantal dagen commerciele leegstand is bepaald.

In onderstaande tabel is de contractduur opgenomen van onze sociale huurwoningen in Amsterdam. Over onze hele portefeuille in Amsterdam is de gemiddelde contractduur > 21 jaar. De markt zit op slot. Van onze sociale huurders woont 40% scheef in de zin van een hoog tot veel te hoog inkomen.

- Als je met een inkomen van € 300.000 voor € 600, 160m2 kunt huren aan het Vondelpark ga je nooit meer weg.
- Het karakter van het huurcontract wordt bepaald op de ingangsdatum en geldt vervolgens voor de gehele huurperiode dit heeft bij sociale/niet marktconforme huur de volgende gevolgen:
    - Huurders huren op 1 naam en inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, na het overhandigen van de sleutel trekt de partner in en is direct sprake van scheefwonen en ze gaan nooit meer weg.
    - Starters op de arbeidsmarkt huren een woning en bij een stijgend inkomen gaan ze niet meer weg.
    - Huurders houden de woning aan als pied a terre omdat de huur zo laag is dus waarom zou je huur opzeggen.
    - De huurders gaan latrelaties aan want er is geen noodzaak tot samen wonen en zo staat een van de sociale woningen bijna permanent leeg.
    - Huurders nemen werken partime, omdat de huisvestingslasten laag zijn.
    - Huurders schaffen buitenhuizen aan, omdat de huisvestingslasten laag zijn, waardoor ze geen noodzaak hebben een grotere woning te zoeken.
    - De woning wordt gezien als verdienmodel, wij hebben huurders die direct na ingang de woning in exploitatie hebben genomen en er nooit gewoond hebben.
    - Onderhuur, vakantiehuur etc. is veelvoorkomend fenomeen en moeilijk te bestrijden.
    - Etc.

    Al deze voorbeelden kunnen wij onderbouwen met feiten en is zichtbaar in onze contract termijnen, zoals weergegeven in onderstaande tabel, de verhuisgeneigdheid is nihil. In plaats van dat er woningen beschikbaar komen neemt het aantal woningen af.

Contractduur	Aantallen in Amsterdam
Tussen 0 jaar en 10 jaar	127
Tussen 10 jaar en 20 jaar	202
Tussen 20 jaar en 30 jaar	156
Tussen 30 jaar en 40 jaar	88
Tussen 40 jaar en 50 jaar	41
Tussen 50 jaar en 60 jaar	14
Tussen 60 jaar en 70 jaar	4
Tussen 70 jaar en 80 jaar	0
Langer dan 80 jaar	0

    Hierbij is nog buiten beschouwing gelaten dat met de gestegen bouwkosten de hoge erfpachtkosten en het aftoppen van de opbrengsten er ook geen woningen meer kunnen worden toegevoegd.

    Met een verdergaande regulering gaat de woningmarkt volledig op slot en nemen bovengenoemde neveneffecten toe. De economische effecten hiervan zijn niet te overzien.

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 12:02
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: FW: Belangrijke vraag aan jullie/important question for you

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hoi 5.1,2,e

Hierbij de eerste reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

AHAM VASTGOED

Sarphatistraat 370 – A9
1018 GW AMSTERDAM

Algemeen : +31 (0)20 624 61 01
Direct: 5.1,2,e

www.aham.nl



Wonen en ondernemen op stadseiland Oostenburg in hartje Amsterdam? → huysenwerf.nl

De informatie verzonden met deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen, alsmede openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en verstrekking ervan aan derden, is zonder toestemming van AHAM Vastgoed B.V. niet toegestaan. AHAM Vastgoed B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met de risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@relocationadvisers.nl>
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 11:51
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@aham.nl>
Onderwerp: Re: Belangrijke vraag aan jullie/important question for you

Hi 5.1,2,e

Uiteraard geen probleem!

- Hoe belangrijk vinden multinationals het om goede huisvesting te vinden voor hun werknemers? Voor multinationals is het aannemen van expats belangrijk voor de bedrijfsvoering. Verleden jaar hebben we

gemerkt dat door een enorme krapte op de arbeidsmarkt veel kennismigranten naar Nederland gehaald zijn wat de druk onder andere op de woningmarkt vergroot heeft. Voor de multinationals en de expats geldt dat wij een erg gunstig vestigingsklimaat hebben o.a. vanwege de internationale cultuur, scholing, woningmarkt, nabijheid van Schiphol en noem maar op. Een aantal van deze zaken staan onder druk, bijvoorbeeld de scholing en de huizenmarkt. Steeds vaker zien wij dat dit voor expats een belemmering vormt om Amsterdam te kiezen als nieuwe woonplaats. Wij zijn ook heel erg bang dat wanneer de voornemens van het ministerie om de puntengrens te verhogen, dit zal leiden tot minder woningen voor expats in de vrije sector. Wanneer de manager nog wel een woning kan vinden, maar de junior medewerker niet meer, dan zullen bedrijven zich gaan afvragen of Amsterdam/ Nederland nog wel een gunstig vestigingsklimaat is. Unilever en Shell hebben we al een overstap zien maken.

- Wat is jullie idee als deze huisvesting niet meer (genoeg) wordt aangeboden? Dat is in principe hierboven al beantwoord. Er zal dan geen plek meer zijn voor de junior medewerker. De prijzen in de vrije sector zullen alleen maar toenemen, zeker wanneer de woningen in een specifieke 'lage' prijsklasse komen te vervallen.
- Hoe zien jullie het aanbod voor de expats op dit moment en zien jullie al verschil in de markt gezien de voorgenomen plannen? Ik doe dit werk nu 10 jaar en de markt is in de loop van die periode erg veranderd. Zeker na de afgelopen 1,5 / 2 jaar merken wij dat er extreem weinig aanbod is terwijl de vraag heel erg hoog is. Nu zien wij en horen wij van verschillende makelaars dat verhuurders nu al conclusies trekken en de woningen verkopen wanneer er een opzegging plaatsvindt. Een groot deel van het aanbod, in een categorie waar nota bene al een enorm tekort is, verdwijnt nu al uit de vrije sector om niet meer terug te komen in het huursegment.

Succes met het onderzoek!

Hartelijke groet, Kind regards,

5.1,2,e

5.1,2,e

Relocation Advisers B.V.
Finding a home away from home

Jan Willem Brouwersstraat 16,
1071 LJ Amsterdam
+31 20 664 74 70
info@relocationadvisers.nl
www.relocationadvisers.nl

pararius funda VERENIGING VERHUURMAKELAARS AMSTERDAM

The information in this email is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the addressee. Access to this email by anyone else is unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited and may be unlawful. Please notify us immediately by telephoning +31(0)20 6647470 requesting for the sender. Data which are transmitted electronically may be intercepted and/or be manipulated. We do, therefore, not accept liability for damage related to such data exchange.

Op do 23 mrt 2023 om 11:24 schreef AHAM Woningen <5.1,2,e @aham.nl>:

Goedemorgen collega,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 12:10
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: FW: Belangrijke vraag aan jullie/important question for you

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hierbij nog een reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

AHAM
VASTGOED

Sarphatistraat 370 – A9
1018 GW AMSTERDAM

Algemeen : +31 (0)20 624 61 01
Direct: 5.1.2,e

www.aham.nl



Wonen en ondernemen op
stadseiland Oostenburg
in hartje Amsterdam? → huysenwerf.nl

De informatie verzonden met deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen, alsmede openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en verstrekking ervan aan derden, is zonder toestemming van AHAM Vastgoed B.V. niet toegestaan. AHAM Vastgoed B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aord ook, die verband houdt met de risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Van: WE Relocate! <info@we-relocate.nl>
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 12:06
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @aham.nl>
Onderwerp: Re: Belangrijke vraag aan jullie/important question for you

Beste AHAM team,

- Hoe belangrijk vinden multinationals het om goede huisvesting te vinden voor hun werknemers?

Antwoord: heel belangrijk. Elke nieuwkomer verwacht een rode loper en keuze. Helaas is er ernstig tekort aan aanbod en zijn de prijzen hoog.

- Wat is jullie idee als deze huisvesting niet meer (genoeg) wordt aangeboden?

Uiteindelijk zullen internationale werknemers retour gaan en/of vertrekken omdat ze niet kunnen wonen of niet kunnen wonen zoals ze willen, of omdat ze elders beter kunnen wonen.

- Hoe zien jullie het aanbod voor de expats op dit moment en zien jullie al verschil in de markt gezien de voorgenomen plannen?

Het aanbod neemt nog verder af, en de prijzen zijn nog verder omhoog. Er is te weinig aanbod en de vraag is te hoog, waardoor onderhandelen over iets wat in het verleden redelijk was, niet meer mogelijk is.

Kind regards,





www.we-relocate.nl

From: 5.1.2,e <5.1.2,e @aham.nl>
Date: Thursday, 23 March 2023 at 11:24
To: 5.1.2,e <5.1.2,e @aham.nl>
Subject: Belangrijke vraag aan jullie/important question for you

Goedemorgen collega,

Ik stuur jullie even deze email met een paar vragen vanuit onze kant. Mijn collega is bezig met een onderzoek in de markt en zou daarvoor graag de antwoorden van jullie willen weten op:

- Hoe belangrijk vinden multinationals het om goede huisvesting te vinden voor hun werknemers?
- Wat is jullie idee als deze huisvesting niet meer (genoeg) wordt aangeboden?
- Hoe zien jullie het aanbod voor de expats op dit moment en zien jullie al verschil in de markt gezien de voorgenomen plannen?

Als het mogelijk is horen wij heel graag jullie reactie, jullie zouden ons daar enorm mee helpen, alvast bedankt!

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 13:13
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: FW: Belangrijke vraag aan jullie/important question for you

Hoi 5.1,2,e

Hierbij nog een (korte) reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

AHAM
VASTGOED

Sarphatistraat 370 – A9
1018 GW AMSTERDAM

Algemeen : +31 (0)20 624 61 01
Direct: 5.1,2,e

www.aham.nl



Wonen en ondernemen op stadseiland Oostenburg in hartje Amsterdam? → huysenwerf.nl

De informatie verzonden met deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen, alsmede openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en verstrekking ervan aan derden, is zonder toestemming van AHAM Vastgoed B.V. niet toegestaan. AHAM Vastgoed B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met de risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Van: 5.1,2,e <info@expatapartments.nl>
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 13:11
Aan: 5.1,2,e 5.1,2,e @aham.nl>
Onderwerp: RE: Belangrijke vraag aan jullie/important question for you

Goedemiddag collega,

- Hoe belangrijk vinden multinationals het om goede huisvesting te vinden voor hun werknemers? **Heel belangrijk, het wordt steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden voor Expats, vooral in de prijsklasse van € 1500 of lager tot maximaal € 2000/€ 2250 excl.**
- Wat is jullie idee als deze huisvesting niet meer (genoeg) wordt aangeboden? **Proberen om te zorgen dat het huidige puntensysteem van 149 punten behouden blijft.**

- Hoe zien jullie het aanbod voor de expats op dit moment en zien jullie al verschil in de markt gezien de voorgenomen plannen? **Jazeker, het middensegment is zeer duidelijk afgenomen en de huurprijzen stijgen (vraag en aanbod).**

Met vriendelijke groeten,

5.1.2,e

Phone: 5.1.2,e
Mobile: 5.1.2,e
E-mail: info@expatapartments.nl
Web: www.expatapartments.nl

Member of Rental Brokers Amsterdam

VERENIGING
VERHUURMAKELAARS
AMSTERDAM

Van: 5.1.2,e @aham.nl]
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 11:24
Aan: AHAM Woningen <5.1.2,e @aham.nl>
Onderwerp: Belangrijke vraag aan jullie/important question for you

Goedemorgen collega,

Ik stuur jullie even deze email met een paar vragen vanuit onze kant. Mijn collega is bezig met een onderzoek in de markt en zou daarvoor graag de antwoorden van jullie willen weten op:

- Hoe belangrijk vinden multinationals het om goede huisvesting te vinden voor hun werknemers?
- Wat is jullie idee als deze huisvesting niet meer (genoeg) wordt aangeboden?
- Hoe zien jullie het aanbod voor de expats op dit moment en zien jullie al verschil in de markt gezien de voorgenomen plannen?

Als het mogelijk is horen wij heel graag jullie reactie, jullie zouden ons daar enorm mee helpen, alvast bedankt!

Good morning colleague,

I'm just sending you this email with a few questions from our end. My colleague is conducting research in the market and would like to know your answers to:

- How important do multinationals think it is to find good housing for their employees?
- What is your idea if this accommodation is no longer offered (enough)?
- How do you see the offer for expats at the moment and do you already see a difference in the market in view of the proposed plans?

If possible, we would love to hear your reaction, you would help us a lot with that, thanks in advance!

Met vriendelijke groet,

Kind regards,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 24 maart 2023 12:01
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: FW: Belangrijke vraag aan jullie/important question for you

Hoi 5.1.2,e

Nog een reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

AHAM
VASTGOED

Sarphatistraat 370 – A9
1018 GW AMSTERDAM

Algemeen : +31 (0)20 624 61 01
Direct: 5.1.2,e

www.aham.nl



Wonen en ondernemen op
stadseiland Oostenburg
in hartje Amsterdam? → huysenwerf.nl

De informatie verzonden met deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen, alsmede openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en verstrekking ervan aan derden, is zonder toestemming van AHAM Vastgoed B.V. niet toegestaan. AHAM Vastgoed B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met de risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@cshousing.nl>
Verzonden: vrijdag 24 maart 2023 11:44
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@aham.nl>
Onderwerp: RE: Belangrijke vraag aan jullie/important question for you

Beste 5.1.2,e

Bij deze :

- Hoe belangrijk vinden multinationals het om goede huisvesting te vinden voor hun werknemers? => Heel belangrijk.
- Wat is jullie idee als deze huisvesting niet meer (genoeg) wordt aangeboden? => Gaat ten koste van het prachtige vestigingsklimaat dat we nu **NOG** in NL hebben.
- Hoe zien jullie het aanbod voor de expats op dit moment en zien jullie al verschil in de markt gezien de voorgenomen plannen? => Jazeker. Er was al een tekort ontstaan voor woningen in de vrije sector tot ca. € 2.000,-

excl. en dat neemt alleen maar toe omdat met name de kleinere investeerders (1 tot 3 woningen) zich terug trekken uit de verhuur markt en woningen verkopen dan wel voornemens zijn te verkopen zodra de woning leeg is.

Met vriendelijke groet, with kind regard, cordialement, mit freundlichen Grüßen,
CS HOUSING

5.1.2,e
5.1.2,e

CS HOUSING

WWW.CSHOUSING.NL

VERENIGING
VERHUURMAKELAARS
AMSTERDAM

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@aham.nl>
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 11:24
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@aham.nl>
Onderwerp: Belangrijke vraag aan jullie/important question for you

Goedemorgen collega,

Ik stuur jullie even deze email met een paar vragen vanuit onze kant. Mijn collega is bezig met een onderzoek in de markt en zou daarvoor graag de antwoorden van jullie willen weten op:

- Hoe belangrijk vinden multinationals het om goede huisvesting te vinden voor hun werknemers?
- Wat is jullie idee als deze huisvesting niet meer (genoeg) wordt aangeboden?
- Hoe zien jullie het aanbod voor de expats op dit moment en zien jullie al verschil in de markt gezien de voorgenomen plannen?

Als het mogelijk is horen wij heel graag jullie reactie, jullie zouden ons daar enorm mee helpen, alvast bedankt!

Good morning colleague,

I'm just sending you this email with a few questions from our end. My colleague is conducting research in the market and would like to know your answers to:

- How important do multinationals think it is to find good housing for their employees?
- What is your idea if this accommodation is no longer offered (enough)?
- How do you see the offer for expats at the moment and do you already see a difference in the market in view of the proposed plans?

If possible, we would love to hear your reaction, you would help us a lot with that, thanks in advance!

Met vriendelijke groet,

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5. 1062 DB Amsterdam
Postbus 9959. 1006 AR Amsterdam

T 020 - 346 03 60
E info@afwc.nl
I www.afwc.nl

KvK 40531218
IBAN NL85 INGB 0004 6600 19

amsterdamse federatie van woningcorporaties

Wethouder Pels,
Gemeente Amsterdam

Datum: 27-3-2023

Betreft: Inspraakreactie Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Geachte mevrouw Pels,

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) schrijft u: *"Amsterdam wil een stad zijn waarin iedereen in alle delen van de stad kan wonen met betaalbare, goede en duurzame woningen."* De Amsterdamse corporaties omarmen dit doel volledig. Hiervoor zijn wij immers opgericht. U geeft bovendien aan dat het niet alleen gaat om een beleidsdocument, maar ook om een actieplan. Wij delen de ambitie om snel samen aan de slag te gaan. Opdat alle Amsterdammers passend kunnen wonen in een betaalbaar en duurzaam huis, óók al die Amsterdammers die minder te besteden hebben of in een kwetsbare positie verkeren. We waarderen het dat u corporaties beschrijft als trouwe partners en de opgave samen met ons wil oppakken. Die handschoen pakken we graag samen met u op.

Inspraakreactie en het proces naar Samenwerkingsafspraken

Gelijktijdig aan deze Inspraakreactie bereiden corporaties een Samenwerkingsvoorstel (bod) voor nieuwe samenwerkingsafspraken 2024-2027 voor. Normaal gesproken maakt de gemeente eerst een woonvisie, die de gemeenteraad vaststelt en doen de corporaties daarna een bod op de woonvisie. In Amsterdam loopt het proces anders. Het College van B&W heeft op 13 februari jongstleden de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting vastgesteld. De gemeenteraad stemt naar verwachting voor de zomer in met de AAV.

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5. 1062 DB Amsterdam
Postbus 9959. 1006 AR Amsterdam

T 020 - 346 03 60
E info@afwc.nl
I www.afwc.nl

KvK 40531218
IBAN NL85 INGB 0004 6600 19

amsterdamse federatie van woningcorporaties

Daarnaast hebben we afgesproken dat het bod van de corporaties twee maanden eerder gereed is. In de praktijk betekent dat, dat de corporaties nu de inspraak op de woonvisie (AAV) vrijwel tegelijk versturen met het maken van het samenwerkingsvoorstel (bod). We willen graag een open en constructief proces van samenwerkingsafspraken, maar moeten in de inspraak nu aangeven waar knelpunten zitten.

Deze brief is onze inspraakreactie op de AAV en gaat dus vooral in op waar wij denken dat de gemeente ons nog beter kan helpen in het werken aan de gezamenlijke doelen. In ons Samenwerkingsvoorstel dat wij voor 1 mei aan u versturen, gaan wij vervolgens in op wat we graag gezamenlijk willen aanpakken. Daarna spreken we uitgebreid met u en met de huurders over wat er de komende jaren gedaan moet worden in de stad en maken we daar nieuwe afspraken over. Dat doen we graag vanuit wederzijds vertrouwen en op een constructieve basis.

Met u, denken wij ook dat niet alles kan en niet alles tegelijk kan. Corporaties staan op dit moment voor veel verschillende grote én urgente opgaven. We willen de woningnood aanpakken, zo snel mogelijk verduurzamen, huren betaalbaar houden en de buurten versterken. Om hier goede invulling aan te geven, is het noodzakelijk dat we gezamenlijk prioriteiten stellen. In deze reactie reageren we daarom eerst op de hoofdlijnen die we zien. Daarna gaan we in de bijlage specifieker in op de afzonderlijke doelen uit de AAV.

Prioriteren

We waarderen dat het College de volkshuisvesting op één wil zetten. Net als in de vorige woonvisie staat de groei van het aantal sociale huurwoningen centraal. Wij delen die ambitie volledig. Die groei realiseren corporaties door een mix van maatregen zoals het weloverwogen slopen en nieuwbouwen van woningen, woningen aan te kopen van een ontwikkelaar, soms door te verkopen, waar mogelijk te verbeteren, tijdelijk neer te zetten of van huurprijs te veranderen. Al deze ingrepen hangen met elkaar samen. Het eruit halen van één enkele maatregel heeft impact op de resultaten die corporaties kunnen behalen op de eerdergenoemde opgaven. Een verkoopstop betekent bijvoorbeeld dat corporaties minder nieuwbouw kunnen toevoegen en minder woningen kunnen verbeteren. De erkenning van die samenhang komt nu onvoldoende naar voren in de concept-AAV.

Hetzelfde geldt voor de plannen rondom toewijzing van de krappe voorraad: aan de ene kant stelt de AAV het aantal voorrangsregels te beperken, aan de andere kant worden er twee extra voorrangsgroepen toegevoegd. Als corporaties vragen we ons af: welke prioriteiten stelt de gemeente en welk afwegingskader hanteert zij hierbij? Hierover zou wat ons betreft meer duidelijkheid moeten worden gegeven in de AAV.

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5. 1062 DB Amsterdam
Postbus 9959. 1006 AR Amsterdam

T 020 - 346 03 60
E info@afwc.nl
I www.afwc.nl

KvK 40531218
IBAN NL85 INGB 0004 6600 19

amsterdamse federatie van woningcorporaties

Maatregelen met impact

De nood is hoog. Er zijn meer woningen nodig. Er moet energie bespaard worden en het leven wordt voor Amsterdammers op alle vlakken duurder. De AAV toont terecht veel ambitie om deze problemen aan te pakken. Die ambitie delen wij en we gaan graag samen me de gemeente en andere partners aan de slag. Wel missen we in de AAV een financiële onderbouwing van de maatregelen, integraal en afzonderlijk. Daardoor blijft het de vraag wat er daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Tegelijkertijd missen we op bepaalde punten een diepere analyse van de gekozen oplossingen. Hoe bereiken we samen de meeste impact? Een voorbeeld hiervan is het werken aan leefbare wijken. Bij ongelijk investeren voor gelijke kansen hoort bijvoorbeeld ook meer investeren in de openbare ruimte van kwetsbare buurten. En heel concreet moeten we in deze buurten veel intensiever samenwerken: van zorginstellingen tot de politie, van buurtteams tot corporaties. Van de gemeente verwachten we een regierol in het faciliteren van deze samenwerking. Dit geldt niet alleen voor leefbaarheid, maar ook voor veel andere thema's zoals bijvoorbeeld de opgave om Amsterdam aardgasvrij te maken. Graag voeren we met u het gesprek over oplossingen waarmee we de grootste impact op de stad bereiken.

Tot slot

Begin mei komen wij met ons Samenwerkingsvoorstel (het bod), waarin we onder andere ingaan op de prioritering en keuzes die wat ons betreft nu nodig zijn voor de Amsterdamse volkshuisvesting. Daarbij zullen wij in ieder geval gaan voor maximale impact op de stad.

In de bijlage vindt u een puntsgewijze reactie op de voorstellen die u doet in de AAV.

Met vriendelijke groet,
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

5.1.2,e

Cc: bestuur FAH, bestuurders Amsterdamse corporaties

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5. 1062 DB Amsterdam
Postbus 9959. 1006 AR Amsterdam

T 020 - 346 03 60
E info@afwc.nl
I www.afwc.nl

KvK 40531218
IBAN NL85 INGB 0004 6600 19

amsterdamse federatie van woningcorporaties

Bijlage: puntsgewijze reactie op de AAV

Algemeen

Met de gemeente en huurders hebben de corporaties afgesproken om hun bod uit te brengen op een woonvisie die nog niet is vastgesteld door de gemeenteraad. Bij het vernieuwen van de Samenwerkingsafspraken kunnen daardoor moties van de gemeenteraad op tafel liggen of onvoorziene omstandigheden spelen, waardoor scherper gekeken moet worden naar wat wel en wat niet kan.

Doel 1 meer woningen

- Het bouwen van 3.000 sociale huurwoningen per jaar (40% van 7.500) is broodnodig en ambitieus tegelijkertijd. De rente stijgt, de bouwkosten stijgen en de inkomsten dalen door de huurmatiging en huurverlaging uit de Nationale Prestatieafspraken. Dit bouwdoel is enkel realiseerbaar als aan alle randvoorwaarden wordt voldaan. In de onderstaande punten gaan we in op wat deze randvoorwaarden zijn. We vragen u om de AAV op deze punten aan te passen.
- Als corporaties hun verkoop moeten minimaliseren, is het doel om 3.000 woningen per jaar te bouwen én te voldoen aan de verduurzamingsdoelstellingen niet meer haalbaar.
- Wij stellen voor om in de AAV op te nemen met hoeveel woningen de voorraad moet groeien. Alle inspanningen op nieuwbouw, verkoop, liberalisaties en sloop moeten groei opleveren voor de stad.
- Het motto ‘Gewoon Goed’ uit het Woningbouwplan 2022-2028 omarmen de corporaties. Voor de corporaties betekent dit dat zij bij nieuwbouw voldoen aan het Bouwbesluit, zonder bijkomende eisen.
- Een vlotte doorloop van het vergunningsproces en ambtelijke capaciteit is een randvoorwaarden om de bouwdoelen te halen. We doen een oproep om capaciteit te organiseren en onorthodoxe oplossingen in vergunningsproces toe te passen, zodat de vergunningverlening snel verloopt.
- Er moet ruimte blijven voor gebiedsgericht maatwerk, om te doen wat nodig is voor de buurt. Dat kan betekenen dat er niet áltijd sprake is van een terugkeergarantie of een gelijkblijvend aantal sociale huurwoningen.
- We vragen aan de gemeente commitment en de bijbehorende capaciteit en locaties voor het toevoegen van 2.500-3.000 flexwoningen. Het initiatief ‘Stad van Intussen’ van zes Amsterdamse corporaties biedt hiervoor goede uitgangspunten. Daarnaast vragen we aandacht voor snellere procedures. En de corporaties rekenen op de gemeente voor een bijdrage aan het afdekken van risico’s voor herplaatsing van flexwoningen. Graag zien we op deze punten de AAV aangepast.
- Voor bewoners is het van belang dat de gemeente zorgt voor voldoende ondersteuning vanuit de zorg en andere maatschappelijke instellingen voor de

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5. 1062 DB Amsterdam
Postbus 9959. 1006 AR Amsterdam
T 020 - 346 03 60
E info@afwc.nl
I www.afwc.nl
KvK 40531218
IBAN NL85 INGB 0004 6600 19

doelgroepen in de flexwoningen. Bovendien moeten plannen gemaakt worden voor de opvang van bewoners die moeten verhuizen na afloop van een tijdelijke locatie.

- Wij vragen u om de doelgroep jongeren en starters op te nemen als belangrijke doelgroep in de AAV en daar ook aparte afspraken over te maken voor nieuwbouw.
- Het afschaffen van de individuele huurcontracten is niet de goede maatregel om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Dit zorgt vooral voor minder recht voor huurders bij particuliere huisbazen. Veel beter zou het zijn wanneer corporaties geen vergunning meer hoeven aan te vragen voor woningdelen.
- De gemeente verwacht in de AAV veel van corporaties in de sociale huur, maar een stuk minder van de particuliere sociale huursector. Wij vragen u ook van deze sector een bijdrage te vragen aan het behoud van sociale huur in alle buurten, de verbetering van de woningkwaliteit en het huisvesten van kwetsbare groepen.

Doel 2 betaalbaar wonen

- De corporaties dragen graag een steentje bij aan het huisvesten van mensen met een middeninkomen. Onderstaande randvoorwaarden zijn hiervoor cruciaal. Graag zien we hier de AAV op aangepast.
- Corporaties bieden via liberalisaties sociale huurders een kans op doorstroming en instromers met een middeninkomen een kans op betaalbare huisvesting, bijvoorbeeld vitale beroepen. Liberalisatie moet dus mogelijk blijven.
- We missen in de AAV een voorrangspositie voor corporaties om middenhuur te realiseren, in het bijzonder als het gaat om gemengde complexen met zowel sociale huur als middenhuur. Daarnaast is het van belang dat er lagere grondprijzen gehanteerd worden voor middenhuur.

Doel 3 Meer woningen voor hem die ze het hardste nodig hebben.

- Corporaties zien geen toegevoegde waarde in het overnemen van het beheer van woonwagenstandplaatsen in Amsterdam.
- Wij stellen voor dat u eerst voorrangsregels schrapt, voordat u nieuwe voorrangsregels en/of -groepen toevoegt. Wij werken graag mee aan de evaluatie van de bestaande voorrangsregels en hoe zij op elkaar inwerken.
- Soms is het door omstandigheden toch nodig om een huurcontract te beëindigen. We vragen u daarom de AAV aan te passen naar “zo min mogelijk dakloosheid door huisuitzettingen veroorzaakt door financiële problemen.”
- De corporaties vinden het aantal van 2.100 verhuringen voor kwetsbare groepen te hoog, omdat het gebaseerd is op een te hoge mutatiegraad. We gaan graag in gesprek over een realistisch aantal.

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5. 1062 DB Amsterdam
Postbus 9959. 1006 AR Amsterdam
T 020 - 346 03 60
E info@afwc.nl
I www.afwc.nl
KvK 40531218
IBAN NL85 INGB 0004 6600 19

amsterdamse federatie van woningcorporaties

Doel 4 Passender wonen

- Vanuit het doel van de ongedeelde stad zijn ook doorstroommogelijkheden buiten de eigen buurt van belang. We vragen van de gemeente om bij het inrichten van doorstroommaatregelen hiermee rekeningen te houden.
- Op grote schaal woningen bouwen voor gezinnen achten wij niet realistisch en bovendien niet de meest effectieve besteding van middelen. Beter kunnen we kijken naar grote hoeveelheid gezinswoningen in de bestaande voorraad en hoe we hier meer doorstroming kunnen realiseren. We denken graag samen met de gemeente na over effectieve maatregelen.
- De ambitie om in 2040 alle kwetsbare Amsterdammer binnen drie maanden een passende woonplek aan te bieden is wel mooi, maar niet haalbaar. Betrek corporaties en zorgpartijen bij het formuleren van een realistischer ambitie. Neem de woonbehoefte van mensen met een fysieke, verstandelijke en/of psychische beperking op in de AAV.
- Nieuwe woonconcepten:
    - Zet nieuwe woonconcepten niet alleen in voor ouderen maar juist ook voor de doelgroep die permanente zorg nodig heeft.
    - Focus bij de nieuwe woonconcepten op de bestaande bouw. Hier is de meeste winst te behalen.
- We vragen een duidelijkere definitie van de gemeente van het concept thuisbuurt.
- De woonzorgvisie zoals opgesteld door Companen is een goed vertrekpunt, maar moet nog een uitwerking krijgen per gebied. We zien graag opgenomen in de AAV dat deze uitwerking in 2024 gereed is.

Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit

- Vorig jaar hebben corporaties de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. In ruil voor de afschaffing van de verhuurdersheffing is een samenhangend pakket aan afspraken met voorwaarden gemaakt, onder andere over betaalbaarheid en verbetering van de woningkwaliteit. Het is een grote uitdaging om deze beloftes ook waar te maken. Extra afspraken hier bovenop zijn niet haalbaar.
    - De uitzonderingen op de NPA voor onder andere monumenten, een aantal grote projecten en onder voorbehoud van instemming van huurders en VvE's mist in de AAV, dit zien we graag aangepast.
    - De corporaties achten de extra doelstelling om in 2027 al 83% van de EFG-labels weggewerkt te hebben, is financieel én organisatorisch niet haalbaar. Hetzelfde geldt voor het verder versnellen van isolatie.
    - Om invulling te kunnen geven aan de opgaven op gebied van nieuwbouw en verduurzaming uit de Nationale Prestatieafspraken is het belangrijk dat gemeente de vergunningverlening inclusief flora en fauna, welstand en

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5. 1062 DB Amsterdam
Postbus 9959. 1006 AR Amsterdam
T 020 - 346 03 60
E info@afwc.nl
I www.afwc.nl
KvK 40531218
IBAN NL85 INGB 0004 6600 19

monumentenbeleid hieraan dienstbaar maakt. Dit kan als maatregel opgenomen worden in de AAV.

- Het is onduidelijk wat de verwachting inhoudt om de komende periode 10.000 extra woningen aardgasvrij te maken in 2027. Ook ontbreekt in de AAV hoe de gemeente anticipeert op de Wet Collectieve Warmtevoorziening. Deze wet zal bijna zeker gaan leiden tot grote vertraging in de planvorming en uitvoering. De corporaties maken zich daarom zorgen over nog weer extra opgaves.
- Daarnaast ontbreekt in de AAV hoe de gemeente het aanstaande instrumentarium vanuit de WGIW gaat inzetten, waarbij de gemeente de mogelijkheid krijgt buurten aan te wijzen die binnen een bepaalde termijn aardgasvrij worden door beperkingen in personeel en materialen.

Doel 6 Betere positie van Amsterdammers

- We vinden het goed dat de gemeente de huurders beter wil beschermen tegen wanpraktijken en hier onder meer de Wet Goed Verhuurderschap en betere informatievoorziening voor wil inzetten.

Doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen

- Wij missen de concrete uitwerking van het ongelijk investeren in gelijke kansen. In de buurten die het meest kwetsbaar zijn moet onder andere meer aandacht en geld gaan naar het beheer, onderhoud en de reiniging van de openbare ruimte. De gemeente kan bijvoorbeeld opnemen in de AAV wat zij gaat doen om te zorgen dat bewoners hun buurt als schoon en veilig ervaren. En wat zij gaat investeren in OV-verbindingen, groen, bedrijvigheid en gezondheid in de buurten.
- De corporaties vragen aandacht voor de logische samenhang tussen buurtteams, meldpunten zorg- en woonoverlast, wooncirkels, wijkactieteams en masterplannen. Om gezamenlijk efficiënter bewoners te kunnen helpen, vraagt dit overzicht, regie en afstemming van de gemeente. We lezen graag terug in de AAV hoe de gemeente dit gaat stroomlijnen.
- We missen in de AAV een heldere aanpak op de rol als regisseur die de gemeente heeft op leefbaarheid.
- Concrete plannen voor fysieke plekken in buurten waar instanties samen gehuisvest zijn mogen niet ontbreken in de AAV.
- We vragen in de AAV aandacht voor de rol van de gemeente in het voorkomen en aanpakken van overlast voor bewoners door o.a. zwerfvuil en ongedierte. Dit is erg belangrijk voor de manier waarop een bewoner zijn/haar buurt ervaart.
- Corporaties zijn blij met de inzet van de gemeente om de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen beter over de regio te verdelen.

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5. 1062 DB Amsterdam
Postbus 9959. 1006 AR Amsterdam

T 020 - 346 03 60
E info@afwc.nl
I www.afwc.nl

KvK 40531218
IBAN NL85 INGB 0004 6600 19

amsterdamse federatie van woningcorporaties

Gebiedsgerichte uitwerking

- Voor 2023 staat gepland om een gebiedsgerichte uitwerking verder vorm te geven. De corporaties denken hier graag over mee.
- We vragen de gemeente concreter te maken wat de gemeente wil gaan doen in stadsdelen, onder andere door te schetsen hoe zij de samenwerking met bewoners en partners voor zich ziet. We missen bovendien de kansen die de gebieden bieden.

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 22:33

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2,e
E-mail	5.1.2,e @neprom.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Zie bijlage.
Je bijlage bij Meer woningen	Inspraakreactie NEPROM op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.docx
Je reactie op Betaalbaarder wonen	zie bijlage bij "meer woningen"
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	1376-2832

Inspraakreactie NEPROM op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting
27 maar 2023

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om kort te reageren op deze ter consultatie neergelegde nota. De leden van de NEPROM richten zich primair op nieuwbouw en de transformatie van gebieden. De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting richt zich primair op de bestaande voorraad en vormt feitelijk een tweeluik met het eind vorig jaar gepubliceerde Woningbouwplan 2022-2028. Toch staan er in de Aanpak Volkshuisvesting een aantal voornemens die ook op de nieuwbouw betrekking hebben en die voor ons aanleiding zijn om kort te reageren.

Amsterdam is terecht zeer ambitieus waar het gaat om de ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw, en ook waar het gaat om het zo goed mogelijk benutten van de bestaande woningvoorraad. Amsterdam is een geliefde stad. Veel mensen willen er graag wonen, veel bedrijven vestigen zich daar graag en veel ontwikkelaars en beleggers zijn graag in Amsterdam actief, zowel waar het gaat om de nieuwbouw als om het exploiteren van bestaande huurwoningen.

Oplopende schaarste noopt tot ingrijpen: samenwerking werkt
Dankzij de grote populariteit en de hoge vraag naar woningen en het relatief strikte ruimtelijke beleid in Nederland en de beperkte mogelijkheden om met de nieuwbouw de wisselende economische omstandigheden te volgen, loopt het woningtekort op en stijgen de prijzen, zowel in de koop als in de huursector. In Amsterdam meer dan gemiddeld. Veel huishoudens, zeker die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op sociale huurwoningen of middensegmentwoningen komen daardoor in de knel. Maar ook de huishoudens die wel over een hoger inkomen beschikken kunnen lang niet allemaal hun woonwensen realiseren in Amsterdam. Amsterdam kiest er met name voor om de inzet te richten op die lage en middeninkomens. Wij begrijpen dat. NEPROM-leden hebben daar waar mogelijk in de afgelopen jaren zoveel mogelijk aan meegewerkt. Uiteraard zijn er soms spanningen en zijn sommige belangen tegengesteld, maar zeker de laatste twee jaar is er sprake geweest van een constructieve dialoog en hebben we samen gezocht naar oplossingen.

De zeer ambitieuze, gemiddelde programmering voor de nieuwbouw van 40-40-20 is ook in de tijd van de hoogconjunctuur een uitdaging geweest voor NEPROM-leden. De afgelopen jaren hebben we daar vaker over gesproken en zijn er op specifieke onderdelen ook aanpassingen gedaan, met name waar het gaat om transformatiegebieden. Ook is over een weer meer begrip gekomen over de achterliggende berekeningen.

Conjuncturele tegenwind noopt tot realiteitszin: samenwerking werkt
In de periode waar we nu zitten, met een zeer forse conjuncturele tegenwind, zal het realiseren van die ambities nog lastiger worden. Ontwikkelingen waarover in de hoogtijdagen afspraken zijn gemaakt, staan voor grote uitdagingen om de business case te laten kloppen. Want, hoge ambities kosten geld en de ontwikkeling van nieuwe wijken, buurten en woningen vindt plaats in de markteconomie. Het geld moet verdiend worden, voor dat het verdeeld kan worden en deels ingezet kan worden voor ambities die niet op een volledig vrije markt gerealiseerd worden.

De noodzaak om marktpartijen te betrekken bij de realisatie van de woningbouwopgave en de enorme invloed van economische ontwikkelingen op de mogelijkheden, nopen tot realiteitszin aan de kant van de gemeente en op het onderhouden van goede contacten met de marktpartijen, zodat in het beleid tijdig geanticipeerd kan worden op veranderingen. Die realiteitszin zien wij terug in Woningbouwplan waar praktische maatregelen worden getroffen om de crisis, waar we middenin zitten, zo goed mogelijk het hoofd te bieden en daarover nauw contact met de marktpartijen te houden.

In voorliggende Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting zien we dat veel minder. Dat is ook logisch, omdat de Aanpak zich veel meer richt op de bestaande voorraad. Maar daar waar uitspraken worden gedaan die ook de nieuwbouw raken, vinden we dat gevoel voor de mogelijkheden en onmogelijkheden van de markt ook niet terug. Dat is de reden waarom we nu een signaal af willen geven.

Institutionele beleggers zijn essentieel
NEPROM-leden blijven ook de graag de komende jaren actief in Amsterdam en willen ook in deze lastige tijden een bijdrage leveren aan de Amsterdamse bouwopgave. Want als de nieuwbouw ergens door zou moeten kunnen gaan, dan zou dat wel in Amsterdam moeten kunnen. En uiteraard, marktpartijen hebben er veel over om ook in deze lastige tijden door te kunnen ontwikkelen en bouwen. Maar daarvoor is het nodig dat de woningen die wij ontwikkelen ook worden afgenomen en dat de kosten daarvoor gedragen worden. Het zijn met name de vrije sector huur- en koopwoningen en deels het middensegment die essentieel daarvoor van eminent belang zijn. Voor de afname van de huurwoningen zijn institutionele beleggers essentieel.

De discussies die in het afgelopen jaar gevoerd zijn over de huurregulering heeft tot veel onzekerheid bij beleggers geleid. Uiteraard heeft de gestegen rente op dit moment de grootste invloed dat beleggers terughoudend zijn in het afnemen van huurwoningen. Maar we merken ook veel aarzeling bij partijen over de komende regulerende huurwetgeving. Met veel pijn en moeite heeft de NEPROM aangegeven met de voorstelen van de minister van BZK te kunnen leven. Maar we zijn er van overtuigd dat hiermee de grens echt bereikt is. Een verdergaande regulering zal er toe leiden dat meer beleggers zich terug zullen trekken van deze markt.

Beleggers hebben behoefte aan stabiliteit en continuïteit. Zij kopen woningen om gedurende lange tijd te exploiteren. Als er een voortdurende dreiging is dat de regels weer opnieuw worden aangepast, dan kunnen zij de risico's niet meer hanteren en zijn zij genoodzaakt hun kapitaal terug te rekken en geen nieuw kapitaal in de woningmarkt meer te investeren. Het pleidooi in de Aanpak om de regulering tot 232 WW-punten door te trekken zal die onzekerheid versterken en daarmee de terugtrekkende bewegingen van beleggers. Het realiseren van vrije sector huurwoningen (en koopwoningen) is essentieel om ook de ontwikkeling van sociale huurwoningen en middensegmenthuurwoningen te kunnen bekostigen. Zonder institutionele beleggers gaat het niet. Wij vinden daarom het pleidooi voor verdere regulering contraproductief.

Bouwen voor de doorstroming
In de Aanpak wordt aangegeven dat er vol ingezet wordt op de doorstroming, met als doel om lage en middeninkomens de mogelijkheid te bieden om de woningmarkt te betreden. Daarbij wordt terecht aangegeven dat de meeste doorstromers de voorkeur geven aan een koopwoning. Juist daarmee kan op termijn in potentie de meeste doorstroming worden bereikt. Toch wordt in de Aanpak er niet voor gekozen om meer woningen in de koopsector te realiseren. Ook in deze tijd van economische tegenwind zou tijdelijke aanpassing van de programmering, waarbij meer ingezet wordt op middeldure koop er voor kunnen zorgen dat gebiedsontwikkelingen op eigen kracht door kunnen gaan, waarbij tegelijkertijd de doorstroming vanuit de sociale huur zou worden bevorderd.

Tot zover onze beknopte reactie op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. We verzoeken u onze inbreng te betrekken bij uw afwegingen met als doel dat ontwikkelaars hun bijdrage kunnen blijven leveren aan de realisatie van de Amsterdamse woningbouw- en volkshuisvestingambities.