Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Staf - BTT

INFORMATIE VOOR INDIENER:

Zaaknaam:	< geef hier de naam voor het overkoepelende zaakdossier op >
Portefeuille (s):	< geef de portefeuille(s) op. Op intranet vind je een overzicht van alle portefeuilles >
BTT	< geef aan naar welke BTT de voordracht moet >

Voordracht voor BT Asiel, Migratie en Huisvesting
Kwetsbare Groepen van 9 mei 2023

Portefeuille

Wonen, gebiedsontwikkeling, opvang

Agendapunt

<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Instemmen met de uitgangspunten voor het programma van nieuwe flexwoningen

Gevraagde beslispunten

1) Kennisnemen van de stand van zaken van de eerste tranche nieuw te ontwikkelen flexwoningen en instemmen met de programmering van deze projecten.
2) Instemmen met de uitgangspunten voor de menging van doelgroepen in de komende flexprojecten:
   a) een minimum van 30% statushouders per complex, waaronder ook statushouders van 28 jaar en ouder
   b) het huisvesten van maximaal 15% aan andere kwetsbare groepen
   c) Een experiment voor het huisvesten van economisch daklozen
   d) kleine aantallen MO/BW-cliënten
   e) Maatschappelijke beroepsgroepen in flexwoningen.
   f) Reguliere woningzoekenden van alle leeftijden in flexwoningen.
3) Instemmen met een variëteit aan woningtypes in deze complexen
4) Instemmen met het bieden van ruggensteun aan alle statushouders met een tijdelijk contract
5) Instemmen met het behoud van inschrijfduur (wachtpunten) voor huurders met een tijdelijk contract
6) Instemmen met het onderzoeken van stadsdeelvoorrang bij flexcomplexen.
7) Instemmen met het verlagen van het aandeel statushouders in Stek-Oost naar 30-40%
8) Bespreken van inspraak en afstemming van het programma bij flexcomplexen.
9) Kennisnemen van de varianten voor de huurcontracten bij verhuring van flexwoningen
10) Kennisnemen van onderzoek naar middenhuur in flexcomplexen.
11) Kennisnemen van de uitwerking van sociaal beheer en sociale infrastructuur

Onderbouwing beslispunten

Met de ambitie om komende jaren veel nieuwe flexwoningen te realiseren en de mogelijkheden om voor langere looptijd huurcontracten te

verstrekken, komen er nieuwe mogelijkheden voor de invulling van de flexcomplexen. Ook hebben de ervaringen van het huidige model met 50% jonge statushouders en 50% jongeren ons geleerd dat dit niet altijd goed werkt. Daarom willen wij graag een nieuw kader ontwikkelen. Met dit voorstel schetsen we kaders en de keuzes die daarin te maken zijn. De uitgangspunten die in deze voordracht worden benoemd zijn bedoeld als inzet bij het gesprek met corporaties over de ontwikkeling van een tijdelijk wooncomplex. Voor de 1e tranche zijn deze gesprekken al in een ver gevorderd stadium. In samenspraak met de desbetreffende corporatie/vastgoedeigenaar wordt het programma geoptimaliseerd. De werkelijke uitkomst per tijdelijk wooncomplex zal verschillen en kan afwijken van de uitgangspunten. Met onderstaande uitgangspunten wordt de gemeentelijke inzet gedefinieerd. Per project wordt voortaan een voorstel voor de invulling van het tijdelijke woonproject voorgelegd aan bestuurders.

1. *Kennisnemen van de stand van zaken van de eerste tranche nieuw te ontwikkelen flexwoningen en instemmen met de programmering van deze projecten.*

Eerste tranche: Flexwoningen
<u>Appelweg 63 woningen</u>

- Een investeringsbesluit is goedgekeurd door de gemeenteraad.
- Afsprakenbrief is getekend met de corporatie.
- De vergunningsaanvraag is ingediend voor de 63 woningen. De vergunning wordt waarschijnlijk in april van dit jaar verleend.
- De corporatie kijkt naar de mogelijkheden om voordat de vergunning onherroepelijk is, de woonunits besteld kunnen worden. Voortijdig de woonunits bestelling is gewenst om een snelle oplevering mogelijk te maken en vertragingen door bezwaren op vergunningen te beperken.
- Woonprogramma 63 woningen:
    - Er zullen 21 woningen beschikbaar gesteld worden voor vergunninghouders. Deze woningen zullen bestaan uit studio’s en 2-kamerappartementen, en zijn maximaal afgetopt op de eerste aftoppingsgrens.
    - Er zullen 16 woningen verhuurd worden aan reguliere spoedzoekers. Deze woningen zullen alleen uit 2-kamerappartementen bestaan, en worden verhuurd tussen de eerste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.
    - Er zullen 26 woningen verhuurd worden aan jongeren.
        - Eén deel (ntb) zal voor de doelgroep 18-23 jaar zijn en bestaat uit studio’s. Deze woningen worden afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens.
        - Eén deel (ntb) zal voor de doelgroep 23-28 jaar zijn en bestaat uit studio’s en 2-kamerappartementen. Deze woningen worden verhuurd tussen de kwaliteitskortingsgrens en eerste aftoppingsgrens.
        - Eén deel (ntb) zal voor de doelgroep 23-28 jaar zijn en bestaat uit 2-kamerappartementen. Deze woningen worden verhuurd tussen de eerste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

Dit programma is al aan de omgeving en de raad gepresenteerd. In de loop van 2023 wil Ymere de onderverdeling van leeftijdscategorieën en huurprijzen voor de groep jongeren nog definitief vaststellen met de gemeente.

→ Wijzingen zijn niet meer mogelijk in het woningbouwprogramma qua omvang en doelgroepen omdat de businesscase is goedgekeurd door bestuur van corporatie.

Riekerpark circa 200-250 woningen

- De planvorming maakt een doorstart omdat Lieven de Key de opgave heeft teruggegeven aan de AFWC. Zij kwamen er financieel niet uit.
- Een nieuwe uitvraag voor een andere woningbouwcorporatie is in maart aangeleverd aan de AFWC. De AFWC heeft toegezegd 26 april met een mogelijke nieuwe corporatie te komen. Hiermee kan vervolgens een afsprakenbrief worden voorbereid.
  Indien geen enkele corporatie interesse heeft in de ontwikkeling van de locatie Riekerpark, zal er een tender worden uitgeschreven voor een commerciële ontwikkelende partij.
- Bij de uitvraag aan de AFWC is een (nieuw) woningbouwprogramma meegegeven. Insteek hierbij is meer variatie in doelgroepen om een meer gebalanceerde groep bewoners te krijgen. Hiervoor is ook meer variatie in woningtypes noodzakelijk. Dit betreft:

  Doelgroepen
  - Circa 35% statushouders (alle leeftijden)
  - Circa 30% reguliere jongeren
  - Circa 30% overige woningzoekenden
  - Circa 10 woningen voor economisch daklozen
  - Circa 5 woningen voor maatschappelijke beroepsgroepen

  Woninggroottes
  - Circa 10% studio’s (jongeren en statushouders <22 jaar)
  - Circa 75% 2-kamerappartementen (jongeren en statushouders, maatschappelijke beroepsgroepen, economisch daklozen en overige woningzoekenden)
  - Circa 15% 3-kamerwoningen (jongeren, maatschappelijke beroepsgroepen en overige woningzoekenden)

  Prijsniveaus
  - Studio’s < kwaliteitskortingsgrens (2023: €452)
  - 2-kamerappartementen, circa 70% < 1e aftoppingsgrens (2023: €647), 30% < liberalisatiegrens (2023: €808)
  - 3-kamerappartementen, circa 25% 1e aftoppingsgrens (2023: €694), 75% < liberalisatiegrens (2023: €808)

- Riekerpark is een locatie die relatief snel ontwikkeld kan worden. De oorspronkelijke planning was om eind december 2023 de eerste woningen op te leveren. De oplevering van de eerste woning schuift zeer waarschijnlijk door naar eerste helft van 2024 vanwege de doorstart die aan de orde is bij het project. Om dit te halen is het commitment aan deze planning van een nieuwe corporatie (of marktpartij) voorwaardelijk.
- De woningen van naastgelegen Riekerhaven (Lieven de Key) zullen er nog tot 2027 staan, waardoor beide wooncomplexen nog zo’n 3 jaar naast elkaar bestaan.
- De planning is om voor de zomer 2023 een investeringsbesluit te laten nemen voor deze locatie zodat in de tweede helft van 2023 kan

worden gestart met het bouwrijpmaken van de locatie.

→ Omdat er nog geen afsprakenbrief is gesloten met een corporatie en/of ontwikkelende partij zijn wijzigingen en enige flexibiliteit in het programma en doelgroepen zeer gewenst vanwege de financiële haalbaarheid van het project en de voortgang. Bij het nemen van het investeringsbesluit zijn zowel de kosten als huuropbrengsten (gekoppeld aan programma) een vereiste. In mei 2023 wordt de financiële doorrekening gemaakt t.b.v. het te nemen investeringsbesluit.

<u>Gaasperdammerzone, circa 530 woningen</u>

- Afgelopen maanden is samen met de corporaties en toekomstige unitleveranciers gewerkt aan de stedenbouwkundige opzet op basis van het gewenste woningbouwprogramma. 20 april is de buurt geïnformeerd over het plan, aantal woningen en type woningen. Een concept afsprakenbrief is reeds besproken met de corporaties waarin o.a. het woningbouwprogramma en de doelgroepen zijn opgenomen. Naar verwachting wordt de afsprakenbrief begin juni 2023 wordt getekend, zodat vervolgens een vergunningsaanvraag kan worden gedaan in juni/juli 2023. De vergunningaanvraag wordt al voorbereid met de Omgevingsdienst ter bevordering van spoedige besluitvorming.
- Na de zomer 2023 zal een investeringsbesluit worden genomen voor deze locatie en wordt gestart met het bouwrijp maken van het terrein.
- Bij de planvorming is een het volgende woningbouwprogramma meegegeven. Dit betreft:

  Doelgroepen:
  - 30% - 33% statushouders
  - Circa 30% starters/jongeren tot 28 jaar
  - Circa 35% overige woningzoekenden
  - Circa 10 woningen voor maatschappelijke beroepsgroepen
  - Circa 10 woningen voor economisch daklozen

  Woninggroottes:
  - 8% studio’s (jongeren en statushouders <22 jaar)
  - Circa 55% kleine 2-kamerappartementen (jongeren en statushouders >22 jaar, overige woningzoekenden)
  - Circa 28% grote 2-kamerappartementen (jongeren, maatschappelijke beroepsgroepen, overige woningzoekenden)
  - 9% kleine 3-kamerappartementen (jongeren, maatschappelijke beroepsgroepen, overige woningzoekenden)

  Prijsniveaus:
  - Studio’s < kwaliteitskortingsgrens (2023: €452)
  - Kleine 2-kamerappartementen < 1e aftoppingsgrens (2023: €647)
  - Grote 2-kamerappartementen < liberalisatiegrens (2023: €808)
  - 3-kamerappartementen < 25% 1e aftoppingsgrens (2023: €647), 75% liberalisatiegrens (2023: €808)

→ Wijziging van het woningbouwprogramma en doelgroepen is niet gewenst om vertragingen te voorkomen vanwege mogelijke discussies met de betreffende corporaties (totaal 3). De corporaties hebben reeds gerekend aan hun businesscase t.b.v. de planuitwerking en zijn zo gekomen op de stedenbouwkundige configuratie en verdeling onderling van de bouwblokken.

<u>Makerskade, circa 380 woningen</u>

- De planuitwerking loopt momenteel met de corporaties. Er is een concept kavelkaart opgesteld als onderdeel van de bouwenvelop en een architect werkt aan een verkavelingsopzet.
- Een eerste bewonersinformatieavond is begin 2023 geweest.
- Er is een concept afsprakenbrief opgesteld, deze wordt binnenkort gedeeld met de corporaties. Ondertekening is medio Q2/Q3 2023 voorzien.
- In de tweede helft van 2023 zal een investeringsbesluit worden genomen voor deze locatie.
- Bij de planvorming is een het volgende woningbouwprogramma meegegeven. Dit betreft:

  Doelgroepen:
  - Circa 33% statushouders
  - Circa 30% woningen voor starters/jongeren tot 28 jaar
  - Circa 33% woningen voor overige woningzoekenden
  - Circa 5 woningen voor maatschappelijke beroepsgroepen
  - Circa 10 woningen voor economisch daklozen

  Woninggroottes:
  - Circa 15% studio’s (jongeren en statushouders <22 jaar) Circa 30% kleine 2-kamerappartementen (jongeren en statushouders >22 jaar, overige woningzoekenden)
  - Circa 30% grote 2-kamerappartementen (jongeren, statushouders, maatschappelijke beroepsgroepen, overige woningzoekenden)
  - Circa 25% 3-kamerappartementen (jongeren, maatschappelijke beroepsgroepen, overige woningzoekenden)

  Prijsniveaus:
  - Studio’s < kwaliteitskortingsgrens
  - Kleine 2-kamerappartementen < 1^{e} aftoppingsgrens
  - Grote 2-kamerappartementen < 50% 1^{e} aftoppingsgrens, 50% liberalisatiegrens
  - Kleine 3-kamerappartementen < liberalisatiegrens
  - Grote 3-kamerappartementen < 2^{e} aftoppingsgrens

  → Wijziging van het woningbouwprogramma en doelgroepen is niet gewenst omdat de drie corporaties met het meegegeven programma nu bezig zijn met de uitwerking van het plan en hun businesscase. Het streven is om na de zomer 2023 de bouwvergunning van de woningen in orde te maken en aan te vragen zodat er ook gestart kan worden met het nutstracé van deze locatie.

<u>Tweede en derde tranche flexwoningen:</u>
De flexwoningen zullen we in meerdere tranches worden uitgewerkt. Binnenkort (mei/juni 2023) wordt gestart met de tweede tranche van de

flexprojecten. Dit zijn er naar verwachting 700-1.000 woningen, afhankelijk van de uitkomsten van de locatieverkenningen van R&D (Zoekteam). Later dit jaar zal mogelijk ook een derde tranche plaatsvinden om te komen tot een totaal van circa 2.500-3.000 flexwoningen in de stad.

→ Voor zowel de tweede als derde tranche zijn er mogelijkheden om de differentiatie van woningtypen en doelgroepen te bepalen die we aan de corporaties meegeven alvorens de planuitwerking plaatsvindt. Bij de keuze van de woningdifferentiatie en doelgroepen is het advies vanuit het Ontwikkel en Bouwteam om ook rekening te houden met de financiële haalbaarheid van de projecten en enige flexibiliteit bij de percentages voor bepaalde doelgroepen door ook te kijken naar de doelgroepenverdeling in de directe omgeving. Bij de huidige vier flexcomplexen merken we namelijk dat de financiële haalbaarheid van de projecten voor de corporaties een uitdaging is.

2. *Instemmen met de uitgangspunten voor de menging van doelgroepen in de komende flexprojecten*

Hierna een uitwerking van de verschillende doelgroepen die we per project willen huisvesten. Per project zullen we hier in overleg met corporaties tot een voorstel komen en dit aan het BT voorleggen.

2a. Een minimaal percentage van 30% statushouders per project
De taakstelling huisvesting statushouders is hoog. De taakstelling 2e helft 2023 is nog niet bekend, maar zal minimaal gelijk zijn aan die van de eerste helft (1.050). Uit ervaringen in huidige complexen blijkt echter dat het hoge aandeel statushouders, in grote complexen (>150 woningen), de leefbaarheid onder druk zet. In de ‘Raadsbrief stand van zaken gemengde huisvestingslocaties voor statushouders en woonstarters’ staat daarom dat op locaties waar het nodig is, zoals bij de grotere locaties of locaties met veel bewoners met een zorgvraag, de gemeente in overleg gaat met corporaties om het percentage statushouders in de verdeelsleutel woonstarters/statushouders (nu overal 50/50) omlaag brengen. Daarnaast gaat de subsidieregeling van het Rijk voor flexwoningen uit van een bezetting van minimaal 30% statushouders. Bij de nieuwe complexen willen wij ook uitgaan van minimaal 30% van de woningen voor statushouders. Afhankelijk van de omvang van het complex en de buurt kan er ingezet worden op een hoger percentage. Het gaat dan niet alleen om jonge statushouders, ook statushouders van 28 jaar of ouder zullen hier gehuisvest kunnen worden. Met name deze ‘oudere’ statushouders wachten nu relatief lang op een woning. Jonge statushouders worden nu snel gehuisvest omdat er zoveel plekken voor beschikbaar zijn. Terwijl wij voor de 27+ groepen wachttijden van 1 á 2 jaar hebben.

2b. Instemmen met de uitgangspunten voor het huisvesten van maximaal 15% aan andere kwetsbare groepen

Het voorstel is om naast statushouders het aandeel kwetsbare groepen beperkt te houden tot een maximum van 15%. Voor uitstromers uit de zorg en sociaal-medische urgenten is tijdelijke huisvesting over het algemeen geen goede oplossing. Zij zijn meestal gebaat bij stabiliteit, onzekerheid over de woonsituatie kan hen kwetsbaar maken, met mogelijke gevolgen voor hunzelf of de omgeving. We richten ons met name op andere groepen, zoals economisch daklozen. Aangezien dit om zeer beperkte aantallen gaat, geven we deze groepen bij de programmering van wooncomplexen niet weer in percentages, maar in absolute aantallen.

2c. Instemmen met een experiment voor het huisvesten van economisch daklozen in flexwoningen

Het voorstel is om per complex 10 tot 20 woningen beschikbaar te stellen voor economisch daklozen. Deze woonoplossing is nieuw voor economisch daklozen. Economisch daklozen worden nu gehuisvest via tijdelijk wonen projecten:

- Tijdelijk onder Dak (max. 1 jaar woningdelen met een andere economisch dakloze in een sloop- of renovatiewoning, met ondersteuning bij het vinden van een woonoplossing daarna, ook buiten Amsterdam
- Onder de Pannen (max. 1 jaar inwonen bij een ander huishouden met ondersteuning bij het vinden van een woonoplossing daarna.
- Passantenhotel en passantenpensions. Iemand mag hier 6 maanden verblijven, met een mogelijkheid tot verlenging mits iemand zich inspant om naar een vervolgoplossing uit te kijken. Ook buiten Amsterdam.

Alle drie de voorzieningen/projecten zijn niet geschikt voor mensen die zorgtaken voor hun kinderen willen uitvoeren. Soms kunnen ze hun kinderen wel ontvangen op de tijdelijke woonvoorziening maar kunnen ze meestal niet een nachtje blijven logeren.
Er wordt door Buurtteams en door het Stedelijk Team Economisch Daklozen een beperkte maar bijzondere categorie economisch daklozen gesignaleerd, die niet te motiveren is om (ver) buiten Amsterdam naar woonruimte te zoeken omdat deze (zonder uitzondering) vaders een essentiële rol bij de opvoeding van hun kinderen vervullen. Het zijn in al deze gevallen de moeders die in het huis blijven wonen en de dagelijkse zorg van hun kinderen opnemen, maar de vaders brengen veelal de kinderen naar school, naar sport, spreken het beste Nederlands of kunnen hun weg het best in de samenleving en daar leunt het hele gezin dan nog steeds op. Deze vaders zijn niet in staat om de stap buiten Amsterdam te zetten omdat de rest van het gezin daarmee in de problemen komt. We zien deze economisch daklozen met schoolgaande minderjarige kinderen die in Amsterdam wonen en in het ouderschapsplan daadwerkelijk belangrijke zorgtaken op zich nemen, als een zeer geschikte groep om in deze flexwoningen voor langere tijd in Amsterdam te kunnen wonen met een win/win voordeel voor de economisch dakloze gescheiden vader en zijn kinderen.

De selectie en toedeling van de economisch daklozen naar deze woningen zal lopen via de zorgorganisaties die tijdelijke huisvesting voor deze groepen bieden. Samen met de gemeente zullen er criteria vastgelegd worden waarlangs kandidaten voor deze woningen worden geselecteerd. Deze kandidaten krijgen eenzelfde soort huurcontract als andere bewoners in het complex. Dus in veel gevallen een contract voor de looptijd van de omgevingsvergunning.

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting staat het voornemen om geen nieuwe voorrangsregelingen te introduceren (ondanks de vraag van bijvoorbeeld economisch daklozen) en om inspanningen te richten op de meest kwetsbare huishoudens, dit experiment zou daar dan een uitzondering op worden.

2d. Instemmen met de optie om kleine aantallen MO/BW-cliënten te huisvesten in flexwoningen.

Zoals aangegeven, is het advies om behoudend om te gaan met het huisvesten van meer doelgroepen in tijdelijke complexen. Tijdelijke complexen kennen een hoge mutatiegraad waardoor sociale veiligheid onder druk kan komen te staan en ook niet elke omgeving is geschikt voor huisvesting van deze groepen. Daarnaast is de ervaring dat een grote hoeveelheid aan betrokken zorgpartijen de samenwerking in een wooncomplex bemoeilijkt. Sommige complexen en cliënten lenen zich hier echter wel voor. Daarom willen wij per project kijken wat de mogelijkheden zijn.

2e. Instemmen met het huisvesten van maatschappelijke beroepsgroepen in flexwoningen.

We willen per complex enkele woningen reserveren voor leraren, zorgpersoneel en politie. De wachtlijst voor een woning bij deze groepen is nog steeds hoog, maar naar verwachting zullen deze tijdelijke sociale woningen waarschijnlijk minder populair zijn. Op basis van deze verwachting willen we vooralsnog 5 á 10 woningen reserveren voor deze doelgroep per complex. Mogelijk willen we dit bij de tweede en derde tranche ophogen. Met corporaties zal overlegd worden hoe deze aantallen zich verhouden tot de quota in bestaande afspraken.

2f. Instemmen met het huisvesten van reguliere woningzoekenden van alle leeftijden in nieuwe flexwoningen.

Het voorstel is om de overige woningen (minimaal 50%) via WoningNet te verhuren. Hiervan zal circa de helft gelabeld worden voor jongeren tot 28 jaar. Afhankelijk van de corporatie en andere factoren, zoals locatie, kunnen hier ook studentenwoningen van gemaakt worden.

De andere woningen komen beschikbaar voor alle leeftijden. Dit is nieuw voor Amsterdam, maar in veel andere Nederlandse steden is hier al ervaring mee. Deze ervaringen zijn over het algemeen positief. Een grote diversiteit aan bewoners kan leiden tot meer sociale controle en draagt bij aan de leefbaarheid. Oudere bewoners houden vaak een oogje in het zeil, terwijl jongeren soms meer kunnen bijdragen aan een levendige gemeenschap. Uiteraard wordt wel gekeken hoe verschillende woningtypes en bewoners gespikkeld worden door een complex, zodat overlast vanwege verschillende leefstijlen beperkt blijft.

Met het huisvesten van ‘oudere’ woningzoekenden in deze complexen voldoet men aan een vraag. Deze woningen krijgen in principe geen label en zijn dus bereikbaar voor de grote groep woningzoekenden die niet onder een specifieke categorie of voorrangsregeling valt en een relatief slechte slaagkans heeft. Deze woningen bieden daarnaast tijdelijk relaas aan een groeiende groep spoedzoekers. Het kan het draagvlak voor flexwoningen daarnaast, bijvoorbeeld in de buurt, vergroten. Iedereen kan nu immers in aanmerking komen voor een dergelijke woning. Flexwoningen zijn er dan dus niet alleen meer op gericht om zoveel mogelijk permanente woningen voor reguliere woningzoekenden beschikbaar te houden, ze komen ook voor deze groep beschikbaar.
Met de introductie van een ‘contract voor de exploitatieduur’ sinds 2022 is het mogelijk om ook deze groep een tijdelijk huurcontract te bieden.

Samenvattend, wordt per complex deze doelgroepenverdeling met corporaties/vastgoedeigenaren besproken:

Doelgroep	statushouder	overige	jongeren/	regulier

	s	kwetsbare groepen	studenten	woningzoeken den
% per project	Min. 30%	Max. 15%	25%-30%	25%-30%

3. Instemmen met een variëteit aan woningtypes in deze flexcomplexen

In de nieuwe complexen willen wij tevens een grotere diversiteit aan woningen realiseren. De bestaande gemengde wooncomplexen bestaan bijna uitsluitende uit studio's. De nieuwe tijdelijke complexen zullen er dus heel anders uit gaan zien.
De woningen zijn daardoor geschikt voor verschillende huishoudens en ook wordt het mogelijk om intern door te stromen. Hierdoor neemt waarschijnlijk de mutatiegraad af, wat bevorderlijk is voor de sociale cohesie in een complex.
Per complex zal gekeken worden wat voor woningtypes financieel haalbaar zijn. Gemiddeld zal nog geen kwart van de woningen bestaan uit studio's, het merendeel zal 2-kamerappartementen zijn, en, indien dit financieel haalbaar is, wordt ook een klein deel 3-kamerappartementen gerealiseerd. Vanwege de beperkte omvang van deze 3-kamerwoningen (circa 50m² tot 55m²) zijn deze woningen niet optimaal voor gezinnen. De woningen zullen dan ook zonder voorrang voor gezinnen verhuurd worden.

4. Instemmen met het bieden van ruggensteun aan alle statushouders met een tijdelijk contract en geen ruggensteun aan te bieden voor regulier woningzoekenden

Statushouders met een tijdelijk huurcontract, worden, indien nodig, bemiddeld naar een andere woning. Deze ruggensteunregeling willen wij ook inzetten voor statushouders die in de nieuwe complexen komen te wonen.

Wel zullen naar alle waarschijnlijkheid, zoals nu ook in de bestaande tijdelijke complexen gebeurt, gezinnen gevormd worden. Corporaties lossen dit soms op door een passende woning toe te wijzen binnen hun vrije toewijzingsruimte (5%). Zij hebben gevraagd om ook ruggensteun te verlenen aan gezinnen. Doordat de nieuwe flexwoningen verschillende woninggroottes kennen, wordt intern doorstromen naar een grotere woning mogelijk. Aan het einde van de exploitatieduur is nu echter niets geregeld voor deze ontstane 'reguliere' gezinnen. Met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem hebben deze gezinnen wel een relatief goede kans om een woning te vinden, net als andere bewoners van deze wooncomplexen. Daarom wordt voorgesteld om de ruggensteunregeling niet uit te breiden naar reguliere woningzoekenden.
Indien huurders een permanent huurcontract krijgen, dan is ruggensteun niet nodig. De corporaties zijn dan immers verantwoordelijk voor herhuisvesting.

5. Instemmen met het behoud van inschrijfduur (wachtpunten) voor huurders met een tijdelijk contract

Bij het aangaan van een 5-jarig jongerencontract behoudt een huurder zijn/haar inschrijftijd bij WoningNet. Indien er in de nieuwe complexen gebruikgemaakt gaat worden van contracten voor de exploitatieduur, is de vraag of de gemeente dit ook voor deze huurders wil regelen. Voor een contract van 15 jaar lijkt dat wellicht niet nodig, maar voor een huurder die later in een complex komt wonen kan het huurcontract bijvoorbeeld nog

maar enkele jaren geldig zijn. Voor de eenvoud, en omdat de exploitatieduur soms verandert, wordt daarom voorgesteld om bij al deze contracten de inschrijftijd te behouden.
Het behoud van inschrijfduur voor deze complexen heeft zowel voor- als nadelen. Voordeel is dat het voor woningzoekenden aantrekkelijker is om een tijdelijke woning te accepteren, de kansen op vervolghuisvesting zijn immers relatief groot. Hiermee wordt de kans op huisvestingsproblematiek na het verlopen van het contract verkleind. Ook wordt het gemakkelijker om 'dragende' bewoners te vinden, die nodig zijn voor de gemeenschapsvorming in een complex.
Een nadeel is dat woningzoekenden deze woningen kunnen gaan gebruiken als 'luxe' tussenoplossing naar een permanente woning. Dit kan juist tot gevolg hebben dat de mutatiegraad toeneemt. Ook kan dit ten koste gaan van woningen voor mensen die echt een woning nodig hebben, spoedzoekers. De laatste twee jaar van de exploitatie zal het overigens mogelijk zij om huurcontracten te verstrekken op basis van de Leegstandswet.

Het behoud van inschrijfduur kan pas bij WoningNet worden geïmplementeerd op het moment dat het Rijk dit mogelijk maakt (naar verwachting 1 juni 2023 of 1 januari 2024).
Het is dus nog niet zeker of het behoud van inschrijftijd ook bij alle woningen van de eerste tranche kan worden toegekend. Indien huurders een permanent huurcontract krijgen, is behoud van inschrijfduur niet nodig.

6. Onderzoeken van stadsdeelvoorrang bij flexcomplexen

Momenteel wordt er gewerkt aan een regeling voor stadsdeelvoorrang. Vanuit stadsdelen is gevraagd om deze regeling in te zetten bij nieuwe flexwoningen. De regeling is echter nog niet operationeel en zal niet toegepast kunnen worden op de eerste drie complexen (Appelweg, Riekerpark, Gaasperdammertunnel). Naar verwachting zal de regeling in 2024 worden uitgewerkt en ingebouwd in WoningNet.
Met de regeling wordt 25% van de woningen in een nieuwbouwcomplex, bij de eerste verhuring, met voorrang aan stadsdeelbewoners toegewezen. Gemeente en corporatie moeten een complex daarvoor aanmelden en laten opnemen in de huisvestingsverordening. Door stadsdeelvoorrang aan te bieden neemt het draagvlak in de buurt toe. Echter bieden flexwoningen geen structurele oplossing voor specifieke tekorten in de buurt. Het is daarom de vraag of het wenselijk is om stadsdeelvoorrang ook in te gaan zetten bij tijdelijke complexen. Voorstel is om per complex, in samenspraak met de corporatie en stadsdeel, te bepalen of er stadsdeelvoorrang wordt toegepast.

7. Instemmen met verlagen aandeel statushouders in Stek-Oost naar 30-40%
Naar aanleiding van incidenten bij Stek-Oost en onderzoek naar de sociale veiligheid op Stek-Oost is overleg geweest tussen de stadsdeel bestuurder en wethouder volkshuisvesting. In dit overleg zijn drie maatregelen afgesproken. Ten eerste, het corrigeren van ongewenst gedrag. Omdat nog onbekend is om wie het exact gaat is de eerste stap het identificeren van de bewoners die overlast veroorzaken. Hiervoor gaan de wethouder en stadsdeel bestuurders half mei ook praten met de community beheerders. Ten tweede het verbeteren van het sociaal beheer en meer aanwezigheid en contact tussen corporatie en bewoners. En ten derde het verlagen van het aandeel statushouders. Voor dit laatste punt wordt een besluit gevraagd van dit BT om het aandeel statushouders in dit project te verlagen naar 30%

tot maximaal 40%. Omdat we niet goed weten hoe groot de groep is die nu overlast veroorzaakt en er ook een aantal mensen graag wil blijven wonen op Stek-Oost vragen we om een bandbreedte vast te stellen. Eind van dit jaar zal een deel van de huurcontracten aflopen en dat is dan een geschikt moment om tot een nieuwe verdeling te komen.

8. Bespreken van inspraak en afstemming van het programma bij flexcomplexen

Bij de realisatie van flexwoningen is inspraak niet vereist. Hiermee wordt een snelle doorlooptijd en oplevering geborgd. Uiteraard is geprobeerd om de programma's per project zo goed mogelijk af te stemmen. Zo zijn stadsdelen betrokken bij de grote lijnen en de corporaties in het detail. De overkoepelende uitgangspunten, zoals hierboven beschreven, zijn echter nog niet extern of met stadsdelen afgestemd. Ook zijn huurdersorganisaties niet betrokken. Daarom ligt ter bespreking hoe de wethouders deze nieuwe uitgangspunten voor flexwoningen willen afstemmen, zowel intern als extern. Het voorstel is om dit te bespreken met bovengenoemde partners en de uitkomst hiervan terug te koppelen naar de wethouders.

9. Kennisnemen van varianten voor huurcontracten bij verhuring van flexwoningen

Corporaties besluiten, in principe, welke contractvorm zij willen gebruiken voor deze woningen. Uiteraard is hier wel overleg over mogelijk, het heeft immers consequenties voor gemeentelijke regelingen, zoals ruggensteun. Het soort contract heeft ook grote gevolgen voor de huurder en eventuele herhuisvesting. Corporaties hebben de keuze uit een viertal contracten:

1. Permanent contract – hierbij wordt een huurder vervolghuisvesting aangeboden als de tijdelijke verhuur stopt
2. Jongerencontract – tijdelijk contract van 5 jaar voor jongeren t/m 27 jaar
3. Contract voor de exploitatieduur – tijdelijk contract voor de duur dat een tijdelijke woning geëxploiteerd wordt (nieuw sinds 2022)
4. Leegstandscontract – contract van circa 2 á 3 jaar, enkel mogelijk voorafgaand aan renovatie of einde exploitatie.

Voor de bestaande tijdelijke complexen gebruiken corporaties nu (vrijwel uitsluitend) jongerencontracten. Dit is mogelijk omdat er nu enkel jongeren wonen in deze complexen. In de nieuwe complexen wordt een grotere diversiteit aan bewoners voorgesteld, zowel binnen de groep statushouders als andere woningzoekenden. Hierdoor is het noodzakelijk om een andere contractvorm te gaan gebruiken.

Voor woningzoekenden van 28 jaar en ouder kan gekozen worden tussen een permanent contract en een contract voor de exploitatieduur. Dit geldt ook voor kwetsbare groepen, zoals economisch daklozen. Bij een permanent contract is de corporatie aan het einde van de exploitatieduur verplicht om vervangende woonruimte aan te bieden aan huurders. Dit zal een grote opgave zijn, waarbij tijdelijk dan weinig woningen beschikbaar komen voor andere woningzoekenden.
Bij een contract voor de duur van exploitatie staat een huurder 'op straat' als het complex eindigt, net als dat nu het geval is bij 'reguliere' jongeren. Een nadeel van een contract voor de exploitatieduur is echter dat het 'gevoel van tijdelijkheid' gedurende 10 á 15 jaar zal afnemen. Dit kan problemen en commotie leiden als de exploitatieduur eindigt. Daarnaast kan men in zo'n lange periode in een andere levensfase terecht zijn

gekomen waardoor men minder flexibel is.

Het is daarnaast ook mogelijk om een onderscheid in contracten te maken tussen statushouders (en eventueel andere kwetsbare groepen) en reguliere woningzoekenden. Dit kan handig zijn in verband met de ruggensteun die aan statushouders geboden wordt.

Voor woningzoekenden onder de 28 jaar zijn drie contracten mogelijk: een permanent contract, een contract voor de exploitatieduur of een jongerencontract. Ook hier is het mogelijk om een onderscheid in contracten te maken tussen statushouders (en eventueel andere kwetsbare groepen) en reguliere woningzoekenden. Het voordeel van een permanent contract of een contract voor de exploitatieduur is meer stabiliteit voor statushouders en tevens minder gedoe met herhuisvesting. Nu worden deze statushouders soms meerdere malen gehuisvest met een tijdelijk contract, door middel van ruggensteun. Met een langere contractduur krijgen statushouders daarbij ook de kans om wachttijd op te bouwen in WoningNet, waardoor zij een grotere kans hebben om zelf een woning te vinden.

Praktisch gezien is het wellicht logisch om verschillende contractvormen te gebruiken voor de verschillende doelgroepen. Een nadeel hiervan is echter de ongelijkheid binnen een complex. Het kan als oneerlijk worden ervaren dat sommige groepen een langer contract krijgen dan andere groepen.

De keuze voor een contractvorm hangt ook samen met keuzes voor de ruggensteunregeling en het behoud van inschrijfduur. Deze worden hieronder besproken. Vooralsnog is het advies om uit te gaan van jongerencontracten en contracten voor de exploitatieduur. De corporaties verwachten dit ook.

10. Kennisnemen van onderzoek naar middenhuur in flexcomplexen

In verschillende onderzoeken over flexwoningen, komt het advies naar voren om een gedeelte woningen met middenhuur toe te voegen aan een complex. Dit zou ten goede komen aan de diversiteit en leefbaarheid in een complex en bedient daarnaast een vraag van een deel van de spoedzoekers (bijvoorbeeld gescheiden ouders met een goedbetaalde baan). Bij de 2^{e} en 3^{e} tranche onderzoeken wij of bijvoorbeeld 10% middenhuur wenselijk en haalbaar is in nieuwe tijdelijke complexen.

11. Kennisnemen van de uitwerking van sociaal beheer en sociale infrastructuur

Net als voor de bestaande complexen maken gemeente en corporatie voordat een tijdelijke woonlocatie wordt opgeleverd samen een plan voor de locatie.
Het uitwerken van de maatregelen uit de ‘Raadsbrief stand van zaken gemengde huisvestingslocaties voor statushouders en woonstarters’ is in volle gang. Op dit moment wordt onder andere door gemeente en corporatie gewerkt aan een zogenaamde Service Level Agreement (SLA). De SLA bevat kwaliteitsafspraken van te leveren diensten van alle betrokken partijen en hun taken en rollen in de verschillende fasen in het proces van huisvesting. Dat gaat onder andere over de rollen in sociaal beheer/community builders, communicatie, leefbaarheid en veiligheid. De afspraken gelden voor alle flexcomplexen ongeacht hun grootte.
Tevens zullen per locatie afspraken tussen gemeente en corporaties op papier gezet worden. Dit alles zal ook de basis zijn voor de nieuwe

wooncomplexen en deels in het plan per locatie belanden. Afhankelijk van de locatie, typologie van de woningen en de samenstelling van de doelgroep op het complex zal maatwerk nodig zijn.

Volgende processtappen

- Bespreken van kader met corporaties, huurderskoepel en stadsdelen.
- Vertalen naar de uitvragen voor de 2e tranche flexwoningen
- Per project de definitieve invulling van doelgroepen en woningen voorleggen aan BT.

Advies, afstemming en participatie

Coproductie van G&O, OJZ, MO&A, Wonen.
Per locatie is een integraal projectteam gestart waar Grond en Ontwikkeling, Stadsdeel, MA&O en andere directies vanaf het begin van de planvorming betrokken zijn.
De programma's voor de 1e tranche zijn afgestemd met stadsdelen en betrokken corporaties.

Documenten

Registratienr.	**Naam**
<*automatisch*>	<automatisch - naam van document>

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e 06 5.1, 2, e 5.1. 2. e @amsterdam.nl
5.1. 2. e 5.1, 2, e 0 5.1, 2, e 5.1. 2. e @amsterdam.nl
5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Uitslag

<*automatisch, na afloop staf*>

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar/vertrouwelijk (indien vertrouwelijk, vul dan ook rij 3 t/m 5 in)
2	Einddatum	- Tot een bepaalde datum - Tot een bepaald moment (vul dan hieronder de uiterlijke datum in) - Voor onbepaalde tijd
3	Uiterlijke einddatum	[Indien er geen specifieke einddatum kan worden genoemd, hier een uiterlijke einddatum invullen.]
4	Grondslag	[Vul hier het Woo-artikel in op grond waarvan dit stuk niet openbaar is]
5	Motivatie	[Leg in gewone taal uit waarom dit stuk vertrouwelijk is. Wat gaat er mis als deze informatie openbaar wordt? Indien voor onbepaalde tijd, motiveer de lengte van de opgelegde geheimhouding] *vul dit ook in bij de onderbouwing besluit

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Staf - BTT